

*На правах рукописи*



**Лунева Елена Викторовна**

**Земельные участки в особо охраняемых природных территориях как объекты гражданских прав**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

**А В Т О Р Е Ф Е Р А Т**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Казань – 2015

Работа выполнена в Федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» на кафедре гражданского и предпринимательского права

**Научный руководитель:** Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»  
**Серкова Юлия Анатольевна**

**Официальные оппоненты:** Доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет»  
**Камышанский Владимир Павлович**

Кандидат юридических наук, помощник Уполномоченного по правам предпринимателей в Республике Калмыкия  
**Доржи-Горяева Эльза Владимировна**

**Ведущая организация:** **ФГБОУ ВПО «Российский государственный университет правосудия»**

**Защита состоится «27» марта 2015 г. в 13.00 часов** на заседании диссертационного совета Д 212.081.26 на базе Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 335.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» и на сайте ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» [www.kpfu.ru](http://www.kpfu.ru).

Сведения о защите, автореферат и диссертация размещены на официальных сайтах ВАК Министерства образования и науки РФ <http://www.vak.ed.gov.ru> и ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» [www.kpfu.ru](http://www.kpfu.ru).

**Автореферат разослан «\_\_\_» февраля 2015 года.**

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук,  
доцент



Г.Р. Хабибуллина

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Особо охраняемые природные территории (далее – ООПТ) образуют основу сохранения природно-антропогенного равновесия и стабилизации экологической обстановки не только в отдельно взятом государстве, но и во всем мире. На уникальные природные достопримечательности возлагается основная функция по сохранению и восстановлению биологического и ландшафтного разнообразия, поэтому вопрос пределов хозяйственного использования земельных участков в ООПТ приобретает особую значимость. Согласно Указу Президента РФ от 7 июля 2011 г. № 899 «Об утверждении приоритетных направлений развития науки, технологий и техники в Российской Федерации и перечня критических технологий Российской Федерации» рациональное природопользование, охватывающее и использование земельных участков в ООПТ, необходимо рассматривать в качестве приоритетного направления развития науки, технологий и техники в нашей стране, поэтому проблема специфики земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав является актуальной и требует комплексного цивилистического исследования, конкретизирующегося в следующих аспектах.

*Социально-экономический аспект.* Земельный участок в ООПТ как природный объект представляет собой биосферный, научный, эколого-просветительский, эстетический и духовный ресурс. Столь важная социальная значимость подтверждается тем, что в настоящее время в России насчитывается более 12 тыс. ООПТ, которые в совокупности занимают около 2,7 % общей её площади, что не является предельным значением. К 2020 г. планируется создание ещё 11 заповедников, 20 национальных парков, 3 федеральных заказников и расширение территории существующих 11 заповедников и 1 национального парка.

Вместе с тем земельный участок в ООПТ как объект недвижимости обладает экономической стоимостью, поскольку содержит значительный рекреационный, туристический и спортивный потенциал. На совещании по вопросам развития системы ООПТ Президент России В.В. Путин указал на необходимость обеспечения нормальных правовых условий для развития рекреационной, туристической деятельности на территории национальных парков и природных зон, заказников с тем, чтобы можно было брать земельные участки в аренду, возводить здания и сооружения, необходимые для размещения и обслуживания туристов.

Следовательно, при гражданско-правовом регулировании отношений, складывающихся по поводу земельных участков в ООПТ, одновременно представляющих собой как экономическое, так и социальное благо, необходимо учитывать специфические характеристики, предопределенные их дуалистической сущностью.

*Правотворческий аспект.* В Концепции развития гражданского законодательства РФ, в разработанном на её основе Проекте ФЗ № 47538-6, разделенном впоследствии на 9 самостоятельных законопроектов, содержатся положения, касающиеся отношений, возникающих по поводу земельных участков в ООПТ. Цивилистические новеллы, влияющие на гражданско-правовой режим земельных участков в ООПТ, предусмотренные отдельными частями обозначенного проекта, а также рядом принятых и вступивших в силу федеральных законов, уже внесших изменения в ГК РФ, нуждаются в научном анализе. Под влиянием Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) произошла ощутимая трансформация как публично-правовой, так и частноправовой среды, воздействующей на гражданско-правовой режим земельных участков в ООПТ, что также требует теоретического осмысления.

*Правоприменительный аспект.* В отечественном праве существуют проблемы, связанные с отсутствием согласованности норм разной отраслевой принадлежности, устанавливающие гражданско-правовой режим земельных участков в ООПТ. В итоге образуются правовые пробелы и юридические коллизии, включая применение различной терминологии, что увеличивает вариативность и неоднозначность толкования норм о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав.

За период с 2005 г. по настоящее время насчитывается более 560 решений высших судов РФ (данные приведены на основе анализа судебных актов, содержащихся в СПС «КонсультантПлюс»), связанных со спорами об имущественных правах на земельные участки в ООПТ. Судебные инстанции все чаще сталкиваются с необходимостью учёта специфических свойств земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав. Особенности указанного недвижимого имущества принимаются во внимание при разрешении споров, возникающих в связи с отказами в предоставлении земельных участков в ООПТ физическим и юридическим лицам.

Оптимизацию регламентирования имущественных отношений, объектами которых являются земельные участки в ООПТ, необходимо проводить с учетом сочетания частноправовых и публично-правовых начал. В результате включения земельного участка в ООПТ при её создании или расширении границ существенно меняется гражданско-правовой режим такого объекта гражданских прав. Он наполняется публично-правовыми включениями, значительно ограничивающими субъек-

тивные гражданские права обладателей земельных участков. При этом вводимое для охраны редких ландшафтов лимитирование гражданских прав должно осуществляться с учетом эколого-экономической сбалансированности, которая будет обеспечивать экономическое, социальное развитие общества и одновременно способствовать сохранению уникальных природных образований и их восстановлению.

Таким образом, четкое научное представление о специфике земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав позволит создать нормативно-правовую базу, способную приблизиться к оптимальному соотношению частных и публичных интересов. Только на основе глубокого научного анализа обозначенной проблематики и совершенствования существующих законодательных положений можно найти справедливый баланс таких интересов, обеспечивающий стабильность и определенность как в гражданском обороте земельных участков в ООПТ, так и в пределах их хозяйственного использования.

**Степень разработанности темы диссертационного исследования.** Особенности земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав в отечественной цивилистике в достаточной степени не исследовались, о чём свидетельствуют немногочисленные научные труды, результаты которых не дают целостного представления, а содержат лишь фрагментарные выводы, касающиеся отдельных аспектов гражданско-правового режима анализируемого недвижимого имущества. В целом общетеоретическим вопросам учения об объектах гражданских прав свои работы посвятили такие отечественные исследователи, как М.М. Агарков, В.К. Андреев, И.В. Архипов, С.Н. Братусь, Д.М. Генкин, О.С. Иоффе, В.В. Кулаков, В.А. Лапач, Я.М. Магазинер, В.И. Сенчищев, М.А. Тай, Ю.К. Толстой, А.П. Фоков, Р.О. Халфина и др.

