

# ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве
- Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом
- Неиспользуемые объекты культурного наследия как предмет договора аренды

№ 1  
2016

ISSN 2072-4373



9 772072 437770 >



**юрист**  
издательская  
группа



# ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ НЕДВИЖИМОСТИ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ИЗДАНИЕ.  
Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере связи  
и массовых коммуникаций. ПИ № ФС 77-33095 от 11.09.2008 г. Издается с 2003 г.

№ 1 • 2016

Учредитель: Издательская группа «ЮРИСТ»

## СОДЕРЖАНИЕ

### Актуальные вопросы юридической практики

Липски С.А. Развитие понятия «недвижимость»  
в отечественном законодательстве ..... 3

Быргазова А.И., Нестолий В.Г. Оспаривание результатов  
оценки имущества должника в рамках исполнительного  
производства (в связи с п. 50 Постановления Пленума  
Верховного Суда России от 17 ноября 2015 г. № 50)..... 7

Васильев А.М., Копченко И.Е. Административно-правовая  
форма осуществления государством правомочия  
распоряжения недвижимым имуществом..... 10

Синцов Г.В. Правовая оценка возможности признания  
парковочных мест недвижимым объектом ..... 14

Макаров О.В. Организационно-правовые  
инструменты регулирования строительного рынка:  
некоторые проблемы ..... 17

### Гражданское право

Прилуцкий А.М. Неиспользуемые объекты  
культурного наследия как предмет договора аренды..... 21

Лунева Е.В. Проблема разграничения ограниченных  
и изъятых из гражданского оборота земельных участков  
в особоохраняемых природных территориях ..... 23

### Земельное право

Майборода В.А. Отмена деления земель на категории  
как сущностное изменение доктрины  
земельного права России..... 27

Згонников П.П. О проблемах становления  
и реализации права частной собственности на землю ..... 31

Вербина О.Л., Вербина Н.Е. Проблемные вопросы  
правоотношений в сфере использования земли ..... 36

### Редакционный совет:

Черновол Е.Н.; Кирсанов А.Р., к.ю.н.;  
Окунев А.И., к.ю.н.; Авеков В.В., к.э.н.;  
Самойлова А.С., д.ю.н., профессор;  
Полторак Г.В.; Владова И.И.;  
Тоцкий Н.Н., к.ю.н.; Шмаков А.Г.

Главный редактор  
ИГ «Юрист»:  
Гриб В.В.

Главный редактор журнала:  
Куликов Г.Л.

Центр редакционной подписки:  
Тел. (495) 617-18-88  
podpiska@lawinfo.ru

Редакция:  
Бочарова М.А.,  
Лаптева Е.А.

Адрес издательства/редакции:  
115035, г. Москва, Космодамианская наб.,  
д. 26/55, стр. 7.  
Тел.: (495) 953-91-08.

E-mail: avtor@lawinfo.ru  
www.lawinfo.ru

Подписка по России:  
Каталог «Роспечать» – инд. 82197,  
«Объединенный каталог» – инд. 15096,  
«Почта России» – 12292,  
а также через Интернет –  
www.gazety.ru

Отпечатано в типографии  
«Национальная полиграфическая группа».  
248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.  
Тел. (4842) 70-03-37

Формат 60x90/8. Печать офсетная.  
ISSN 2072-4373. Физ. печ. л. 4,0.  
Общий тираж 1000 экз.  
Номер подписан в печать: 26.04.2016  
Номер вышел в свет: 09.06.2016

© ИГ «ЮРИСТ», 2016

Внимание наших авторов! Отдельные материалы журнала  
размещаются в справочно-правовой системе «КонсультантПлюс».

Полная или частичная перепечатка авторских материалов  
без письменного разрешения авторов статей или редакции  
преследуется по закону.  
Цена свободная.



— если арендатор не способен проводить работы по сохранению объекта культурного наследия;

— если арендатор не выполнил обязательство по получению и предоставлению арендодателя независимой гарантии;

Так, арендодатель имеет право требовать расторжения договора в случаях, если арендатор:

— не способен подготовить проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия;

— не способен проводить работы по сохранению объекта культурного наследия;

— не выполнил обязательство по получению и предоставлению арендодателя независимой гарантии;

— в иных случаях, предусмотренных договором аренды и действующим законодательством.

