Мамбеткереева Асель Сеиткалиевна, Студент,
Оренбургский государственный университет имени В.А. Бондаренко
Mambetkereeva Asel Seitkalievna, Student,
Orenburg State University named after V.A. Bondarenko

Научный руководитель:
Баловнева Валентина Ивановна,
Оренбургский государственный университет имени В.А. Бондаренко
Balovneva Valentina Ivanovna,
Orenburg State University named after V.A. Bondarenko

ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНЫХ ЗОН
ORGANIZATION OF LAND USE AND PROTECTION IN NATURAL ZONES

Аннотация. В статье исследуются теоретические и практические вопросы организации использования и охраны земель природных зон в контексте действующего законодательства Российской Федерации. Анализируется Земельного кодекса РФ, Федерального закона «Об охране окружающей среды», Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», приводятся примеры из судебной практики. Особое внимание уделяется правовому режиму земель природоохранного назначения, проблемам разграничения категорий земель и механизмам защиты природных территорий.

Abstract. The article examines the theoretical and practical issues related to the organization of the use and protection of land in natural zones in the context of the current legislation of the Russian Federation. The article analyzes the Land Code of the Russian Federation, the Federal Law «On Environmental Protection,» and the Federal Law «On Specially Protected Natural Territories,» and also provides examples from judicial practice. Special attention is paid to the legal regime of land intended for environmental protection, the problems of delimiting land categories, and the mechanisms for protecting natural territories.

Ключевые слова: Земли природных зон, особо охраняемые природные территории, охрана земель, правовой режим земель, природоохранное законодательство.

Keywords: Lands of natural zones, specially protected natural areas, land protection, the legal regime of lands, environmental legislation.

Организация использования и охрана земель природных зон представляет собой одно из наиболее сложных и вместе с тем социально значимых направлений современной земельно-правовой политики Российской Федерации. Природные зоны – от арктических пустынь и тундры до степей и пустынь умеренного пояса – выполняют критически важные средообразующие, водоохранные, санитарно-гигиенические и восстановительные функции, обеспечивая поддержание устойчивость экосистемы на обширных территориях.

Вместе с тем правовое регулирование отношений, возникающих по поводу земель природных зон, характеризуется значительной сложностью, обусловленной, с одной стороны, многообразием природных объектов, а с другой – необходимостью сочетания публичных экологических интересов и частных экономических интересов. Действующее законодательство относит соответствующие земли преимущественно к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, устанавливая для них особый правовой режим.

Под землями природных зон стоит понимать земельные участки, расположенные в границах территорий, обладающих особым природоохранным, научным, историко-культурным, эстетическим, рекреационным, оздоровительным и иным ценным значением. Их

правовое положение обусловлено первостепенной значимостью поддержания природных экосистем и видового разнообразия.

В соответствии с частью 2 статьи 94 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) к землям особо охраняемых территорий относятся земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения и историко-культурного назначения, а также иные особо ценные земли [1]. Так, в пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, несовместимые с основным назначением этих земель, в то же время земельные участки не изымаются и не выкупаются у владельцев.

Фундаментальной частью правового режима земель природных зон выступает институт охранных зон. В соответствии с частью 4 статьи 95 ЗК РФ «для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны» [1].

Правовую основу организации использования и охраны земель природных зон составляет совокупность нормативных правовых актов различного уровня.

На федеральном уровне базовым актом выступает ЗК РФ, устанавливающий в статье 12 цели охраны земель, к которым относятся «предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи земель и почв, а также обеспечение рационального использования земель». Статья 42 ЗК РФ закрепляет обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками, осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв.

Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (далее – ФЗ «Об охране окружающей среды») определяет общие требования в области охраны окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности. Стоит отметить, что часть 1 статьи 34 ФЗ «Об охране окружающей среды» устанавливает, что хозяйственная и иная деятельность, которая оказывает или может оказывать прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляется в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. Статья 58 в части 3 ФЗ «Об охране окружающей среды» закрепляет особый правовой режим государственных природных заповедников, заказников и памятников природы [3].

Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – «Об особо охраняемых природных территориях») детализирует правовой режим отдельных категорий особо охраняемых природных территорий. Согласно части 1 статьи 24 названного закона любая деятельность на территориях государственных природных заказников запрещается или ограничивается, если она противоречит целям их создания. Изъятие земель природно-заповедного фонда запрещается, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами [4].

Водный кодекс Российской Федерации устанавливает требования к соблюдению режима использования земель береговых полос, прибрежных защитных полос и водоохранных зон, что имеет существенное значение для земель природных зон, сопряжённых с водными объектами [2].

Организация использования земель природных зон предполагает установление системы пространственного планирования, учитывающей природно-ландшафтные особенности соответствующих территорий. Как отмечается в научной литературе, ландшафтно-экологический подход к пространственному планированию позволяет

минимизировать социально-экологические конфликты и обеспечить согласование экономических и экологических интересов.