Правовой природе земельного участка как недвижимого имущества пристальное внимание уделили Н.Н. Аверьянова, Л.М. Ахметшина, С.А. Боголюбов, Д.С. Бугров, О.В. Бурлаченко, С.В. Дзагоев, И.А. Емелькина, Ю.Г. Жариков, Д.В. Жернаков, А.З. Зиннатуллин, И.А. Иконицкая, Н.П. Кабытов, А.Р. Кирсанов, Л.Т. Кокоева, О.В. Котарева, Н.И. Краснов, О.И. Крассов, В.А. Лапач, Ю.В. Мельникова, Г.А. Мисник, Н.Н. Мисник, Э.Ф. Нигматуллина, З.Ф. Сафин, Н.А. Сыродоев, М.В. Чередникова и др.

Отдельные теоретические и практические вопросы гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ рассматривались А.П. Анисимовым, Е.А. Галиновской, В.П. Камышанским, А.Ю. Семьяновой, А.Ю. Чикильдиной, А.Е. Ястребовым. Пределы использования земельных участков государственных природных заповедников исследовались Д.Ф. Сатыбалдиновой. Проблемы оборотоспособности земельных участков в курортных населенных пунктах (до 30

декабря 2013 г. лечебно-оздоровительные местности и курорты относились к отдельной категории ООПТ) анализировались В.П. Камышанским, Д.В. Кузнецовым, Н.П. Лотниковой. Среди авторов диссертационных исследований, затронувших гражданско-правовую проблематику земельных участков в ООПТ, следует отдельно выделить таких ученых, как А.А. Крыцула «Особенности гражданско-правового режима памятников природы» (2010) и Э.В. Доржи-Горяева «Ограничение и прекращение права собственности на земельные участки особо охраняемых территорий» (2012).

Однако применительно к земельным участкам в ООПТ остается неразработанным вопрос об их правовой специфике как объектов гражданских прав. Отсутствует определенность в разграничении ограниченных и изъятых из оборота земельных участков в ООПТ. Недостаточно изученной является сфера соотношения частных и публичных интересов в законодательстве о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав. Не описываются структурные составляющие гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ. Значимость затронутой проблемы приобретает дополнительный импульс в свете активно идущей в наше время модернизации гражданского и земельного законодательства. Наличие указанных проблем свидетельствует о реальной необходимости в выработке комплексного научного представления о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав.

Изложенные выше положения об актуальности и степени разработанности темы исследования предопределили не только выбор его направления, но и **цель диссертационной работы**: выработать целостное научное представление о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав.

Для достижения обозначенной цели соискателем поставлены следующие **задачи**:

- дать понятие земельного участка в ООПТ как объекта гражданских прав;
- определить место земельного участка в ООПТ среди других объектов гражданских прав;
- показать соотношение частных и публичных интересов в законодательстве о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав;
- сформировать общее представление о правовом режиме земельных участков в ООПТ как о гражданско-правовом режиме, осложненном публичным элементом, а именно обосновать цивилистическую составляющую и показать публично-правовую составляющую в гражданско-правовом режиме земельных участков в ООПТ;

- систематизировать совокупность правовых ограничений как часть гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ;

- раскрыть совокупность правовых стимулов как часть гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ;

- в контексте общего развития гражданско-правовой отрасли показать дальнейшие пути совершенствования законодательства о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав.

**Теоретическая основа исследования** опирается на разработки ученых в области общей теории и истории государства и права, науки гражданского, предпринимательского, природоресурсного, земельного, экологического права: М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, В.К. Андреева, И.В. Архипова, Л.М. Ахметшиной, С.Н. Братуся, С.А. Боголюбова, М.И. Брагинского, Е.В. Вавилина, В.В. Витрянского, Е.А. Галиновской, В.П. Грибанова, Э.В. Доржи-Горяевой, И.А. Емелькиной, В.В. Ершова, Ю.Г. Жарикова, И.А. Иконичкой, О.С. Иоффе, Н.П. Кабытова, В.П. Камышанского, А.Р. Кирсанова, О.А. Красавчикова, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, А.А. Крыцулы, В.В. Кулакова, В.А. Лапача, А.В. Малько, Д.И. Мейера, Ю.В. Мельниковой, Г.А. Мисник, Н.Н. Мисника, Б.И. Пугинского, В.И. Романова, Ю.С. Решетова, А.А. Рябова, Р.Н. Салиевой, З.Ф. Сафина, В.И. Сенчищева, А.П. Сергеева, Ю.А. Серковой, Р.И. Ситдиковой, Е.А. Суханова, М.А. Тай, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Ф.Н. Фаткуллина, А.П. Фокова, Р.О. Халфиной, В.А. Хохлова, Л.А. Чеговадзе, М.Ю. Чельшева, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлева и др. Кроме того, диссертантом использовались труды специалистов экономического (С.В. Жеуровой и др.) и естественнонаучного (Н.Ф. Реймерса и др.) направлений.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, складывающиеся по поводу земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав.

**Предмет исследования** образуют гражданско-правовые нормы и нормы иной отраслевой принадлежности, регулирующие имущественные отношения, возникающие по поводу земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав, судебная практика их применения, а также доктринальные положения в данной области.

**Эмпирическая основа исследования** включает более 60 судебных актов, в том числе постановления и определения Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, постановления федеральных арбитражных судов и арбитражных апелляционных судов, Конституционного Суда Республики Татарстан, решения арбитражных судов и судов общей юрисдикции субъектов РФ, решения и обзоры судебной практики отдельных районных судов.

**Методологическая основа исследования** базируется на всеобщем диалектическом методе научного познания, на общенаучных (анализ, синтез, индукция, дедукция, сравнение, обобщение, аналогия, типология и др.) и частнонаучных (формально-юридический, историко-правовой, системно-структурный, метод сравнительного правоведения, межотраслевой метод юридических исследований и др.) методах.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в том, что в нём впервые выработано целостное авторское научное представление о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав. При этом:

- дано понятие земельного участка в ООПТ как объекта гражданских прав;
- предложены признаки, отличающие ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ от изъятых из оборота земельных участков в ООПТ;
- выявлены критерии, влияющие на расположение земельного участка в ООПТ в системе объектов гражданских прав;
- доказано, что приоритет публичного интереса в законодательстве о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав оказывает трансформирующее воздействие и на имущественные отношения, складывающиеся по поводу земельных участков в ООПТ, и на метод их гражданско-правового регулирования;
- обоснована юридическая конструкция цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ;
- показано осложнение гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ публично-правовой составляющей;
- выделены элементы системы правовых ограничений гражданских прав на земельные участки в ООПТ и элементы системы правовых стимулов;
- проведена классификация правовых стимулов и ограничений в исследуемой области по основаниям, зависящим: от структурной и функциональной единицы цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ, от стадии развития и от вида гражданского правоотношения;
- обозначена общая тенденция совершенствования законодательства о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав;
- доказана необходимость введения в действующее законодательство конструкций исключительного и преимущественного прав федерального государственного бюджетного учреждения, управляющего национальным парком, на приобретение земельных участков в границах последнего.