Необходимо отметить, что если арендатор предоставил сумму независимой гарантии, но в дальнейшем не исполнил обязанности проведения работ по сохранности объекта культурного наследия, это не только приводит к расторжению договора аренды, но и к тому, что сумма независимой гарантии остается у арендодателя (п. 16 Постановления Правительства РФ от 11 сентября 2015 г. № 966).

## Проблема разграничения ограниченных и изъятых из гражданского оборота земельных участков в особо охраняемых природных территориях

**Лунева Елена Викторовна,**  
старший преподаватель кафедры экологического,  
трудового права и гражданского процесса  
Казанского (Приволжского) федерального университета,  
кандидат юридических наук

[vilisa\\_vilisa@mail.ru](mailto:vilisa_vilisa@mail.ru)

*В предлагаемой статье выделены признаки, отделяющие ограниченные в обороте от изъятых из оборота земельных участков в особо охраняемых природных территориях, что дает возможность устранить не только внутреннюю противоречивость земельного и природоресурсного законодательства, но и разграничить пределы действия запретительного и разрешительного (запретительно-дозвоительного) гражданско-правового регулирования.*

**Ключевые слова:** гражданский оборот, земельный участок, особо охраняемая природная территория, изъятые из оборота объекты, ограниченные в обороте объекты.

### Problem of Delimitation of Restricted Land Plots Removed from the Stream of Commerce in Specially Protected Natural Territories

**Luneva Elena V.,**  
Senior Lecturer of the Department of Ecological,  
Labor Law and Civil Proceeding of the Kazan (Volga Region) Federal University,  
Candidate of Legal Sciences

*The article highlights the signs, which allow a distinguishing between partially restricted land lots and land lots, which are excluded from a turnover, in specially protected natural territories. These signs permit to eliminate the inconsistency between the land legislation and the nature resources law, and also split the prohibitory and the permissive (injunction-allowable) civil-law regulation.*

**Key words:** civil turnover, land lot, specially protected natural territory, objects excluded from a turnover, objects restricted in a turnover.

Земельные участки в особо охраняемых природных территориях (далее — ООПТ) как объекты гражданских прав обладают особыми специфическими свойствами, обусловленными системой природоохранных ограничений. Сдерживающие публично-правовые факторы действуют и в области перехода прав на земельные участки в ООПТ от одного лица

к другому<sup>1</sup>. Как правило, земельные участки в ООПТ ограничены либо изъяты из имущественного оборота. Обозначенный сегмент гражданско-правово-

<sup>1</sup> См.: Лунева Е.В. Гражданско-правовое регулирование отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий: единство и дифференциация // Нотариус. 2013. № 8. С. 32–35.



го регламентирования характеризуется отсутствием согласованности как внутриотраслевых положений, так и норм разной отраслевой принадлежности. В результате возникают юридические коллизии, включая применение различной терминологии, что усиливает вариативность и неоднозначность толкования норм об оборотоспособности земельных участков в ООПТ. Исходя из вышеизложенного становится понятным, насколько злободневны и актуальны в настоящее время вопросы определения критериев, отделяющих ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ от изъятых из оборота земельных участков в ООПТ.

Основываясь на принципе единства и дифференциации, проявляющемся во всех структурных подразделениях гражданско-правовой отрасли независимо от их иерархии<sup>2</sup>, выделим общие и отличительные признаки ограниченных и изъятых из оборота земельных участков в ООПТ, характеризующиеся разными гражданско-правовыми режимами. Такое размежевание позволит разделить сферы действия запретительного и разрешительного (запретительно-дозволительного) гражданско-правового регулирования.

