

Коцаева Алёна Евгеньевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Скорород Полина Валерьевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
старший преподаватель кафедры трудового
и предпринимательского права
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются ограничения прав на земельные участки как элемент правового режима земли. Анализируются их правовая природа, основания установления и особенности применения. Особое внимание уделяется соотношению частных и публичных интересов, а также проблемам реализации ограничений на практике. Делается вывод о необходимости совершенствования правового регулирования в данной сфере.

Ключевые слова: Земельный участок, ограничения прав, право собственности, публичные интересы, землепользование.

Институт ограничений прав на земельные участки вырос из объективной необходимости. Земля в законодательстве закреплена сразу в двух качествах, как природный ресурс и как объект гражданского оборота. Совместить эти два режима в одном правовом поле непросто, и полная свобода собственника здесь попросту невозможна. Государство вынуждено вмешиваться, и в последние десятилетия мы видим, как перечень ограничений последовательно расширяется. Такое развитие обычно объясняют необходимостью охраны окружающей среды, сохранения плодородия почв и обеспечения рационального землепользования.

Любое ограничение, по сути, представляет собой попытку найти компромисс. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения участком, и это его законный интерес. Но тот же участок включен в гораздо более широкую систему связей, он соседствует с другими участками, входит в экосистему, может иметь общественную значимость. Произвольное использование здесь неизбежно затронет чужие интересы или интересы неопределенного круга лиц. Чтобы этого не происходило, законодатель очерчивает рамки допустимого поведения.

В последние годы регулирование заметно ужесточилось. Это связано с задачами сохранения плодородия, защитой объектов культурного наследия, а также требованиями промышленной и экологической безопасности. Собственники все чаще сталкиваются с тем, что объем наложенных ограничений практически обесценивает хозяйственное использование земли.

В российском законодательстве ограничения прав на землю закреплены прежде всего в Земельном кодексе РФ, а также в ряде других федеральных законов [1] Такие ограничения могут устанавливаться только на основании закона или решений уполномоченных органов.



Они не зависят от воли собственника и сохраняются при переходе права собственности к другому лицу, поэтому обязательны для всех последующих владельцев.

В юридической науке до сих пор нет единого определения понятия «ограничение прав на земельный участок». Тем не менее большинство исследователей сходятся во мнении, что речь идет о пределах осуществления права собственности, установленных законом и не подлежащих изменению по соглашению сторон.

Само право собственности на землю нельзя рассматривать как абсолютное. Оно изначально связано с интересами общества и государства. Поэтому ограничения логично воспринимать не как исключение, а как обычный элемент правового режима земельных участков [2]

Если посмотреть на практику, ограничения бывают самыми разными. Где-то собственнику полностью запрещают строительство, где-то разрешают строить, но только до определенной этажности или с соблюдением плотности застройки. Еще один частый случай: участок оформлен в собственность, но вид разрешенного использования поменять нельзя. Бывает, что собственник обязан сохранять природные объекты на своей земле, не вырубать зеленые насаждения, обеспечивать доступ к инженерным сетям. Особенно много таких требований в охранных зонах линий электропередачи, трубопроводов, водных объектов и в санитарно-защитных зонах. В таких случаях собственник ограничен практически во всем.

На практике важно не путать ограничения с обременениями. Разница между ними довольно существенная. Обременение всегда связано с правами конкретных лиц – например, при установлении сервитута или ипотеки. В таких ситуациях речь идет об отношениях между определенным собственником и конкретным выгодоприобретателем. Ограничения устроены иначе: они вводятся в интересах общества или государства и распространяются на неопределенный круг лиц. Если участок попадает в зону действия ограничения, оно применяется независимо от того, кто владеет землей сейчас и кто будет владеть ею в дальнейшем. Обычно такие ограничения привязаны к территории и задают общие правила использования для всех находящихся в ее пределах.

Судебная практика подтверждает, что ограничения имеют реальное правовое значение. Конституционный Суд РФ неоднократно указывал, что право собственности на землю может быть ограничено в публичных интересах, однако такие меры должны быть соразмерны поставленной цели [3] Если ограничения фактически лишают собственника возможности пользоваться участком, они признаются недопустимыми. Иными словами, допустимы рамки, но не полное обесценивание права собственности.

Верховный Суд РФ также обращает внимание на необходимость учитывать сведения о зонах с особыми условиями использования территорий. Так, в одном из дел собственник пытался оспорить ограничения, связанные с расположением участка в охранной зоне, однако суд отказал в удовлетворении требований [4] Ограничения были установлены законом и подлежали соблюдению независимо от того, знал ли о них собственник на момент приобретения участка. Сам по себе факт незнания не освобождает от их соблюдения.

Хорошим примером здесь может служить подход Верховного Суда РФ. Показательно в этом смысле определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 31.01.2017 № 305-КГ16-15981 (дело № А41-47572/2014), где рассматривался спор вокруг границ национального парка «Лосиный остров». Ключевой вывод суда сводился к тому, что отнесение земли к особо охраняемой природной территории обязывает собственника соблюдать её режим вне зависимости от его воли — на первый план выходят публичные интересы [5]

Отдельно стоит сказать про резервирование земель для государственных или муниципальных нужд. Это довольно специфичная ситуация. Участок вроде остается в



собственности, но использовать его полноценно уже нельзя. Владелец оказывается в подвешенном состоянии, потому что хозяйственная ценность такой земли резко падает. Законодательство при этом допускает компенсацию убытков, если ограничения наносят собственнику серьезный ущерб, но на практике этот механизм работает не слишком гладко.

Вообще проблем в этой сфере еще хватает. Не всегда удается четко разграничить ограничения и обременения, из-за чего возникает путаница. Информация о зонах с особыми условиями использования зачастую попадает в реестры с опозданием, и собственник узнает о наложенных рамках уже постфактум. Компенсация убытков тоже проседает, в целом механизмы есть, но работают они неэффективно. Плюс к этому собственникам довольно сложно обжаловать ограничения, которые они считают чрезмерными. Суды в таких спорах чаще встают на сторону публичных интересов.

В итоге ограничения прав на земельные участки можно рассматривать не просто как уменьшение объема прав собственника, а как необходимый инструмент поддержания баланса между частными и общественными интересами. При этом сама система таких ограничений нуждается в дальнейшем совершенствовании: она должна быть более прозрачной и понятной для всех участников земельных отношений, иначе конфликты будут возникать и дальше.

Список литературы:

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026)
2. Колесников Геннадий Николаевич Правовые ограничения использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории // Аграрное и земельное право. 2024. №1 (229). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-ogranicheniya-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov-v-granitsah-zon-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territorii> (дата обращения: 28.04.2026).
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 N 29-П "По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака"
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 01.12.2025 N 42-П "По делу о проверке конституционности части 23 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина Малинова Михаила Алексеевича"
5. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31.01.2017 по делу N 305-КГ16-15981, А41-47572/2014
6. Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. № 2. С. 10–14.