Проведённое исследование позволило автору раскрыть характерные особенности земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав, выявить специфику гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ и показать наличие публично-правовых ограничений в структурных подразделениях цивили-

стической составляющей гражданско-правового режима обозначенной недвижимости.

Результатом исследования, изложенного в кандидатской диссертации, являются следующие **выносимые на защиту положения**, включающие элементы научной новизны:

1. Земельный участок в ООПТ как объект гражданских прав представляет собой недвижимую вещь в виде индивидуально-определенной части земной поверхности, способную удовлетворять рекреационные, спортивные, культурные, научные, эстетические, оздоровительные и другие потребности, где хозяйственное использование исключено или лимитировано системой природоохранных ограничений, которая характеризуется различной степенью ограничения оборотоспособности, а в некоторых случаях может свободно переходить от одного субъекта к другому.

2. Выявлены признаки, отличающие ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ от изъятых из оборота земельных участков в ООПТ: (1) возможность совершения гражданско-правовых сделок, не связанных с отчуждением; (2) наличие исключений бланкетного характера в запретах в виде формулировки «если иное не предусмотрено федеральными законами»; (3) возможность нахождения не только в федеральной, но и в собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности; (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 свойствен ни один из них.

3. Место земельного участка в ООПТ в системе объектов гражданских прав определяется с учетом двух критериев (внутрисистемного и внешнесистемного). Внутрисистемным критерием является цивилистическая составляющая гражданско-правового режима, особенности которой позволяют объектам гражданских прав группироваться по видам. Внешнесистемный критерий состоит из единства закономерно связанных публично-правовых ограничений, лимитирующих гражданские права на земельные участки в ООПТ. При этом изменение внешнесистемного критерия неизбежно влечет за собой модификацию внутрисистемного критерия и наоборот.

4. Обосновано, что приоритет публичного интереса в законодательстве о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав оказывает трансформирующее воздействие и на имущественные отношения, складывающиеся по поводу такой недвижимости, и на гражданско-правовой метод регулирования при неизменности их сущности, поскольку равноправие сторон сохраняется и при приро-

доохранных ограничениях, одинаково распространяющихся на всех участников отношений. Целевая направленность гражданско-правового регулирования здесь приобретает явно выраженные охранительные черты, а функциональность гражданско-правовых норм характеризуется значительным смещением от регулятивной к охранительной функции.

5. Цивилистическая составляющая гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ имеет сложную иерархическую структуру, состоящую из гражданско-правовых средств, которые, группируясь по функциональному признаку, формируют ее взаимосвязанные между собой элементы. Первый уровень структуры цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ представлен гражданско-правовыми средствами регулятивного и охранительного компонентов. Второй уровень как развитие по иерархии и структуре первого уровня включает гражданско-правовые средства вещно-правового, обязательственно-правового, организационно-правового, санкционно-правового и защитно-правового подкомпонентов.

6. Природоохранные ограничения действуют во всех подкомпонентах (кроме защитно-правового) юридической конструкции цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ, тем самым усложняя структуру гражданско-правового режима такого имущества публично-правовой составляющей. Публично-правовые ограничения в гражданско-правовом режиме земельных участков в ООПТ фиксируются во всех элементах механизма гражданско-правового регулирования, что обуславливает специфику и характер гражданско-правового регламентирования соответствующих имущественных отношений.

7. Обосновано, что система правовых ограничений гражданских прав на земельные участки в ООПТ состоит из взаимосвязанных между собой природоохранных запретов (на деятельность, не связанную с сохранением и изучением природных комплексов и объектов, на изменение целевого назначения земельных участков в ООПТ и др.), обязываний (законная обязанность субъектов гражданских правоотношений соблюдать особый природоохранный режим, договорная обязанность по проведению природоохранных мероприятий и др.), общих (возмещение убытков, если земельный участок в ООПТ приносит доход, возмещение вреда, если земельный участок в ООПТ не приносит доход) и специальных (принудительное прекращение гражданских прав на земельные участки в ООПТ при нарушении их особого режима или целевого назначения и др.) мер гражданско-правовой ответственности.

8. Система правовых стимулов образована взаимосвязанными гражданскими правами обладателей земельных участков в ООПТ (осуществление научной, ре-

креационной, спортивной, туристической, культурной, просветительской, оздоровительной, лечебной и другой деятельности с возможностью возведения соответствующих объектов капитального строительства, сохранение вещных и обязательственных прав на земельные участки при их попадании в границы ООПТ и др.) и законными интересами (юридическое дозволение субъектам гражданского права на приобретение имущественных прав на земельные участки физических и юридических лиц в ООПТ и др.). С целью повышения гражданско-правовой мотивации в систему правовых стимулов необходимо дополнительно ввести следующие правовые средства активизирующей направленности: возможность образования «частных» ООПТ на земельных участках физических и юридических лиц, предоставление налоговых, кредитных льгот, льгот по арендной плате, использование механизма государственно- и муниципально-частного партнерства, включая создание особых экономических зон туристско-рекреационного типа.

9. В целях формирования комплексного представления о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав классификацию правовых стимулов и ограничений можно осуществлять в зависимости от:

- структурной и функциональной единицы цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ (действующие в регулятивном и охранительном компонентах; действующие в вещно-правовом, обязательственно-правовом, организационно-правовом, санкционно-правовом, защитно-правовом подкомпонентах);

- стадии развития гражданского правоотношения (действующие на уровне его возникновения, изменения и прекращения);

- вида гражданского правоотношения (действующие в абсолютных и относительных отношениях; действующие в регулятивных (вещных, обязательственных, организационных) и охранительных отношениях).

10. Законодательство о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав имеет общую тенденцию к расширению имущественного оборота за счет возможного введения «новых» ограниченных вещных прав. Ограничения на «новые» ограниченные вещные права необходимо закреплять дифференцированно в зависимости от категории и внутреннего зонирования ООПТ. Ограничения эмпфитевзиса по его отчуждению третьим лицам и по предоставлению земельного участка в аренду, за исключением предоставления служебных наделов, а также запреты на суперфиций и узуфрукт следует распространить на земельные участки в заповедниках (кроме специально выделенных земельных участков частичного хозяйственного использования, где запрещаются только распорядительные возможности эмпфитевзиса, и специально выделенных земельных участков в полигонах

государственных природных биосферных заповедников) и на земельные участки в заповедной и в особо охраняемых зонах национальных парков.