Из ст. 27 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) следует, что изъятыми из оборота являются земельные участки федеральной собственности в пределах государственного природного заповедника и национального парка, которые не могут предоставляться в частную собственность, а также быть предметами любых гражданско-правовых сделок. В качестве ограниченных в обороте указанная статья рассматривает земельные участки публичного собственника в границах остальных категорий ООПТ, не предоставляющиеся в частную собственность, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Общность анализируемых понятий заключается в том, что и ограниченные, и изъятые из оборота земельные участки в ООПТ находятся в публичной собственности, а нормы о них обладают правосдерживающим эффектом применительно к оборотоспособности рассматриваемых частноправовых благ.

Отличительные черты заключаются в различной степени лимитирования субъективных гражданских прав на такое недвижимое имущество. Во-первых, изъяты из оборота земельные участки в ООПТ, принадлежащие федеральному собственнику в государственных природных заповедниках и национальных парках, в то время как ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ могут находиться еще и в региональной, и даже в муниципальной собственности. Обратим внимание, что образование государственного природного заповедника происходит с изъятием всех земельных участков иных владельцев, а создание национального парка допустимо и без выкупа

такого недвижимого имущества. Поэтому заповедник состоит только из изъятых из оборота федеральных земельных участков, а в границах национального парка имеются земельные участки любой формы собственности, характеризующиеся разной оборотоспособностью. В результате возникает вопрос: если законодатель относит к изъятым из оборота земельные участки федеральной собственности лишь в границах государственных природных заповедников и национальных парков, а к ограниченным — земельные участки публичного собственника в других (кроме заповедника и национального парка) категориях ООПТ, то можно ли говорить об ограничении оборотоспособности земельных участков региональной и муниципальной собственности в границах национального парка? Получается, что нет. Указанные земельные участки, как и земельные участки частных собственников в пределах национального парка, являются полностью оборотоспособными. Изложенная правовая позиция находит косвенное подтверждение в судебной практике. В 2012 г. Республика Бурятия в лице специализированного государственного учреждения «Фонд имущества Республики Бурятия» заключила договор с победителем аукциона по продаже земельного участка регионального собственника (ранее приобретенного государственным учреждением здравоохранения «Детская республиканская больница» у гражданина) в Национальном парке «Тункинский». Признанный судами<sup>3</sup> правомерным, отказ регистрационной службы в регистрации перехода права собственности на этот земельный участок был обоснован не ограничением его оборотоспособности, установленным ст. 27 ЗК РФ, а исключительным правом федерального государственного бюджетного учреждения, ведающего указанной ООПТ, на приобретение земельных участков в границах национального парка. Заметим, что с 30 декабря 2013 г. положения ЗК РФ и Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ (с изм. от 28 декабря 2013 г.) «Об особо охраняемых природных территориях»<sup>4</sup> (далее — ФЗ «Об ООПТ»), закрепляющие за соответствующими учреждениями обозначенное исключительное право, считаются утратившими силу<sup>5</sup>. Однако с точки зрения сбалансированности интересов обладателей земельных участков в национальных парках и интересов государства по охране

<sup>3</sup> См.: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 17 июня 2013 г. № Ф02-2251 по делу № А10-4172-2012; Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18 марта 2013 г. № 04-АП-375/2013 по делу № А10-4172/2012; Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 10 декабря 2012 г. по делу № А10-4172/2012 // URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/3d72cf56-134f-46e4-a6dc-bf13ee381ed1>

<sup>4</sup> ЗК РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.

<sup>5</sup> См.: Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2013. 30 декабря.

<sup>2</sup> См.: Егоров Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация. Л.: Издательство Ленинградского ун-та, 1988. 176 с.



природных достопримечательностей целесообразно восстановить исключительное право одноименного учреждения применительно к отказу от прав на земельный участок собственника, землепользователя или землевладельца, к принудительному прекращению прав на него, к изъятию путем выкупа, к наследованию выморочного земельного участка. В случаях продажи земельных участков в национальном парке рекомендуем закрепить как более эффективную конструкцию преимущественного права природоохранного учреждения на его покупку<sup>6</sup>.

Во-вторых, ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ могут быть предметом и гражданско-правовых сделок, не связанных с отчуждением имущества. Чаще всего по поводу таких земельных участков возникают арендные или субарендные отношения<sup>7</sup>. При необоснованном отказе в заключении договора аренды ограниченного в обороте земельного участка в ООПТ суды указывают, что факт включения спорного земельного участка в состав ООПТ не позволяет заявителю требовать передачи его в собственность, но не исключает возможности его аренды<sup>8</sup>.

