



## THE LEGAL STATUS OF THE KAZANKA RIVER

The article is devoted to an actual problem of determining the legal status of the Kazanka River: natural monument of regional significance or water body, which is in the federal property? The author believes that the legal regime of the river Kazanka should be primarily include rules about it as a natural monument of regional importance, which should be protected.

**Key words:** river Kazanka, natural monument, a specially protected natural area, the uncertainty of the legal status of, water protection zones.

KALEMINA Anna Ivanovna – Student Kazan (Volga region) Federal University, Kazan.  
E-mail: themis1111@yandex.ru

УДК 349.415

## ОБОРОТОСПОСОБНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

*Шабалин Глеб Юрьевич,  
студент ФГБОУ ВО «Марийский  
государственный университет», г. Йошкар-Ола.  
E-mail: gleb.shabalin@yandex.ru*

Статья посвящена рассмотрению особенностей ограничения земельных участков, находящихся в пределах особо охраняемых природных территорий, в гражданском обороте. Определена нормативная основа установления ограничений, проанализирована судебная практика, складывающаяся в отношении отдельных договорных конструкций, когда предметом договора выступает указанная категория земельных участков. Поставлена проблема реализации принципа прочной связи с землей. Сделан вывод о преобладании императивного метода регулирования правоотношений, связанных с оборотом земельных участков особо охраняемых природных территорий.

**Ключевые слова:** гражданский оборот, земельный участок, особо охраняемые природные территории, право собственности на землю, сделки с землей

Земельные участки как объекты земельных отношений установлены пунктом 1 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации. Как объект гражданского оборота земельные участки определены пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 129 Гражданского кодекса земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах, в связи с чем на оборот отдельных категорий земельных участков установлены законодательные ограничения. Так, пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий.

Только в Республике Марий Эл согласно сведениям Республиканского кадастра особо охраняемых природных территорий (ООПТ) на 2016 год зарегистрировано два ООПТ федерального значения, сорок девять ООПТ регионального значения и четыре ООПТ местного значения [4].

Статьей 27 Земельного кодекса установлено, что содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом и федеральными законами. Абзац второй пункта 2 данной статьи определяет содержание ограничения в оборотоспособности как непредставление соответствующих земельных участков в частую собственность. Следовательно, и исходя из прямого толкования норм статьи 9 Конституции Российской Федерации, земельные участки особо охраняемых природных территорий могут находиться в государственной, муниципальной собственности, а частная собственность на земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий не допускается.

Установление такого правового режима федеральным законодательством порождает на практике множество споров, связанных, в том числе, с приватизацией данных земельных участков. В том случае, когда основанием для приватизации служит предоставление жилого помещения до введения в действие законодательства о приватизации, суды могут отказать в передаче в частную собственность объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, входящих в состав особо охраняемых природных тер-



риторий. Пример: Решение по делу № 2-1003/15 Волжского городского суда.

Часто на практике возникает ситуация, когда в частной собственности находится объект недвижимости (здание или сооружение). Юридическое либо физическое лицо собирается осуществить приватизацию земельного участка под данным объектом недвижимости, однако в силу прямого запрета статьи 27 Земельного кодекса не может её осуществить, когда данный земельный участок расположен в пределах особо охраняемой природной территории. Пример: Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-5392.

Поскольку фактически приватизация земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется через договор купли-продажи, который является договорной конструкцией, направленной на переход права собственности, если предметом договора выступает земельный участок, расположенный в пределах особо охраняемых природных территорий, покупателем по такому договору не может являться физическое или юридическое лицо. Следовательно, приватизация данных земельных участков действительно невозможна. Данная законодательная конструкция, защищая особый правовой режим, создает противоречие с принципом единства юридической судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В качестве ещё одного примера можно привести судебный спор, касающийся земельного участка в составе населённого пункта, признанного в порядке статьи 96 Земельного кодекса РФ актом Правительства Российской Федерации территорией курорта. Обладая на праве собственности нежилыми зданиями, физическое лицо обратилось за защитой права на получение в собственность за плату земельного участка, на котором расположены соответствующие объекты. Однако в виду того, что спорный земельный участок находится в пределах территории, получившей статус особо охраняемой природной территории, в признании соответствующего права было отказано, несмотря на то, что в земельный кадастр не были внесены сведения о статусе данной территории.

Данный спор дошёл до Конституционного суда Российской Федерации, по мнению которого правовая коллизия отсутствует. В Определении от 23 июня 2016 г. № 1402-О в принятии жалобы к рассмотрению было отказано в связи с тем, что ограничение оборотоспособности особо охраняемых природных территорий есть механизм правовой охраны окружающей среды и не нарушает принцип многообразия форм собственности.

Поскольку сделки направленные на переход права собственности в частную с земельными участками особо охраняемых природных территорий не допускаются, важной договорной конструкцией является аренда. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12 июля 2010 г. № 293 «Об установле-

нии Порядка подготовки и заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах функциональных зон национальных парков» объектом договора аренды земельного участка может быть земельный участок, расположенный в границах одной из следующих функциональных зон национального парка:

– рекреационная зона, которая предназначена для обеспечения и осуществления рекреационной деятельности, развития физической культуры и спорта, а также размещения объектов туристской индустрии, музеев и информационных центров;

– зона охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, которая предназначена для сохранения указанных объектов и в границах которой допускается осуществление необходимой для их сохранения деятельности, а также рекреационной деятельности [3].