11. Доказана необходимость введения в действующее законодательство конструкций исключительного и преимущественного прав федерального государственного бюджетного учреждения, управляющего национальным парком, на приобретение земельных участков в границах последнего. Исключительное право целесообразно восстановить только для: принудительного прекращения прав на земельный участок, отказа от него собственника, землепользователя или землевладельца, изъятия путем выкупа и наследования выморочного земельного участка. Преимущественное право предложено использовать в случае продажи земельных участков в составе национальных парков.

**Теоретическая значимость результатов исследования.** Теоретическая значимость заключается в том, что автором внесен вклад в учение об объектах гражданских прав (в части формулирования гражданско-правового понятия земельного участка в ООПТ и в части разграничения ограниченных и изъятых из оборота земельных участков в ООПТ) и об их гражданско-правовых режимах (в части структуризации гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ); в теорию правовых средств (в части их систематизации, включая классификации правовых стимулов и ограничений); в научные знания о юридических конструкциях (в части обоснования юридической конструкции цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ); в учение о межотраслевых связях гражданского права (в части уточнения положений, касающихся проявления форм межотраслевых связей цивилистической отрасли по элементам механизма правового регулирования).

**Практическая значимость результатов исследования.** Практическая значимость определяется возможностью использования результатов диссертационной работы: в нормотворческой деятельности применительно к сфере гражданского, земельного, предпринимательского, жилищного и налогового законодательства (в части использования сформулированных в диссертации рекомендаций по совершенствованию системы нормативных правовых актов); в правоприменительной деятельности судов, в том числе при защите субъективных гражданских прав обладателей земельных участков в ООПТ; в учебном процессе при преподавании курсов «Гражданское право», «Земельное право» и «Предпринимательское право».

*Соискателем предложено внести ряд изменений в действующие нормативные правовые акты и еще не принятые законопроекты.* Например, с целью обеспечения системности законодательства в части его единого терминологического поля рекомендовано восстановить исключенную из ст. 129 ГК РФ категорию «изъятые из обо-

рота объекты гражданских прав», изложив ч. 1 и ч. 2 ст. 129 ГК РФ в следующей редакции: «1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. 2. Виды объектов гражданских прав, которые не разрешено отчуждать и совершать по их поводу любые гражданско-правовые сделки (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые либо не разрешается предоставлять в частную собственность, если законом не предусмотрено иное, либо для этого требуется специальное разрешение (ограниченно оборотоспособные объекты), определяются в порядке, установленном законом».

**Апробация результатов исследования.** Диссертационная работа подготовлена на кафедре гражданского и предпринимательского права ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», где она и была обсуждена и одобрена. Основные положения и выводы изложены в опубликованных по теме диссертационного исследования научных трудах (более 30), в том числе в журналах, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки РФ для публикации основных результатов диссертаций на соискание ученых степеней доктора и кандидата наук (14); доложены и обсуждены на научно-методических семинарах указанной кафедры, а также на научно-практических конференциях: Итоговой конференции Казанского (Приволжского) федерального университета за 2011 г. (г. Казань, 2012 г.), Всероссийской научно-практической конференции «Изменения в Гражданском кодексе Российской Федерации: новеллы гражданского законодательства 2012» (г. Казань, 2012 г.), Международной научно-практической конференции «Научные воззрения профессора Г.Ф. Шершеневича в современных условиях конвергенции частного и публичного права (к 150-летию со дня рождения)» (г. Казань, 2013 г.), VIII Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов «Межсистемные и межотраслевые связи в правовой сфере», посвященной памяти профессора Казанского университета М.Ю. Чельшева (г. Казань, 2013 г.), XIII Всероссийской ежегодной научно-практической конференции «Актуальные проблемы юридической науки и судебной практики» (г. Казань, 2014 г.), I Международной научно-практической конференции «Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения» (г. Казань, 2014 г.). Результаты диссертационного исследования использовались также при проведении семинарских занятий по дисциплине «Гражданское право».

**Структура работы** обусловлена поставленными целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка использованных нормативных правовых актов и иных документов, материалов судебной практики и специальной литературы. Завершает диссертацию приложение.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертации, раскрываемая через социально-экономический, правотворческий и правоприменительный аспекты, освещается степень её научной разработанности, ставится цель, определяются задачи, объект и предмет исследования, излагается методология, указываются теоретические и эмпирические основы, раскрываются научная новизна, теоретическая и практическая значимость, а также представляется апробация результатов цивилистических изысканий.

В главе первой **«Общие положения о земельных участках в особо охраняемых природных территориях как объектах гражданских прав»** рассматривается формирование законодательства о земельных участках в ООПТ, даётся их гражданско-правовая дефиниция, определяется место специфического недвижимого имущества в системе объектов гражданских прав, выявляется соотношение частных и публичных интересов.

В параграфе 1.1. **«Становление и современное развитие российского законодательства о земельных участках в особо охраняемых природных территориях»** описываются и систематизируются основные закономерности развития правового регулирования хозяйственного использования и гражданского оборота земельных участков в ООПТ.

Соискатель выделяет четыре этапа формирования законодательства в обозначенной сфере: 1) до Петровских времен; 2) от Петровских времен до Революции 1917 г.; 3) 1917-1991 гг.; 4) от 1991 г. до настоящего времени. На *первом этапе* осуществлялась только охрана охотничьих угодий и мест рубки деревьев, базирующаяся на использовании гражданско-правового механизма защиты права собственности. Полностью из хозяйственного использования земельные участки таких территорий как объекты гражданских прав не изымались, а их имущественный оборот не ограничивался. На *втором этапе* появляются первые разновидности ООПТ, носящие в основном характер охотохозяйственного либо лесозащитного направления. Они охранялись публично-правовыми запретами на деятельность, причиняющую вред природным объектам. Гражданский оборот обозначенных земельных участков допускался. Появились первые заповедники и памятники природы. Природные достопримечательности находились как в государственной, так и в частной собственности. Для *третьего этапа* характерны процессы систематизации, выразившиеся в нормативном закреплении первой классификации ООПТ. Именно тогда были разработаны положения о каждой такой территории отдельно. Охраняемые природные участки принадлежали исключительно публичному собственнику и изымались полностью или частично из хозяйственного использования. Гражданский оборот их существенно

ограничивался. На *четвертом этапе* продолжается тенденция по расширению сети особо охраняемых природных мест и происходит значительная дифференциация и детализация законодательства. В целом хозяйственное использование земельных участков в ООПТ разрешается, но строго лимитируется. Введены послабления по их гражданскому обороту. В настоящее время земельные участки в ООПТ находятся в публичной собственности, однако в ряде исключительных случаев частная собственность на них допустима. В результате констатируется, что по всем этапам становления и развития российского законодательства в обозначенной сфере красной нитью проходит проблема поиска оптимального соотношения гражданско-правового и иного отраслевого регламентирования, выражающаяся в вопросах определения пределов хозяйственного использования и оборотоспособности земельных участков в ООПТ.

В параграфе 1.2. **«Понятие земельного участка в особо охраняемых природных территориях как объекта гражданских прав»** исследуются признаки объектов гражданских прав применительно к земельным участкам в ООПТ.