В-третьих, в исключительных случаях ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ могут предоставляться в частную собственность. Показательным примером здесь является возникающее в силу положений Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. от 28 декабря 2013 г.)<sup>9</sup> и Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (с изм. от 7 июня 2013 г.) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>10</sup> право общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений многоквартирного дома, расположенного в границах ООПТ, независимо от того, введен он в эксплуатацию до создания ООПТ или после<sup>11</sup>.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание на семантику слова «изъять», которое означает исключить, устранить, а также вообще удалить, вынуть<sup>12</sup>. В то время как понятие «ограничить» определяется как постановка в какие-нибудь рамки, границы<sup>13</sup>. Стало быть, с точки зрения языкового смысла изъятие из оборо-

та объекты исключаются из него полностью и в нем не участвуют, а ограниченно оборотоспособные остаются в обороте, но в отношении них устанавливаются особые требования и условия перехода прав<sup>14</sup>. Поэтому в юридической литературе справедливо указывается, что ограниченные в обороте блага могут менять хозяина лишь при соблюдении ряда условий, а изъятие вовсе к этому неспособны<sup>15</sup>. Таким образом, в общем виде третий признак разграничения ограниченных и изъятых из оборота земельных участков в ООПТ характеризуется тем, что для правил об изъятых из оборота земельных участках в ООПТ не может быть исключений в виде положения, «если иное не предусмотрено федеральными законами».

В этой связи считаем необоснованным обстоятельство, при котором законодатель, используя формулировку «если иное не предусмотрено федеральными законами», закрепляет уклонительные от единых норм возможности по сдаче в аренду изъятых из оборота земельных участков (п. 11 ст. 22 ЗК РФ). В то время как базовая статья, посвященная ограничению оборотоспособности земельных участков, не говорит о подобных отступлениях от общих правил об изъятых из оборота земельных участках (п. 2 ст. 27 ЗК РФ). Однако в отношении изъятых из оборота земельных участков, расположенных в границах государственных природных заповедников и национальных парков, такая оговорка прописана п. 4 ст. 27 ЗК РФ, который ссылается на ст. 95 ЗК РФ. В развитие указанных положений для организации рекреации, познавательного туризма, физической культуры и спорта п. 5 ст. 10 и п. 2 ст. 17 ФЗ «Об ООПТ» разрешают заключать с гражданами и юридическими лицами договоры аренды, предметами которых являются изъятые из оборота земельные участки в пределах национальных парков и полигонов государственных природных биосферных заповедников.

Аналогично изъятие из оборота земельные участки в границах государственных природных заповедников и национальных парков ст. 24 ЗК РФ допускается предоставлять в безвозмездное срочное пользование работникам одноименных природоохранных учреждений. Обозначенные земельные участки в виде служебных наделов выделяются на основании заявления трудящегося на время установления трудовых отношений. Категории сотрудников, имеющих право на их получение, должны быть установлены законодательством РФ или законодательством ее субъектов. В настоящий момент земельные участки могут быть предоставлены только работникам лесной охраны государственных природных заповедников и егерям государствен-

<sup>6</sup> См.: Лунева Е.В. Юридическая природа исключительного права национального парка приобретать земельные участки, расположенные в его границах // Юридический мир. 2014. № 7. С. 30.

<sup>7</sup> Постановление ФАС Московского округа от 10 января 2014 г. № Ф05-7688/2013 по делу № А40-87504/12-148-831 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Постановление ФАС Московского округа от 20 августа 2013 г. по делу № А40-85295/12-41-802 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

<sup>10</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

<sup>11</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 19 февраля 2013 г. по делу № А40-80260/11-9-692 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азъ, 1996. С. 238.

<sup>13</sup> Там же. С. 436.

<sup>14</sup> См. подр.: Лунева Е.В. Соотношение изъятых, ограниченных и запрещенных в обороте объектов гражданских прав // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 1. С. 200.

