

Пойда Кристина Юрьевна

магистрант

Научный руководитель

Митячкина Екатерина Сергеевна

канд. юрид. наук, заведующий кафедрой

ФГБОУ ВО «Российский государственный

социальный университет»

г. Москва

DOI 10.31483/r-153298

ОГРАНИЧЕНИЕ ОБОРОТОСПОСОБНОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: автор статьи отмечает, что актуальность темы статьи обусловлена тем, что в настоящее время в земельном праве наблюдается четкая тенденция преобладания императивного метода над диспозитивным. Императивный метод правового регулирования земельных отношений исключает юридическое равенство сторон, автономию воли субъектов, предполагая отношения власти и подчинения. Все направления государственной земельной политики имеют, прежде всего, важное практическое значение, но для их понимания требуется изучение норм права, регулирующих, в том числе, оборотоспособность земельных участков.

Ключевые слова: земельное право, оборотоспособность, земельный участок.

Оборотоспособность земельного участка – особое качество земельного участка как вида недвижимости, определяющее возможность заключения сделок с ним, допустимость возникновения, перехода права собственности либо права пользования на участок от одного субъекта права к другому.

Существующая стратегия национальной безопасности, утвержденная Указом Президента РФ от 02.07.2021 №400 [4], закрепляет в числе приоритетных ориентиров в сфере экологии и природопользования стратегические цели по обеспечению национальной безопасности, дополняемые комплексом задач в

плоскости осуществления государственной земельной политики. В контексте земельных отношений к таким целям отнесены защита конституционного строя, суверенитета, независимости, государственной и территориальной целостности Российской Федерации, усиление оборонного потенциала страны, а также охрана окружающей среды, сохранение природно-ресурсной базы, обеспечение рационального режима природопользования и формирование механизмов адаптации к изменяющемуся климату.

Рассматривая подробнее стратегию национальной безопасности нашего государства, в разрезе земельных правоотношений мы обращаемся непосредственно именно к понятию оборотоспособности земель.

С позиции оборотоспособности земельные участки могут быть подразделены на три вида: оборотоспособные, земли, ограниченные в обороте и земли, изъятые из оборота.

Оборотоспособные земельные участки могут переданы в частную собственность и использоваться собственниками в пределах, разрешенных той или иной категорией земель. При этом переход права собственности на такие участки по общему правилу регламентируется Гражданским кодексом РФ (ГК РФ).

Рассмотрим подробнее нормативно-правовую базу, регулирующую ограничение оборотоспособности земельных участков. Данные нормы закреплены в Земельном кодексе РФ (ЗК РФ), а именно утверждены ст. 27 ЗК РФ. Обратившись к перечню земельных участков, изъятых из оборота, мы понимаем, что в его основе лежит основной вид его использования или назначение расположенного на нем объекта недвижимости, например: государственные национальные заповедники и национальные парки, объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ. Проводя анализ приведенных примеров, мы понимаем, что данный перечень обеспечивает защиту окружающей среды и безопасность граждан, проживающих на тех или иных территориях, что непосредственно удовлетворяет принципам национальной безопасности страны.

Говоря об участках, ограниченных в обороте, мы должны отметить, что само ограничение предполагает запрет на передачу таких участков в частную собственность, но при этом данные участки, в отличие от ранее обозначенных, могут быть переданы, например, во временное пользование. Ограничиваются в обороте, таким образом, участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а из оборота изымаются земельные участки, находящиеся в федеральной собственности или занятые находящимися на них объектами федеральной собственности, перечисленными в п. 4 ст. 7 ЗК РФ.

Ограничение оборотоспособности земель имеет важное значение на любом этапе развития государства, его национальных проектов, и должно с одной стороны, защищать интересы граждан с точки зрения безопасности жизни и здоровья, а с другой стороны, обеспечивать устойчивое развитие экономики государства. Например, развитие промышленности является ярким примером соблюдения баланса в разрезе ограничения использования земель, поскольку перевод земель, например, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли для промышленных объектов может нанести урон экологии.

Учитывая вышесказанное, нормами права вводятся и корректируются не только сами критерии отнесения земель к той или иной категории, но и вводится государственный контроль (надзор) за их использованием. Корректировки отнесения земель к различным категориям могут быть связаны с изменением климата, что предполагает также развитие норм права в части создания новых ведомств или расширения функций, которые могут выполнять те или иные ведомства в целях выполнения государственных программ.

Из ограниченности оборотоспособности земель и надзора за использованием земель также вытекает актуальный в настоящее время вопрос об изъятии земельных участков из частной собственности в связи с ненадлежащим их использованием. Кроме того, в 2025 году принято, например, Постановление Правительства РФ №1165 (от 04.08.2025), которое закрепило возможность применения Росреестром беспилотников для проведения государственного земельного

контроля (надзора). Также предусмотрено использование мобильного приложения «Инспектор» в ходе контрольных (надзорных) мероприятий.

Вышеперечисленные правовые нормы защищают права граждан на безопасность, с одной стороны, и повышают уровень ответственности собственников земельных участков и исполнение ими обязательств, которые приобретаются ими одновременно с приобретением права собственности или пользования земельными участками.

Таким образом, изучив нормы права, которыми регулируется оборотоспособность земельных участков, мы понимаем практическое их применение в условиях изменений в государственной политике, как внутренней, так и внешней, а именно практическое применение ограничения такой оборотоспособности в интересах государства в целом, и каждого гражданина, в частности.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 20.03.2025).
2. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.12.2024 №487-ФЗ.
3. Гражданское право: учебник: в 4 т. 3 т.: Общие положения об обязательствах и договорах. Договорные обязательства по передаче вещей в собственность или в пользование / отв. ред. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2023. – С. 360–371.
4. Линников А.С. Совершенствование понятийного аппарата проектов стратегических документов в сфере государственной земельной политики и землеустройства / А.С. Линников, М.Н. Гаврилюк // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2025. – Т. 68. №7(409). – С. 842–846. DOI 10.55186/25876740_2025_68_7_842. EDN QMNAJW