Анализируя научные вариации в отношении признаков объектов гражданских прав, соискатель приходит к выводу о том, что к ним необходимо относить: способность удовлетворять частноправовые потребности, дискретность, юридическую привязку, системность и гражданско-правовой режим.

Земельный участок в ООПТ как объект гражданских прав *имеет направленность на реализацию* рекреационных, спортивных, культурных, научных, эстетических, оздоровительных и других *потребностей*. Дискретность любого земельного участка как объекта гражданских прав осуществляется путем проведения учетно-регистрационных процедур, позволяющих его индивидуализировать в качестве индивидуально-определённой вещи.

*Юридическая привязка* в качестве признака земельного участка в ООПТ как объекта гражданских прав выражается в его возможностях: (1) нахождения во всех формах собственности, (2) временного обладания, осуществляемого на основании договоров аренды, субаренды, безвозмездного пользования (Законом № 171-ФЗ «безвозмездное срочное пользование» переименовывается в «безвозмездное пользование») и др., (3) ограниченного владения и/или пользования им на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитута (Законом № 171-ФЗ «частный сервитут» переименовывается в «сервитут»). С учетом реформирования гражданского и земельного законодательства постепенно первые два ограниченных вещных права будут изживать себя, а на смену им придет право постоянного землевладения (эмфитевзис), право застройки (суперфиций) и право личного пользования (узуфрукт). Учреждению, управляющему ООПТ, как субъекту эмфитевзиса планируется предоставить довольно

широкие полномочия в части его распоряжения, что не соответствует цели и задачам создания и функционирования ряда ООПТ. В этой связи соискатель предлагает законодательно закрепить запреты на распорядительные возможности эфитевзиса (по его отчуждению третьим лицам и по предоставлению земельного участка в аренду, за исключением предоставления служебных наделов) на земельные участки в заповедниках (кроме земельных участков в их полигонах), в заповедной и особо охраняемой зонах национальных парков, имеющих самые жесткие природоохранные режимы.

С учетом юридических гарантий, предусмотренных Проектом ФЗ № 47538-6, суперфиций необходимо распространить на земельные участки в любой ООПТ, даже на специально выделенные земельные участки частичного хозяйственного использования в заповеднике (только для возведения объектов, позволяющих осуществлять научные наблюдения за природными процессами) и в его полигоне. В обстоятельствах преобладания публичной собственности на земельные участки в ООПТ право личного пользования будет способствовать удовлетворению потребностей граждан в отдыхе и спорте. Гражданам, проживающим на территории заповедника, специально выделенные земельные участки частичного хозяйственного использования в его границах стоит предоставлять на указанном ограниченном вещном праве при условии соблюдения природоохранных ограничений. Для некоммерческих организаций узупрукт на земельные участки в ООПТ следует связывать с научной и просветительской деятельностью.

*Признак системности* позволяет определить, в каком качестве земельный участок в ООПТ интегрируется в единство закономерно связанных объектов гражданских прав. Как элемент системы объектов гражданских прав земельный участок в ООПТ примыкает к материальным благам, является вещью, недвижимым имуществом и разновидностью земельных участков.

Заключительный признак объектов гражданских прав – *гражданско-правовой режим*. При его исследовании применительно к земельным участкам в ООПТ внимание уделено оборотоспособности последних, поскольку статика гражданско-правовых отношений рассмотрена при анализе юридической привязки.

В диссертации отстаивается необходимость восстановления изъятых из оборота объектов в ст. 129 ГК РФ и закрепления четких нормативных параметров дифференциации лимитированных в обороте частноправовых благ. Соискатель предлагает два критерия разграничения *изъятых* и *ограниченных в обороте объектов* гражданских прав: (1) возможность совершения гражданско-правовых сделок, не связанных с отчуждением; (2) наличие исключений бланкетного характера в запретах, вводимых оговоркой «если иное не предусмотрено федеральными законами». На их основании

в качестве *изъятых из оборота* предложено рассматривать объекты, по поводу которых *запрещено совершать любые гражданско-правовые сделки*, независимо от принадлежности к определенному кругу лиц. В законе для таких объектов гражданских прав *не могут быть предусмотрены отступления* из приведенного правила в виде бланкетных норм, в противном случае они станут ограниченно оборотоспособными. Под последними надо понимать объекты гражданских прав, которые либо не разрешается предоставлять в частную собственность, *если законом не предусмотрено иное*, либо для этого *требуется специальное разрешение*; также они могут быть *предметами иных гражданско-правовых сделок не связанных с отчуждением*.

Отсутствие согласованности как внутриотраслевых гражданско-правовых положений, так и норм разной отраслевой принадлежности в сфере оборотоспособности земельных участков в ООПТ потребовало выделения отграничивающих параметров ограниченных и изъятых из оборота земельных участков в ООПТ. В качестве признаков, отличающих ограниченные в обороте от изъятых из оборота земельных участков в ООПТ, соискатель предлагает выделять: (1) возможность совершения гражданско-правовых сделок, не связанных с отчуждением; (2) наличие исключений бланкетного характера в запретах в виде формулировки «если иное не предусмотрено федеральными законами»; (3) возможность нахождения не только в федеральной, но и в собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности; (4) возможность перехода земельного участка к публичным собственникам иного уровня<sup>1</sup>. 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 свойствен ни один из них. Предлагаемый подход обеспечивает определенность в выборе типа гражданско-правового регулирования (запретительного или запретительно-дозволительного), применяемого в конкретном случае при ограничении оборотоспособности земельного участка в ООПТ.

Беспрепятственно могут переходить от одного субъекта к другому земельные участки в ООПТ, принадлежащие на праве собственности частным лицам, а также региональные и муниципальные земельные участки в национальном парке. Земельные участки федерального собственника в государственных природных заповедниках и национальных парках – изъятые из оборота. Земельные участки публичного собственника в пределах всех остальных категорий ООПТ являются ограниченно оборотоспособными. В исключительных случаях ограниченные в обороте земельные участки в ООПТ могут предоставляться в частную собственность. Судеб-

---

<sup>1</sup> Последний признак находит подтверждение в подпункте 2 п. 2 ст. 39.30 ЗК РФ, вступающем в силу с 1 марта 2015 г., которым устанавливается запрет на передачу земельных участков, находящихся в федеральной собственности, из состава земель ООПТ федерального значения в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ, см.: Закон № 171-ФЗ.

ной практикой справедливо было выработано правовоположение, внёсшее элемент новизны в гражданско-правовое регулирование, согласно которому право общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений многоквартирного дома, расположенного в границах ООПТ, возникает независимо от того, введен он в эксплуатацию до создания ООПТ или после.

Представленные признаки объектов гражданских прав позволили диссертанту сформулировать собственное гражданско-правовое определение земельного участка в ООПТ.

В параграфе 1.3. **«Место земельного участка в особо охраняемых природных территориях в системе объектов гражданских прав»** рассматривается система объектов гражданских прав и оценивается положение в ней земельного участка в ООПТ.

