

Глотова Владислава Олеговна, Студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Алферова Дарья Александровна, Студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Заведующий кафедрой трудового и предпринимательского права,
кандидат юридических наук, доцент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

**ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА
И ПРИРОДНЫЙ ОБЪЕКТ (ЭКОЛОГО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ): АНАЛИЗ
КОЛЛИЗИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ И ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«ОБ ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ»**

Аннотация. В статье анализируется дуализм правового статуса земли как имущества и природного объекта. Исследуются коллизии Земельного кодекса РФ и Федерального закона «Об охране окружающей среды». Рассматриваются пределы вовлечения земель в рыночный оборот и механизмы сохранения их экологических функций. Предлагаются пути разрешения выявленных противоречий.

Ключевые слова: Гражданский оборот, земельное законодательство, охрана окружающей среды, экологическая функция земли, правовой режим земель, коллизия правовых норм, природный объект.

Современное российское законодательство закрепляет двойственную природу земли. С одной стороны, Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) рассматривают земельный участок как недвижимое имущество, которое может быть объектом купли-продажи, аренды, залога. С другой стороны, согласно ст. 4 Федерального закона «Об охране окружающей среды» (далее – Закон об охране), земля является компонентом природной среды, охрана которого обеспечивает благоприятную окружающую среду.

Такая бинарность порождает системные коллизии. Если гражданское законодательство стоит на страже интересов собственника, стремясь извлечь максимальную выгоду из оборота, то экологическое законодательство требует безусловного сохранения природных свойств объекта, что часто противоречит логике рыночных отношений.

В науке земельного права давно ведутся споры о том, что должно быть приоритетным: «оборотоспособность» или «экосистемная ценность». А. П. Анисимов указывает, что превращение земли в товар неизбежно влечет за собой деградацию ее качественного состояния, поскольку рыночная стоимость участка зачастую обратно пропорциональна сохранности расположенных на нем лесов или водных объектов [3, с. 115].

Земельный кодекс РФ (п. 1 ст. 1) провозглашает приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Однако, как справедливо замечает М. М. Бринчук, фактическая реализация этого принципа затруднена: механизм гражданского оборота подчинен интересам



экономического развития, и экологические требования часто воспринимаются как обременение [1 с.209].

Анализ двух базовых федеральных законов позволяет выявить несколько ключевых коллизий.

Первая коллизия касается категорий земель и их разрешенного использования. ЗК РФ предполагает деление земель на категории (ст. 7). Федеральный закон «Об охране окружающей среды» (ст. 42) требует сохранения особо ценных земель. Однако на практике перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений (под застройку) осуществляется значительно проще, чем проведение полноценной экологической экспертизы. Законодатель фактически создал механизмы, позволяющие «обходить» экологические ограничения через градостроительные маневры.

Вторая коллизия возникает при определении собственника на земли, изъятые из оборота. Ст. 27 ЗК РФ устанавливает перечень земель, которые не могут быть предоставлены в частную собственность (особо охраняемые природные территории, земли обороны и т.д.). Тем не менее, Закон об охране (ст. 60) предусматривает возможность изъятия земель для прекращения негативного воздействия на окружающую среду. Здесь возникает правовая пустота: частный собственник, чья деятельность наносит вред экологии, имеет конституционное право на защиту своей собственности, а государство не всегда может оперативно изъять участок без процедуры, сходной с национализацией, что практически не разработано в гражданском праве.

Третья коллизия скрыта в нормах о возмещении вреда. ЗК РФ в ряде статей ориентирован на восстановление земель как объектов недвижимости (рекультивация). Экологическое же законодательство требует возмещения вреда природной среде как экосистеме. Сложность заключается в методике подсчета убытков: утрата биоразнообразия или снижение плодородия почв (физическая деградация) оцениваются арбитражными судами гораздо ниже реального экологического ущерба.

Судебная практика последних лет демонстрирует устойчивый тренд на приоритет гражданско-правовых подходов. При разрешении споров об изъятии земельных участков для государственных нужд (в том числе для создания «зеленых щитов» вокруг городов) суды нередко определяют выкупную цену, исходя из кадастровой стоимости, без учета экологической ценности участка для города [4, с. 52].

Более того, процедура оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) при предоставлении земельных участков под застройку зачастую носит формальный характер. Закон об охране (ст. 32) требует проведения ОВОС, однако ЗК РФ (ст. 30-31) определяет порядок предоставления участка без жесткой привязки к положительному заключению экологов, если формально соблюдены процедуры публичных слушаний.

Разрешение обозначенных коллизий лежит в плоскости синтеза отраслевого и комплексного правового регулирования.

Во-первых, необходимо законодательно закрепить принцип «охрана прежде оборота», введя в ЗК РФ прямое указание на то, что любая сделка с землей ничтожна, если она влечет за собой ухудшение установленных экологических нормативов качества окружающей среды на данном участке.

Во-вторых, требуется внесение изменений в Гражданский кодекс РФ, конкретизирующих основания для безвозмездного изъятия земельных участков («экологическая экспроприация») при систематическом нарушении природоохранных требований.

В-третьих, следует синхронизировать ст. 78 Закона об охране и ст. 76 ЗК РФ, создав единую методику расчета вреда, включающую не только затраты на рекультивацию, но и потери экосистемных услуг почв [2, с. 208].



Баланс между экономическим использованием земель и их сохранением как природного объекта остается недостижимым. Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «Об охране окружающей среды» развиваются параллельно, иногда вступая в прямые противоречия [1 с.209]. Правовой режим земли требует отказа от чисто «вещного» подхода в пользу эколого-правового, где оборот земли подчинен законам биосферы, а не рынка. Пока же, по справедливому замечанию О. И. Крассова, «собственник земли остается хозяином в большей степени, чем хранителем».

Список литературы:

1. Бринчук М. М. Благоприятная окружающая среда – важнейшая категория права / М. М. Бринчук // Государство и право. – 2018. – № 9. – С. 205–215.
2. Игнатъева И. А. Проблемы реализации экологической функции земельного права в условиях развития рыночных отношений / И. А. Игнатъева // Экологическое право. – 2020. – № 3. – С. 45-51.
3. Анисимов А. П. Актуальные проблемы правового режима земель особо охраняемых природных территорий: монография / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2019. – 256 с.
4. Сиваков Д. О. Правовой режим земель природоохранного назначения: вопросы кодификации / Д. О. Сиваков // Журнал российского права. – 2021. – № 2. – С. 48-60.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ (принят 25.10.2001) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
6. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: Федеральный закон № 7-ФЗ (принят 10.01.2002) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 2. – Ст. 133.