На практике зачастую земельный участок особо охраняемой природной территории может находиться у граждан и юридических лиц на праве постоянного (бессрочного) пользования. При этом заключение договоров аренды таких земельных участков по передаче правомочия пользования не допускается наравне с иными сделками, связанными с распоряжением земельными участками особо охраняемых природных территорий, в виду отсутствия такого правомочия [2]. Так, можно констатировать, что в отношении земельных участков особо охраняемых природных территорий не допускаются сделки по реализации полномочия распоряжения в отношении субъектов частной собственности.

Существует также проблема разграничения земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, так как земли особо охраняемых природных территорий в силу норм статьи 27 Земельного кодекса могут обладать тем или иным статусом. Наиболее объективным видится подход, предложенный в науке на основе анализа законодательства, когда земельный участок должен соответствовать четырём следующим признакам:

- 1) нахождение в публичной нефедеральной собственности;
- 2) возможность совершения сделок, не связанных с отчуждением;
- 3) наличие диспозитивности в запретах;
- 4) возможность перехода в иную категорию публичной собственности [1].

Соответствие данным признакам указывает на ограниченность оборотоспособности, когда как несоответствие – на принадлежность к изъятым из оборота.

Таким образом, можно прийти к выводу, что в Российской Федерации правовое регулирование оборотоспособности земельных участков особо охраняемых природных территорий носит императивный характер. Судебная практика применения данных норм складывается вокруг следования императивным



предписаниям, не допуская переход в частую собственность даже при наличии права собственности на объекты недвижимости, расположенные на данных участках.

### Литература

1. Лунёва Е. В. Проблема разграничения ограниченных и изъятых из гражданского оборота земельных участков в особо охраняемых природных территориях // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 23–27.

2. Постановление Президиума ВАС РФ от 18 мая 2010 г. № 448/10 по делу № А55-3314/2009. Доступ из СПС «Консультант плюс».

3. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 12 июля 2010 г. № 293 «Об установлении Порядка подготовки и заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах функциональных зон национальных парков». Доступ из СПС «Консультант плюс».

4. Республиканский кадастр особо охраняемых природных территорий (ООПТ) Республики Марий Эл // Официальный сайт Департамента экологической безопасности, природопользования и защиты населения Республики Марий Эл. URL: [http://gov.mari.ru/debzn/sn\\_ekol6.shtml](http://gov.mari.ru/debzn/sn_ekol6.shtml)

G. J. Shabalin

## THE CAPABILITY OF LAND PLOTS OF SPECIALLY PROTECTED NATURAL TERRITORIES

The article is devoted to consideration of the limitations of land lots within specially protected natural territories in civil turnover. The legal foundations of establishment limitation were indicated. Law practice, which developing in separate contract's constructions, when land lot is the subject of the contract, was analyzed. The problem of the implementation of the principle «a strong bond with the land» was posed. The prevalence of imperative regulation method relations related to the turnover of specially protected natural territories' land lots was concluded.

**Key words:** civil turnover, land lot, specially protected natural territory, right property in land lots, land transactions.

SHABALIN Gleb Jur'evich – Student of Mari state university, Yoshkar-Ola.  
E-mail: gleb.shabalin@yandex.ru

УДК 349.6

## ХОЛОДНИЙ КЛЮЧ

Соловьев Виктор Степанович,  
доктор философских наук, профессор  
кафедры теории и истории государства и права  
ФГБОУ ВО «Марийский государственный  
университет», г. Йошкар-Ола.  
E-mail: law@marsu.ru

Говоря об особо охраняемых природных территориях, сегодня следует рассуждать не только о правовой защите парковых, заповедных и иных зон, являющихся местом интенсивного посещения граждан, но и о служебных обязанностях властных структур, о нравственном долге населения в данной сфере. Представленный очерк, по своему стилю не совсем вписывающийся в научный журнал, в определенной мере затрагивает эти проблемы. Работа была написана для маритурекской районной газеты «Знамя». Но администрация района, видимо, усмотрев в ней упреки в свой адрес (и то ладно), сочла неуместной ее публикацию в данном виде, чем еще раз подтвердила актуальность вопроса об ответственности местных властей и населения за экологическое состояние как заповедных зон, так и всей природной территории. В очерке нет ссылок на законодательные акты, нет критики в чей-либо адрес, в нем нет навязчивых идей, указующих назиданий, высокоумных рекомендаций. Он направлен лишь на актуализацию проблемы, воздействие на чувства людей.

**Ключевые слова:** природа, земля, лес, луг, река, плотина, родник, Холодный ключ.

В этом заглавии нет ошибки. «Холодный ключ» – именно так любовно называли коренные жители Мари-Турек родник, вытекавший из-под лесистой горы около проселочной дороги в деревню Русский Ноле-дур в полусотне метров от речки Ноля, а вода в нем была «холодная». По названию этого родника окружающую его местность – один из изумительно красивых уголков прекрасной марийской земли – тоже именовали Холодным ключом, это он потом офици-

ально стал прозываться Холодным. Более того, заселившие позднее разросшееся село жители дали этому месту уже новое название – «Холодка». Бр-р-р! Хотя, к сожалению, они оказались правы: ключа-то уже нет, один холод остался. Кому как, а кому-то очень жаль, что, быть может, единственный в России родник с почти экзотическим звучанием похолодел. Из названия ушла поэзия.