Земельный участок в ООПТ как структурный элемент системы объектов гражданских прав представляет собой материальное благо, является вещью, недвижимостью, разновидностью земельных участков. Доказывается, что место земельного участка в ООПТ в системе объектов гражданских прав определяется с учетом двух критериев (внутрисистемного и внешнесистемного). *Внутрисистемным критерием*, показывающим внутритраслевые связи гражданского права, является цивилистическая составляющая гражданско-правового режима, особенности которой позволяют объектам гражданских прав группироваться по видам. Отношения, возникающие по поводу объектов гражданских прав, образующих конкретную видовую группу, подвержены схожему гражданско-правовому регулированию. Цивилистическая составляющая гражданско-правового режима, действующая в отношении компонентов структурно-упорядоченных блоков системы объектов гражданских прав (материальные блага, вещи, недвижимость, земельные участки), распространяется и на земельные участки в ООПТ, в чём проявляются внутрисистемные связи её элементов. К земельному участку в ООПТ применимы и все классификации подсистем объектов гражданских прав, к которым он относится.

*Внешнесистемный критерий*, основанный на межотраслевых связях гражданского права, состоит из единства закономерно связанных публично-правовых ограничений, лимитирующих гражданские права на земельные участки в ООПТ. Имплементирование природоохранных ограничений в гражданско-правовое регулирование отношений, складывающихся по поводу земельного участка в ООПТ, даёт основание рассматривать его в качестве вещи особого рода. Публично-правовые ограничения образуют особенности гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ. При этом изменения в количестве природоохранных ограниче-

ний как внешнесистемного критерия неизбежно влекут за собой модификацию гражданско-правового режима как внутрисистемного критерия, и наоборот.

В параграфе 1.4. **«Публичные и частные интересы в законодательстве о земельных участках в особо охраняемых природных территориях как объектах гражданских прав»** выявляется приоритетное начало публичного (общественного, федерального, регионального и муниципального) интереса. Последний через объект гражданских прав как элемент единого структурного целого оказывает значительное воздействие на всю систему – на частноправовые отношения, складывающиеся по поводу земельных участков в ООПТ. Преобладание публичного интереса влияет на гражданские правоотношения, объектами которых являются земельные участки в ООПТ, в виде усиления императивных начал, выраженных в: (1) ограничении правомочия пользования собственников и иных владельцев земельными участками в ООПТ; (2) установлении повышенной гражданско-правовой ответственности за причинение вреда земельным участкам в ООПТ; (3) наличии специальной процедуры изъятия земельных участков в ООПТ для размещения олимпийских объектов, значительно сужающей возможности их обладателей; (4) ограничении свободы договоров аренды земельных участков в границах биосферных полигонов государственных природных биосферных заповедников и земельных участков в национальных парках.

Показывается, что под воздействием примата публичного интереса перед частным в законодательстве о земельных участках в ООПТ как объектах гражданских прав формируется соотношение гражданско-правового и иных методов правового регулирования и обуславливаются характерные особенности способа воздействия на субъекты общественных отношений.

В главе второй **«Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях как объектов гражданских прав»** формулируется общее представление о гражданско-правовом режиме земельных участков в ООПТ, выделяются и описываются его структурные элементы (включая правовые стимулы и ограничения) и взаимосвязи между ними.

В параграфе 2.1. **«Понятие правового режима земельных участков в особо охраняемых природных территориях как гражданско-правового режима, осложненного публичным элементом»** обосновывается, что под гражданско-правовым режимом земельных участков в ООПТ следует понимать особый порядок гражданско-правового регулирования, состоящий из системного единства гражданско-правовых (цивилистическая составляющая) и публично-правовых (публично-правовая составляющая) средств, когда проявляется его диспозитивная сущность и общедозволительная направленность. При этом цивилистическая составляющая гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ имеет

сложную иерархическую структуру, в рамках которой гражданско-правовые средства, группируясь по функциональному критерию, формируют её взаимосвязанные между собой подразделения, где действуют свои ограничения при проявлении форм межотраслевых связей гражданского и природоресурсного (земельного, экологического) права по элементам механизма правового регулирования.

В юридической конструкции цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ диссертант выделяет два первоначальных компонента: *регулятивный* (регулятивные гражданско-правовые средства) и *охранительный* (охранительные гражданско-правовые средства). Регулятивный компонент включает гражданско-правовые средства *вещно-правового, обязательно-правового, организационно-правового* подкомпонентов. Охранительный компонент состоит из гражданско-правовых средств *санкционно-правового* (меры гражданско-правовой ответственности) и *защитно-правового* (меры гражданско-правовой защиты) подкомпонентов. Вещно-правовой подкомпонент отвечает за присвоенность вещи, обязательно-правовой – за переход социальных благ, организационно-правовой – за последовательность определения актов и поступков, совершаемых субъектами гражданского права для достижения определенного результата, санкционно-правовой – за обеспечение реализации прав и исполнения обязанностей с одновременной направленностью на наказание, защитно-правовой – за восстановление положения, пресечение действий, нарушающих гражданские права, и признание гражданского права или факта без направленности на наказание. Все перечисленные структурные части цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ находятся в отношениях системной связанности, представляющих собой внутриотраслевые связи гражданского права. Юридическая конструкция цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ имеет многоуровневое строение, поскольку в обозначенных пяти подразделениях выделяются свои элементы.

Природоохранные ограничения действуют в вещно-правовом, обязательно-правовом, организационно-правовом, санкционно-правовом подкомпонентах цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ, тем самым усложняя структуру последнего публично-правовой составляющей.

Публично-правовые ограничения в гражданско-правовом режиме земельных участков в ООПТ фиксируются и при проявлении форм межотраслевых связей гражданского и природоресурсного (земельного, экологического) права по элементам механизма правового регулирования. Наличие в гражданско-правовом

режиме земельных участков в ООПТ публичного элемента в виде природоохран-ных ограничений наблюдается во всех составляющих механизма правового регу-лирования, что обуславливает специфику порядка гражданско-правового регла-ментирования. Диссертантом уточняется вывод профессора-цивилиста М.Ю. Челышева о том, что межотраслевые связи проявляются на всех стадиях и элементах механизма правового регулирования следующим положением: на уровне юридических фактов и правоотношений отсутствуют межотраслевое и коллизионное регулирование.

