

Сороколетова Марина Александровна,
старший преподаватель кафедры
трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский институт
Sorokoletova Marina Aleksandrovna,
Senior Lecturer, Department of Labor and Entrepreneurial Law,
Belgorod State National Research Institute

Башкатова Вероника Витальевна,
студент 3 курс, Юридический институт,
Белгородский государственный национальный
исследовательский институт
Bashkatova Veronika Vitalievna,
3rd-year student, Law Institute,
Belgorod State National Research Institute

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ
ГОРОДОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
FEATURES OF THE LEGAL REGIME OF FEDERAL CITIES' LAND**

Аннотация. Целью настоящей статьи является выявление особенностей правового режима земель в городах федерального значения. В статье анализируются особенности возникновения права собственности городов федерального значения на земельные участки при отказе от них собственниками, землепользование с учетом градостроительной деятельности, специфика изъятия земельных участков в целях строительства социальных объектов. В качестве результатов исследования представлен авторский вывод о том, что в городах федерального значения порядок использования земель предопределяется факторами экономического, культурного и социального развития субъектов Российской Федерации.

Abstract. The purpose of this article is to identify the features of the legal regime of land in cities of federal significance. The article analyzes the features of the emergence of the right of ownership of cities of federal significance to land plots when the owners renounce them, land use taking into account urban planning activities, and the specifics of the seizure of land plots for the construction of social facilities. As a result of the research, the author concludes that in cities of federal significance, the use of land is determined by the economic, cultural, and social development of the constituent entities of the Russian Federation.

Ключевые слова: Город федерального значения, правовой режим земель, зонирование городских территорий, предмет ведения, ограниченность земельных ресурсов, порядок использования земель.

Keywords: City of federal significance, legal regime of lands, zoning of urban territories, subject of jurisdiction, limited availability of land resources, and procedure for using lands.

Достаточно неординарными субъектами в составе Российской Федерации с точки зрения своего правового статуса являются города федерального значения. В соответствии со ст. 65 Конституции Российской Федерации статус городов федерального значения признан за Москвой, Санкт-Петербургом и Севастополем [1]. Как отмечается в доктрине, признание за некоторыми российскими городами особого правового положения при соблюдении



конституционного принципа равноправия субъектов Российской Федерации предопределено историческими, культурными, географическими, политическими особенностями существования и развития таких субъектов. Как следствие «законодательство субъектов выступает в качестве структурного элемента законодательства РФ. На этом фоне города федерального значения имеют право на то, чтобы на самостоятельной основе определять, а также устанавливать системы органов власти, которые будут действовать на ее территории, а также формировать нормативные основы организации местного самоуправления в пределах этого города» [2, с. 58].

Законодательство городов федерального значения в некотором смысле выступает относительно обособленным элементом в системе законодательства Российской Федерации и отличающимся правилами правового регулирования. При этом незыблемым остается положение Конституции Российской Федерации, в котором разграничиваются предметы ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В отдельных сферах правового регулирования устанавливается исключительная прерогатива Российской Федерации, другие сферы – могут регулироваться субъектами по собственному усмотрению. Так, согласно ст. 72 Конституции Российской Федерации, земельное законодательство не является исключительным предметом ведения Российской Федерации [1], в связи с чем, на уровне субъектов Российской Федерации могут приниматься нормативные правовые акты в земельно-правовой сфере. В этой связи представляется необходимым проанализировать особенности правового режима земель городов федерального значения.

Ст. 18 Земельного кодекса Российской Федерации определяет перечень земельных участков, которые составляют собственность субъектов Российской Федерации. По общему правилу, собственность городов федерального значения на земельный участок устанавливается законом, возникает в результате совершения гражданско-правовой сделки, а также разграничения собственности на землю между Российской Федерацией и городами федерального значения [3].