В рамках указанного подхода выделяются следующие ключевые направления организации использования земель природных зон:

1. Зонирование территорий – выделение заповедных, особо охраняемых, рекреационных зон и зон охраны объектов культурного наследия. Так, особой режим охраны территорий национальных парков предусматривает зонирование с выделением соответствующих функциональных зон.
2. Установление охранных зон – создание буферных территорий, предотвращающих негативное антропогенное воздействие на природные комплексы.
3. Определение видов разрешённого использования земельных участков, совместимых с целевым назначением соответствующих земель.
4. Проведение государственной экологической экспертизы при принятии решений о переводе земель особо охраняемых территорий в иные категории [7].

Следует отметить, что в научной литературе обосновывается необходимость объединения критериев как внутренних свойств земельного участка, так и его значимости в широком пространственном контексте при принятии планировочных решений.

Переходя к охране земель природных зон, стоит сказать, что она представляет собой комплекс правовых, организационных и практических мероприятий, направленных на сохранение и восстановление природных комплексов, предотвращение их загрязнения, истощения и деградации.

Согласно статье 13 ЗК РФ в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и от других негативных воздействий [1].

Особый правовой режим охраны земель природных зон проявляется в следующих ключевых аспектах [6, С. 150-158]:

Во-первых, изъятие земель природно-заповедного фонда запрещается, за исключением случаев, прямо предусмотренных федеральными законами. Данный запрет носит императивный характер.

Во-вторых, для перехода земель особо охраняемых территорий и объектов в категорию земель сельскохозяйственного назначения необходимо заключение государственной экологической экспертизы, что выступает дополнительной преградой для необоснованного перевода соответствующих земель в иную категорию.

В-третьих, леса, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, по целевому назначению подлежат отнесению к категории защитных лесов, которые подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций.

Анализ судебной практики свидетельствует о формировании устойчивых правовых позиций, направленных на защиту земель природных зон от необоснованного вовлечения в хозяйственный оборот.

Президиум Верховного Суда Российской Федерации в тематическом обзоре № 11/2026, утверждённом Постановлением от 01.07.2026 № 14А/2026, сформулировал ряд принципиальных правовых позиций. В частности, установление факта нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории федерального значения является достаточным основанием для удовлетворения требования о признании права частной собственности на такой земельный участок отсутствующим [5].

Верховный Суд РФ обратил внимание на то, что приобретатель земельного участка, преимущественно занятого многолетними лесными насаждениями, не может считаться добросовестным, если не проверил, относится ли такой участок к землям государственного лесного фонда. Также указано на недопустимость передачи в частную собственность земель береговой полосы водных объектов общего пользования и на необходимость обеспечения их доступности для граждан.

Показательным является дело о признании незаконным бездействия Рослесхоза, выразившегося в непринятии мер по отнесению лесов, расположенных в границах памятника природы регионального значения, к категории защитных лесов. Суд указал, что отнесение таких лесов к категории эксплуатационных создаёт угрозу их передачи хозяйствующим субъектам для заготовки древесины, охоты и добычи полезных ископаемых, что может причинить вред особо охраняемой природной территории [5].

В судебной практике также встречаются дела об истребовании из незаконного владения земельных участков в границах национальных парков. Так, прокуратура добилась в арбитражном суде изъятия земельного участка в границах национального парка «Самарская Лука».

Таким образом, правовое регулирование организации использования и охраны земель природных зон в Российской Федерации характеризуется развитой системой нормативных правовых актов, включающей в себя Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «Об охране окружающей среды», Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и иные федеральные законы.

Судебная практика последних лет демонстрирует последовательную линию на защиту публичных интересов в сфере сохранения земель природных зон. Верховный Суд РФ формирует правовые позиции, направленные на недопустимость отчуждения таких земель в частную собственность, ужесточение требований к добросовестности приобретателей и обеспечение соблюдения установленного правового режима.

Вместе с тем сохраняются проблемы, связанные с разграничением категорий земель, устранением противоречий между сведениями Единого государственного реестра недвижимости и Государственного лесного реестра, а также с обеспечением баланса экологических и экономических интересов при принятии градостроительных и землеустроительных решений.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российский Федерации: офиц. текст: по состоянию на 01 сентября 2026 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2026. – № 32. – Ст. 4502. – ISSN 1560-0580.

2. Водный кодекс Российский Федерации: офиц. текст: по состоянию на 04 августа 2026 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2026. – № 32. – Ст. 4497. – ISSN 1560-0580.

3. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: [принят Гос. Думой 20 декабря 2001 г.: Одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2026. – № 32. – Ст. 4527. – ISSN 1560-0580.

4. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях: [принят Гос. Думой 19 февраля 1995 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2025. – № 52. – Ст. 8345. – ISSN 1560-0580.

5. Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации № 11/2026 «О рассмотрении судами дел, связанных с правами на земельные участки отдельных категорий земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, и с использованием таких участков» (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.07.2026 № 14А/2026) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: Высшая Школа: правовые док. для студентов юрид., финансовых и экон. специальностей. – [Москва]: КонсультантПлюс, 2026. – Вып. 2: Осень 2026. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

6. Волков Г.А. Земельное право России: учебник для студентов. – Москва: Издательство «Проспект», 2022. – 680 с. – ISBN 978-5-392-37752-7.

7. Хорошев А.В. Ландшафтно-экологический подход к пространственному планированию как инструмент минимизации социально-экологических конфликтов: на примере агроландшафта таёжной зоны России // AGRIS. – 2024. – № 2.