Параграф 2.2. **«Система правовых ограничений как часть гражданско-правового режима земельных участков в особо охраняемых природных терри-ториях»** посвящается систематизации правовых ограничений. В зависимости от структурной и функциональной единицы цивилистической составляющей граждан-ско-правового режима земельных участков в ООПТ соискатель классифицирует правовые ограничения на: действующие в *регулятивном и охранительном* компо-нентах; действующие в *вещно-правовом, обязательно-правовом, организаци-онно-правовом, санкционно-правовом, защитно-правовом подкомпонентах*. В дис-сертационном исследовании в качестве фактора дифференциации ограничений предложено использовать гражданское правоотношение, в котором сдерживается свобода усмотрения субъектов. По стадиям развития следует выделять ограничения гражданских прав на земельные участки в ООПТ на уровне *возникновения, измене-ния и прекращения* гражданского правоотношения. В зависимости от вида послед-него, лимитирующие инструменты гражданских прав на земельные участки в ООПТ группируются в: *вещно-правовые* (в абсолютных отношениях), *обязатель-ственно-правовые, организационно-правовые, охранительно-правовые* (в относи-тельных отношениях). Вещно-правовые, обязательно-правовые, организаци-онно-правовые ограничения гражданских прав на земельные участки в ООПТ дей-ствуют в регулятивных, а охранительно-правовые – в охранительных правоотноше-ниях.

Как своеобразное ограничение гражданских прав частных собственников рас-сматривается существовавшее до 30 декабря 2013 г. исключительное право нацио-нального парка приобретать земельные участки в его составе, позволяющее лишь одному единственному участнику гражданских правоотношений – федеральному государственному бюджетному учреждению, управляющему указанной ООПТ – приобретать земельные участки в её границах. При отчуждении земельного участ-ка в национальном парке любому третьему лицу регистрационные органы отказы-вали в регистрации перехода права собственности, а в случаях, когда в нарушение исключительного права учреждения регистрационные действия все же были осу-

ществлены, арбитражными судами выносились решения о применении последствий недействительности ничтожной сделки. В то же время суды общей юрисдикции придерживались иной правовой позиции, согласно которой собственник вправе рассчитывать на то, что если государство позволило ему приобрести по возмездной сделке земельный участок в национальном парке и переход прав на него был зарегистрирован, несмотря на наличие в тот период тех же запретительных норм, то при сохранившихся условиях, оно же обязано позволить продать его.

С точки зрения сбалансированности интересов обладателей земельных участков в национальных парках и интересов государства по охране природных достопримечательностей отстаивается необходимость восстановления исключительного права одноименного юридического лица, 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 рекомендуется закрепить конструкцию преимущественного права природоохранного учреждения на его покупку как более эффективную.

В зависимости от структуры правовой нормы лимитирование разнообразного поведения физических и юридических лиц в сфере использования и гражданского оборота земельных участков в ООПТ осуществляется с помощью: природоохранных запретов (на деятельность, не связанную с сохранением и изучением природных комплексов и объектов, на изменение целевого назначения земельных участков в ООПТ и др.), обязываний (законная обязанность субъектов гражданских правоотношений соблюдать особый природоохранный режим, договорная обязанность по проведению природоохранных мероприятий и др.), общих (возмещение убытков, если земельный участок в ООПТ приносит доход, возмещение вреда, если земельный участок в ООПТ не приносит доход) и специальных (принудительное прекращение гражданских прав на земельные участки в ООПТ при нарушении их особого режима или целевого назначения и др.) мер гражданско-правовой ответственности. Перечисленные лимитирующие правовые средства находятся во взаимосвязи и образуют систему ограничений гражданских прав на земельные участки в ООПТ.

В параграфе 2.3. **«Система правовых стимулов как часть гражданско-правового режима земельных участков в особо охраняемых природных территориях»** правовые стимулы дифференцируются по тем же основаниям, что и правовые ограничения. В зависимости от структурной и функциональной единицы цивилистической составляющей гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ правовые стимулы классифицируются на: действующие в *регулятив-*

ном и охранительном компонентах; действующие в вещно-правовом, обязательно-правовом, организационно-правовом, санкционно-правовом, защитно-правовом подкомпонентах. По стадиям развития гражданского правоотношения, объектом которого является земельный участок в ООПТ, выделяются правовые стимулы, функционирующие на уровне возникновения, изменения и прекращения указанного правоотношения. В зависимости от вида гражданского правоотношения, складывающегося по поводу земельного участка в ООПТ, правопобуждающие инструменты группируются в: вещно-правовые, обязательно-правовые, организационно-правовые, охранительно-правовые стимулы.

С позиции элемента гражданско-правовой нормы, в котором содержатся мотивирующие правовые инструменты, система правовых стимулов образована из взаимосвязанных гражданских прав обладателей земельных участков в ООПТ (осуществление научной, рекреационной, спортивной, туристической, культурной, просветительской, оздоровительной, лечебной и другой деятельности с возможностью возведения соответствующих объектов капитального строительства, сохранение вещных и обязательственных прав на земельные участки при их попадании в границы ООПТ и др.) и законных интересов (юридическое дозволение субъектам гражданского права на приобретение имущественных прав на земельные участки физических и юридических лиц в ООПТ и др.). Процесс формирования указанной системы не завершен, поскольку публично-правовые стимулы в виде предоставления налоговых, кредитных льгот, льгот по арендной плате, активизирующие развитие предпринимательства, пока не применяются к гражданско-правовым видам деятельности, осуществляемым на земельных участках в ООПТ. В законодательстве отсутствует юридическая процедура и правовые средства, побуждающие к образованию «частных» ООПТ на земельных участках физических и юридических лиц, а также необходимые для этого меры поощрения.

Различные правовые льготы могут быть успешно использованы для привлечения инвестиций в рамках государственно-, муниципально-частного партнерства, реализуемого и в форме особых экономических зон, когда земельные участки в ООПТ публичного собственника временно передаются частному бизнесу для размещения туристической, спортивной и рекреационной инфраструктуры. Обосновывается эффективность предоставления инвесторам права вещных выдач из возведенных ими сооружений на земельных участках в ООПТ, за исключением недвижимого имущества построенного на территории заповедников и национальных парков.

Система правовых стимулов и система правовых ограничений в области хозяйственного использования земельных участков в ООПТ и их имущественного оборота взаимообеспечивают и дополняют друг друга, образуя правовую метаси-

стему. В последней доминируют правовые ограничения, что сказывается на специфике гражданско-правового режима земельных участков в ООПТ, на направленности гражданско-правового регулирования и на функциональности гражданско-правовых норм, характеризующейся смещением от регулятивной к охранительной функции.

В **заключении** подведены итоги проведенного исследования земельных участков в ООПТ как объектов гражданских прав. **Приложение** содержит авторские схемы и таблицу.

### **По теме диссертации опубликованы следующие работы:**

#### ***1. В журналах, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки РФ для публикации основных результатов диссертаций на соискание ученых степеней доктора и кандидата наук***

1. Лунева Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Ученые записки Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – Казань, 2012. – Т. 154. – Кн. 4. – С. 108-118. (0,8 п.л.).

2. Лунева Е.В. Проблемы и пути развития гражданского права в области ограниченных вещных прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Серия Юриспруденция. – Тольятти, 2013. – Вып. 2 [78]. – С. 36-42. (0,66 п.л.).

3. Лунева Е.В. Система ограничений гражданских прав на земельные участки в особо охраняемых природных территориях / Е.В. Лунева // Вестник экономики, права и социологии. – Казань, 2013. – № 3. – С. 144-148. (0,53 п.л.).