<sup>15</sup> Васильев Г.С. Ограничения оборота вещей // Правоведение. 2006. № 1. С. 117.



ных природных заказников<sup>16</sup>. Конечно, небесспорным остается момент квалификации предоставления служебных наделов: считать этот факт гражданско-правовым или же это сфера трудовых отношений. Поскольку право безвозмездного срочного пользования земельным участком является имущественным правом с вещно-правовыми признаками<sup>17</sup>, предоставляющимся безвозмездно и на определенный срок, постольку отношения, связанные с выделением служебного надела все же относятся к гражданско-правовым, хотя и связаны с трудовой деятельностью. Следовательно, несмотря на то что земельные участки государственного природного заповедника и национального парка законодательно признаны изъятыми из оборота, фактически они только ограничены в нем. Понятно, что в данном случае первоочередной целью является охрана уникальных природных достопримечательностей, однако реализация благородной публичной цели в таком виде влечет за собой нарушение правовой системности. Из-за нарастающих темпов развития на федеральных земельных участках в ООПТ рекреации, туризма и спорта мы отстаиваем необходимость расширения имущественного оборота указанного недвижимого имущества. Поэтому предлагаем подойти к проблеме дифференцированно и закрепить в ст. 27 ЗК РФ нормы о том, что действительно федеральные земельные участки в границах государственных природных заповедников и национальных парков изъяты из оборота, кроме специально выделенных земельных участков частичного хозяйственного использования, где допускается деятельность, направленная на обеспечение функционирования государственного природного заповедника и жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории, а также земельных участков в пределах полигонов государственных природных заповедников и земельных участков федеральной собственности в границах рекреационной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, зоны хозяйственного назначения национальных парков, которые являются ограниченными в обороте. В таком случае необходимость прописывать исключения из исключений, нарушающих единство и согласованность правовых норм, отпадает. Кроме того, обозначенную правовую модель в области ограничений оборотоспособности земельных участков в ООПТ разумно применять и при введении эмфитевзиса, суперфиция и узуфрукта на такое имущество<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Постановление Совета Министров РСФСР от 20 марта 1965 г. № 369 [с изм. от 26 февраля 1992 г.] «О служебных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог и речного флота» // Собрание постановлений РСФСР. 1965. № 5. Ст. 24.

<sup>17</sup> См.: Ахметьянова З.А. Вещное право. М.: Статут, 2011. С. 237, 238.

<sup>18</sup> См.: Лулева Е.В. Специфика и тенденции развития законодательства в сфере гражданского оборота земельных участков особо охраняемых природных территорий //

Исходя из системного толкования ст. 27 ЗК РФ и ФЗ «Об ООПТ» запрет на передачу в собственность другому публично-правовому образованию ограниченных в обороте земельных участков в ООПТ не усматривается. Поэтому судебная практика придерживается правовой позиции, согласно которой ограничение оборотоспособности таких земельных участков не препятствует их безвозмездной передаче в случае изменения уровня собственности при переходе к иному публичному собственнику муниципального имущества<sup>19</sup>. При этом в силу равноправия форм собственности такой переход должен быть возможен не только от муниципального к региональному и федеральному собственнику, но и в обратном порядке. В данном случае не происходит трансформация разрешительного (запретительно-дозволительного) в дозволительное гражданско-правовое регулирование, так как при изменении публичного собственника ограничения оборотоспособности земельных участков в ООПТ сохраняются. Следуя такой логике, можно предположить, что ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ могут предоставляться другим публичным собственникам и на основе возмездных сделок, что является собой четвертый отличительный признак.

Таким образом, проведенное исследование позволяет выделить признаки, отделяющие ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ от изъятых из оборота земельных участков в ООПТ: (1) возможность нахождения в региональной и муниципальной собственности; (2) возможность совершения гражданско-правовых сделок, не связанных с отчуждением; (3) наличие исключений в запретах в виде формулировки «если иное не предусмотрено федеральными законами»; (4) возможность перехода земельного участка к публичным собственникам иного уровня. Ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ обладают всеми четырьмя признаками, в отличие от изъятых из оборота земельных участков в ООПТ, которым не должен быть свойственен ни один из них. Предлагаемый подход обеспечивает не только стабильность гражданского оборота в рассматриваемой области, но и определенность в выборе типа гражданско-правового регулирования (запретительного или запретительно-дозволительного), применяемого в конкретном случае при ограничении оборотоспособности земельного участка в ООПТ.