Кроме того, в ч. 3 комментируемой нормы определяется порядок возникновения права собственности на земельный участок, в отношении которого от его собственника поступил отказ. Из данной нормы следует, «что в случае отказа собственника от земельного участка право собственности возникает у города федерального значения, а не муниципального образования. При этом за городами федерального значения сохраняется дискреционное полномочие определить в законах субъекта Российской Федерации иной порядок возникновения права собственности на участок, в отношении которого от его собственника поступил отказ» [4, с. 74].

Специальные правила регулирования определены и в отношении пригородных зон. Как отмечается в доктрине, «п. 4 ст. 86 Земельного кодекса определил, что границы и правовой режим пригородных зон городов федерального значения утверждаются и изменяются федеральными законами. Данные нормы предполагают особую правовую конструкцию определения границ и правового режима пригородных зон городов федерального значения, состоящую из двух этапов – разработки правового режима пригородных зон и определения их границ законом субъекта РФ и их последующего утверждения и изменения на основании федерального закона» [6].

В Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе действуют некоторые нормативные правовые акты, регламентирующие общественные отношения в сфере землепользования на территории городов федерального значения.

Например, в г. Москве порядок землепользования устанавливается в Законе г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» [5]. Согласно статье 1 Закона, все земли в городе федерального значения Москве относятся к категории земель



населенных пунктов. Земельных участков иных категорий законом не предусмотрено. Земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, в аренду для строительства гражданам и юридическим лицам не предоставляются.

Также земельные участки, принадлежащие городу Москве, распоряжение которыми осуществляет орган исполнительной власти, могут быть объектом сделок, направленных на передачу в аренду или безвозмездное пользование на основе гражданско-правовых соглашений. При этом можно проследить, что законом Москвы определяется аналогичный механизм заключения договоров, предусмотренный в федеральном законодательстве, - на торгах с проведением аукциона.

В условиях ограниченности земельных ресурсов и высокой плотности населения в городах федерального значения общественные отношения, связанные градостроительной деятельностью, зачастую регулируются совместно с вопросами землепользования [6]. Так, в Санкт-Петербурге действует Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», которым определяется порядок осуществления градостроительной деятельности, использования земельных участков, в том числе с соблюдением границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга [7].

Правовой режим земель в городе Севастополе определяется в Законе г. Севастополя от 25 июля 2014 г. № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» [8]. Тенденция по развитию региона отразилась на состоянии правового регулирования отношений в земельно-правовой сфере. Так, например, в силу ст. 31 Закона, предусматриваются дополнительные основания для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Установленные в данном законе основания, прежде всего, связаны с необходимостью, строительства, реконструкции социальных объектов, таких как, организации здравоохранения и образования, объекты культуры, спорта и территорий общего пользования.

Таким образом, проведенный правовой анализ особенностей правового режима в городах федерального значения на примере правового регулирования в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе позволил выявить, что содержание правового регулирования и режима в целом основаны на положениях федерального законодательства и в некоторых вопросах полностью дублируют его. При этом с учетом экономического развития г. Севастополя, а также зонирования города Санкт-Петербурга в целях охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, определяются специальные правила землепользования.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 декабря 2008 года №6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года №7-ФКЗ, 05 февраля 2014 № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. 1993, 25 декабря; 2009, 21 января; Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

2. Миллер Д.Г. Понятие и специфика города федерального значения // Образование и право. 2022. № 12. С. 58-61.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4. Шусть Я.И., Старков И.В. Особенности аренды земельных участков в городах федерального значения: правовой анализ // Всероссийский научный журнал «Вопросы права». 2025. № 2. С. 73-76



5. Умеренко Ю.А. Особенности правового регулирования земельных отношений в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге на федеральном уровне. URL: <https://www.sovremennoeravno.ru> (дата обращения: 30.03.2026).

6. Закон г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» (ред. от 25.12.2024) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2007. № 71.

7. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». URL: <https://base.garant.ru/43409814/> (дата обращения: 30.03.2026).

8. Закон г. Севастополя от 25 июля 2014 г. № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя». URL: <https://base.garant.ru/23701640/> (дата обращения: 25.03.2026).

