

Дюмина Екатерина Сергеевна,
Студентка Юридический институт,
НИУ «БелГУ»
Dyumina Ekaterina Sergeevna, Student,
Belgorod National Research University

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Старший преподаватель кафедры трудового
и предпринимательского права,
НИУ «БелГУ»,
Mityakina Nadezhda Mikhailovna,
Senior Lecturer, Department of Labor and Entrepreneurial Law,
Belgorod National Research University

**ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ И РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ
PURPOSE AND PERMITTED USE OF LAND
PLOTS: CORRELATION OF CONCEPTS**

Аннотация. Статья посвящена анализу правовой природы земельного права как самостоятельной отрасли, его предмета, методов и принципов правового регулирования. Особое внимание уделяется исследованию категории целевого использования земельного участка, ее соотношению с разрешенным использованием и проблемам нормативного закрепления данных понятий. Рассматриваются различные доктринальные подходы к определению целевого назначения земель, а также их значение для установления правового режима земельных участков.

Abstract. The article is devoted to the analysis of the legal nature of land law as an independent branch, its subject, methods, and principles of legal regulation. Special attention is paid to the study of the category of land plot purpose use, its correlation with permitted use, and the problems of normative consolidation of these concepts. Various doctrinal approaches to the definition of land purpose are considered, as well as their significance for establishing the legal regime of land plots.

Ключевые слова: Земельное право, целевое использование земель, разрешенное использование, правовой режим земель, категории земель, земельные правоотношения.

Keywords: Land law, land use, permitted use, legal regime of land, land categories, and land relations.

Земельное право – это самостоятельная отрасль права, регулирующая общественные отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками в Российской Федерации, ее субъектах и муниципальных образованиях. Целью данной отрасли является формирование и развитие эффективного земельного строя, основанного на многообразии форм собственности, обеспечении рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения окружающей среды и защиты прав субъектов земельных правоотношений. Предметом земельного права являются земельные отношения экономического характера, которые регулируются преимущественно нормами Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ [3], а при их отсутствии – нормами Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ [4].



Метод правового регулирования в земельном праве – это совокупность императивных и диспозитивных способов воздействия на участников правоотношений с учетом специфики земли как особого природного ресурса. Императивный метод основан на властных предписаниях и исключает равенство сторон, а диспозитивный метод предполагает автономию воли субъектов в пределах закона.

В статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ закреплена система основополагающих принципов земельного законодательства, в соответствии с которыми регулирование земельных отношений осуществляется с учетом значения земли как природного объекта, ресурса и недвижимого имущества, приоритета ее охраны, а также охраны жизни и здоровья человека [3].

К числу данных принципов относятся следующие: участие граждан и организаций в решении вопросов землепользования, единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, приоритет сохранения особо ценных земель, платность использования земли, деление земель по целевому назначению, разграничение государственной собственности, дифференцированный подход к правовому режиму земель и баланс интересов общества и граждан. Также закреплены принципы разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства и государственного регулирования приватизации земли. Рассмотренный перечень принципов является выборочным. Допускается установление иных принципов федеральными законами при условии их соответствия указанным положениям [1].

Целевое назначение земель четко закреплено в ст. 7 ЗК РФ, где перечислены 7 категорий земель. В современной юридической науке дискуссии ведутся о соотношении целевого и разрешенного использования. Несмотря на то что в Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ данные категории рассматриваются как взаимосвязанные, они не являются тождественными: целевое использование – это общее назначение земель, а разрешенное использование конкретизируется, в том числе, нормами градостроительного права [3].

Существует множество подходов при определении целевого назначения земельных участков: как установленный законодательством порядок, условия и пределы использования земель в соответствии с их категорией, либо как юридически закрепленный основной характер использования определенной части земельного фонда с учетом природных, экономических и социальных факторов. Данная категория носит комплексный и многослойный характер, поскольку в нее входит как общее назначение земель соответствующей категории, так и более конкретные виды использования отдельных земельных участков в ее составе, содержание прав и обязанностей субъектов по рациональному использованию и охране земель. При этом целевое назначение не предполагает жесткой унификации использования в пределах категории, однако устанавливает правовые ограничения, несоблюдение которых влечет признание использования земельного участка противоправным [2].

Понятия целевого и разрешенного использования земельного участка не являются тождественными. Разрешенное использование выступает элементом правового режима участка, определяется на основе территориального зонирования и конкретизирует его целевое назначение в соответствии с правилами землепользования и застройки. Оно возникает с момента образования земельного участка и служит критерием допустимости его изменений.

Целевое использование отражает общее направление использования земель и может изменяться посредством индивидуальных актов, в отличие от разрешенного использования, требующего внесения изменений в нормативные акты о зонировании.

Земельный участок характеризуется как фактическими (границы, площадь), так и юридическими параметрами (целевое назначение и разрешенное использование), которые



обеспечивают его индивидуализацию как объекта недвижимости, несмотря на их изменяемость и неуникальность. При этом невозможность использования земельного участка по целевому назначению не влечёт прекращения его правового статуса как объекта гражданского оборота и не исключает реализации принадлежащих правообладателю правомочий по его использованию в пределах, установленных законодательством [5].

Таким образом, земельное право Российской Федерации – это комплексная отрасль, обеспечивающая правовое регулирование земельных отношений на основе сочетания императивных и диспозитивных методов, направленных на рациональное использование и охрану земель как особого природного ресурса и объекта недвижимости. Правовой режим земельных участков определяется их целевым назначением и разрешённым использованием, которые не являются тождественными категориями и выполняют различные функции в системе правового регулирования. Установление и соблюдение данных характеристик обеспечивает баланс публичных и частных интересов, а также законность использования земельных участков. При этом даже невозможность их использования по целевому назначению не влечёт прекращения их статуса как объектов гражданского оборота и не исключает осуществления правомочий правообладателя в пределах, установленных законодательством.

Список литературы:

1. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография [Текст] / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, Е. С. Болтанова. – Москва: Юстицинформ, 2020. – 800 с.
2. Актуальные проблемы земельного, градостроительного и природоресурсного права : учебное пособие [Текст] / О. А. Зиновьева, Н. О. Ведьшева. – Москва: Проспект, 2020. – 213 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // СПС КонсультантПлюс.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // СПС КонсультантПлюс.
5. Уаге М.Б. Современные проблемы земельного права, недропользования, рекультивации почв: учебное пособие [Текст] / М.Б. Уаге. – Москва: Проспект, 2024. – 120 с.