#### Литература

1. Ахметьянова З.А. Вещное право. М.: Статут, 2011. 360 с.
2. Васильев Г.С. Ограничения оборота вещей // Правоведение. 2006. № 1. С. 117–128.
3. Егоров Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференци-

Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. Вып. 2 (24). С. 99.

- <sup>19</sup> См.: Определение ВАС РФ от 29 ноября 2013 г. № ВАС-16888/13 по делу № А73-16373/2012 // СПС «КонсультантПлюс».



- ация. Л.: Издательство Ленинградского ун-та, 1988. 176 с.
4. Лунева Е.В. Гражданско-правовое регулирование отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий: единство и дифференциация // Нотариус. 2013. № 8. С. 32–35.
  5. Лунева Е.В. Соотношение изъятых, ограниченных и запрещенных в обороте объектов гражданских прав // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 1. С. 200–205.
  6. Лунева Е.В. Специфика и тенденции развития законодательства в сфере гражданского оборота земельных участков особо охраняемых природных территорий // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. Вып. 2 (24). С. 94–106.
  7. Лунева Е.В. Юридическая природа исключительного права национального парка приобретать земельные участки, расположенные в его границах // Юридический мир. 2014. № 7. С. 27–30.
  8. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азъ, 1996. 928 с.

## **Отмена деления земель на категории как сущностное изменение доктрины земельного права России**

**Майборода Виктор Александрович,**  
 доцент кафедры экологического, земельного и трудового права  
 Юридического института Северо-Кавказского федерального университета,  
 судья Тульского областного суда в отставке,  
 кандидат юридических наук

victormaiboroda@yandex.ru

*В статье анализируются предполагаемые изменения земельного законодательства, результатом которых должна явиться отмена разделения земель в России на категории. Итогом новаций может явиться установление только федерального регулирования земельных правоотношений.*

**Ключевые слова:** категории земель, территориальное зонирование, земельный участок.

### **Abrogation of Division of Lands into Categories as an Essential Change of the Land Law Doctrine of Russia**

**Mayboroda Viktor A.,**  
 Assistant Professor of the Department of Ecological, Land and Labor Law  
 of the Law Institute of the North-Caucasus Federal University,  
 Resigned Judge of the Tula Regional Court,  
 Candidate of Legal Sciences

*The article analyses the projected changes in land law, the result of which should would cancel separation of land in Russia. Product innovations can be the only federal regulation of land relations.*

**Key words:** land categories, the territorial zoning, land plot.

Одной из ярко выраженных особенностей земельного права Российской Федерации являются его традиционализм и ортодоксальность. Всякое новшество в нем не реализуется мгновенно, процесс его рецепции занимает порой годы, а всякое начинание немедленной реформы заканчивается неудачей, сталкиваясь с устоявшейся традиционностью поведения участников земельных правоотношений. Ярким примером приведенного может выступить такой институт права на земельный участок, как право пожизненного наследуемого владения, возникший на переломе изменений общественных отношений в начале 1990-х годов и являющийся с тех пор частью земельного законодательства во многом уже и вопреки полностью рецептированному представлению о праве частной собственности на землю.

Институтом земельного законодательства, также созданным в свое время для целей удобства управления одним собственником (государством) всеми землями, является институт земельного права деления земель на категории. Миновав длительный исторический путь развития и становления институт категорий земель в российском земельном праве стал системообразующим институтом, ликвидация которого, несомненно, приведет к необходимости структурной перестройки отрасли земельного права. Говоря об истории вопроса, обоснованно можно предположить, что возможность правового регулирования деления земель по целевому назначению заложена в Соборном Уложении 1649 года<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Соборное уложение 1649 года. М.: Издательство Московского ун-та, 1961. Гл. XVI: О поместных землях. С. 179–196.