

УДК 349.4

**Овчинникова Юлия Сергеевна**, студентка,  
Пермский институт ФСИН России,  
г. Пермь

**Телепова Снежана Юрьевна**, студентка,  
Пермский институт ФСИН России,  
г. Пермь

Научный руководитель:  
**Карзенкова Александра Владимировна**,  
профессор кафедры частного права,  
ФКОУ ВО Пермский институт ФСИН России,  
кандидат биологических наук, доцент

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОТДЕЛЬНЫХ  
КАТЕГОРИЙ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ  
LEGAL REGIME OF LANDS OF CERTAIN  
CATEGORIES: CURRENT ISSUES**

**Аннотация:** В статье анализируются особенности правового режима земель отдельных категорий, рассматриваются формы и способы использования и охраны земель. Охрана земель невозможна без надлежащего использования. Изучение данных вопросов является актуальным и востребованным в практике.

**Ключевые слова:** категории земель, меры по защите, использование земель.

Правовой режим земель – это совокупность норм права, которые определяют порядок распоряжения землями той или иной категории. Существует разделение земель на категории по их целевому назначению, и правовой режим устанавливается согласно их принадлежности к определенной категории, разрешенному использованию, требованиям законодательства (п. 8 ст. 1 ЗК РФ). На особенности правового режима влияют природные, социальные, экономические и иные факторы (п. 10 ст. 1 ЗК РФ). Использование земель, которые относятся к разным категориям, и находящихся на землях участков напрямую зависит от правового режима, который действует в отношении той или иной категории земель.

Правовой режим земель отдельных категорий определяется Земельным кодексом РФ (ЗК РФ) и другими федеральными законами, регулирующими использование и охрану земель в зависимости от их целевого назначения. Согласно пункту 1 статьи 3 Земельного кодекса РФ выделяются следующие категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения расположены за границами населенного пункта. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения и др.), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесные насаждения, водные объекты, объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [1].

Такие земли используются для ведения сельскохозяйственного производства, создания лесных и растительных насаждений, научно-исследовательских и учебных целей, для рыболовства, животноводства, а также в сфере охотничьего хозяйства.



• Земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. По составу эти земли делятся на территориальные зоны:

- Жилые – для ИЖС, многоквартирных домов.
- Общественно-деловые – административные здания, торговые центры.
- Производственные – промышленные объекты.

- Сельскохозяйственного использования – пашни, сады внутри поселений (до изменения вида использования).

Особенности использования:

- Строительство разрешено для жилых, коммерческих и инфраструктурных объектов в соответствии с градостроительным регламентом.

- Не подлежат приватизации участки общего пользования (улицы, площади, скверы).

• Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – самостоятельная категория земель в РФ, расположенных за границами населённых пунктов. Состав этих земель один из самых сложных и включает 7 видов земель:

1. Промышленности – для размещения производственных зданий, сооружений, объектов добычи полезных ископаемых.

2. Энергетики – под электростанции, ЛЭП, подстанции, объекты альтернативной энергетики.

3. Транспорта – для инфраструктуры ж/д, авто-, воздушного, водного и трубопроводного транспорта.

4. Связи, радиовещания, телевидения, информатики – под линии связи, спутниковые объекты, телекоммуникационные узлы.

5. Космической деятельности – космодромы, стартовые площадки, центры управления.

6. Обороны и безопасности – военные объекты, полигоны, пограничные зоны.

7. Иного специального назначения – для задач, не охваченных предыдущими категориями.

• Земли особо охраняемых территорий и объектов: имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное или иное ценное значение. Включают, например, земли государственных природных заповедников, национальных парков, памятников природы, ботанические сады. Эти территории изъяты из хозяйственного использования и имеют режим особой охраны. Эти территории могут иметь федеральное, региональное или местное значение и находятся под управлением соответствующих органов власти.

• Земли лесного фонда в России представляют собой природно-хозяйственный объект федеральной собственности, включающий лесные и нелесные земли. К лесным землям относятся территории, покрытые лесной растительностью, а также земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины и т. д.). Нелесные земли включают просеки, дороги и другие территории, необходимые для освоения лесов, а также болота и каменистые россыпи.

• Земли водного фонда включают в себя территории, занятые водными объектами, такими как реки, озера, водохранилища, моря, а также прилегающие водоохранные зоны и полосы отвода. Эти земли используются для различных целей, включая водохозяйственные, сельскохозяйственные, природоохранные и промышленные нужды. Земли водного фонда могут находиться в государственной собственности или частной собственности, но с ограничениями на использование.

• Земли запаса представляют собой территории, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные физическим или юридическим лицам



для использования. Они включают в себя различные типы земель, такие как обширные природные объекты, не вовлеченные в хозяйственный оборот, земли под водными объектами и болотами, нарушенные земли и другие. Земли запаса не имеют конкретного целевого назначения и не могут использоваться без перевода в другую категорию. Они защищены законом и находятся на особом учете [3]. По мнению авторов, выделяют следующие аспекты правового режима каждой категории земель [4]:

**Целевое назначение:** основной критерий, определяющий, как может использоваться земельный участок. Использование участка не по целевому назначению может повлечь административную ответственность.

**Разрешенное использование:** в рамках целевого назначения выделяются виды разрешенного использования, определяемые градостроительными регламентами (для земель населенных пунктов) или иными нормативными актами.

**Ограничения (обременения):** устанавливаются в целях охраны окружающей среды, сохранения объектов культурного наследия, обеспечения безопасности населения и т.п. Могут ограничивать или запрещать определенные виды деятельности на земельном участке.

**Права и обязанности землепользователей:** определяются в зависимости от формы собственности на землю (государственная, муниципальная, частная) и вида права (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение).

**Охрана земель:** комплекс мер, направленных на предотвращение деградации почв, загрязнения окружающей среды, сохранение плодородия почв.

Правовой режим отдельных категорий земель определяется следующими факторами:

**Категория земель:** В зависимости от категории земли (например, земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса) устанавливаются различные правила использования, охраны и распоряжения землей.

**Разрешенное использование:** в рамках каждой категории земель могут быть установлены различные виды разрешенного использования, которые определяют, какие виды деятельности могут осуществляться на данном земельном участке.

**Зонирование территории:** Правила землепользования и застройки, установленные в соответствии с зонированием территории, определяют градостроительные регламенты, включая параметры застройки, требования к благоустройству и другие ограничения.

**Особые условия использования территорий:** для отдельных территорий могут быть установлены особые условия использования, связанные с их экологической, исторической, культурной или иной ценностью. Это могут быть зоны охраны объектов культурного наследия, водоохраные зоны, зоны санитарной охраны и другие [2].

Таким образом, правовой режим земель определяется комплексным взаимодействием различных факторов, которые необходимо учитывать при использовании, охране и распоряжении земельными участками.

*Список литературы:*

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // доступ из СПС «Консультант плюс».
2. Баумова М.Г. Правовой режим отдельных категорий земель // Учебное пособие. 2021. № 2. С. 7-18.



3. Михайлова Анна Дмитриевна, Шуплецова Анастасия Андреевна Формирование научного определения термина о зонах с особыми условиями использования территорий // Московский экономический журнал. 2020. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-nauchnogo-opredeleniya-termina-o-zonah-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy> (дата обращения: 30.04.2025).

4. Тихомирова Л.А. Зоны с особыми условиями использования территорий: особенности правового регулирования // Электронный фонд [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/420217258#1>.