4. Лунева Е.В. Гражданско-правовое регулирование отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий: единство и дифференциация / Е.В. Лунева // Нотариус. – М.: Юрист, 2013. – № 8. – С. 32-35. (0,5 п.л.).

5. Лунева Е.В. Гражданско-правовые средства в регулировании отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Серия Юриспруденция. – Тольятти, 2013. – Вып. 4 [79]. – С. 13-23. (1 п.л.).

6. Лунева Е.В. Государственно-частное партнерство в сфере развития рекреации, туризма и спорта на земельных участках в особо охраняемых природных территориях / Е.В. Лунева // Юрист. – М.: Юрист, 2014. – № 2. – С. 25-29. (0,5 п.л.).

7. Лунева Е.В. Соотношение изъятых, ограниченных и запрещенных в обороте объектов гражданских прав / Е.В. Лунева // Актуальные проблемы экономики и права. – Казань, 2014. – № 1(29). – С. 200-205. (0,5 п.л.).

8. Лунева Е.В. Правовые стимулы и ограничения в регулировании имущественных отношений, объектами которых являются земельные участки на особо охраняемых природных территориях / Е.В. Лунева // Российский юридический журнал. – Екатеринбург, 2014. – № 3 (96). – С. 186-194. (0,7 п.л.).

9. Лунева Е.В. Специфика и тенденции развития законодательства в сфере гражданского оборота земельных участков особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Вестник Пермского ун-та. Юридические науки. – Пермь, 2014. – Вып. 2 (24). – С. 94-106. (1 п.л.).

10. Лунева Е.В. Юридическая конструкция гражданско-правового режима вещей / Е.В. Лунева // Юрист. – М.: Юрист, 2014. – № 13. – С. 41-45. (0,5 п.л.).

11. Лунева Е.В. Юридическая природа исключительного права национального парка приобретать земельные участки, расположенные в его границах / Е.В. Лунева // Юридический мир. – М.: Юрист, 2014. – № 7. – С. 27-30. (0,5 п.л.).

12. Лунева Е.В. Могут ли особо охраняемые природные территории быть объектами гражданских прав? / Е.В. Лунева // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Серия Юриспруденция. – Тольятти, 2014. – Вып. 1 [80]. – С. 17-26. (1 п.л.).

13. Лунева Е.В. Межотраслевые связи гражданского и природоресурсного права в области имущественных отношений / Е.В. Лунева // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – Саратов, 2014. – № 6 [101]. – С. 132-136. (0,5 п.л.).

14. Лунева Е.В. Классификационные критерии, влияющие на положение земельного участка в особо охраняемых природных территориях в системе объектов гражданских прав / Е.В. Лунева // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Серия Юриспруденция. – Тольятти, 2014. – Вып. 4 [81]. – С. 94-99. (0,52 п.л.).

## ***2. В иных периодических изданиях***

15. Лунева Е.В. Проблемы правового регулирования отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета. – Казань: Казан. ун-т, 2012. – Вып. 13. – 502 с. – С. 250-254. (0,3 п.л.).

16. Лунева Е.В. Законодательство о земельном участке особо охраняемых природных территорий в период осуществления советской власти в России / Е.В. Лунева // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета. – Казань: Казан. ун-т, 2013. – Вып. 14. – 656 с. – С. 336-342. (0,33 п.л.).

17. Лунева Е.В. Права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом: правореализационные проблемы / Е.В. Лунева // Бюллетень нотариальной практики. – М.: Юрист, 2014. – № 3. – С. 46-48. (0,5 п.л.).

## ***3. В материалах конференций и круглых столов***

18. Лунева Е.В. Правовое регулирование местного самоуправления в области имущественных отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Альянс наук: вчений – вченому: Матеріали VII Міжнар. наук.-практ. конф., 15-16 берез. 2012 р.: у 6 т. – Т.6: Наукові праці з державного управління, історії, філософії, права. – Дніпропетровськ: Біла К. О. – 2012. – 124 с. – С. 62-64. (0,2 п.л.).

19. Лунева Е.В. Ограничение принципа диспозитивности в договоре аренды земельного участка национального парка / Е.В. Лунева // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики: Материалы IX Междун. науч.-практ. конф.:

Актуальные проблемы юридической науки (19-22 апреля 2012 г.). – Тольятти: Волжский ун-т им. В.Н. Татищева, 2012. – 462 с. – С. 354-359. (0,3 п.л.).

20. Лунева Е.В. Юридическая сущность государственного природного заповедника и национального парка: субъект или объект права? / Е.В. Лунева // Юридическая наука и правоприменение (V Саратовские правовые чтения): Сборник тезисов докладов Всерос. науч.-практ. конф. (г. Саратов, 1-2 июня 2012 г.). – Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2012. – 300 с. – С. 117-118 (0,2 п.л.).

21. Лунева Е.В. Проблемы обеспечения правосудия в сфере отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Экономика и право: проблемы теории и практики: Материалы Междун. науч. конф. преподавателей и аспирантов (г. Энгельс, 25 мая 2012 г.). – Энгельс: Ред.-изд. Центр ПКИ, 2012. – 197 с. – С. 25-27. (0,1 п.л.).

22. Лунева Е.В. К вопросу о новеллах гражданского законодательства, существенно повлияющих на имущественные отношения, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Изменения в Гражданском кодексе Российской Федерации: новеллы гражданского законодательства 2012: Сборник материалов Всерос. науч.-практ. конф. (г. Казань, 15 июня 2012 г.). – М.: Юрист, 2012. – 484 с. – С. 212-217. (0,2 п.л.).

23. Лунева Е.В. К вопросу о некоторых способах гражданско-правовой защиты вещных прав на земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Российское законодательство в современных условиях: Материалы X ежегодной Всерос. науч.-практ. конф., (5 октября 2012 г., г. Брянск). – Брянск: Группа компаний «Десяточка», 2012. – 423 с. – С. 238-247. (0,5 п.л.).

24. Лунева Е.В. О некоторых тенденциях развития гражданского права в начале XXI века на примере правоотношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Правовая культура и юридическая грамотность современного российского общества (31 октября 2012 г., г. Ставрополь): Материалы науч.-практ. конф.: Сборник научных статей преподавателей вузов, аспирантов, магистрантов, практических работников. – Ставрополь: НОУ ВПО СКСИ, 2012. – 272 с. – С. 123-126. (0,27 п.л.).

25. Лунева Е.В. Земельный участок особо охраняемых природных территорий как комплексный правовой институт, сочетающий элементы частного и публичного права / Е.В. Лунева // Государство будущего: политико-правовой аспект: Статьи докладов и выступлений Междун. науч.-практ. конф. (г. Уфа, 22 февраля 2012 г.) – Уфа: Изд-во «Нефтегазовое дело», 2012. – 354 с. – С. 213-215. (0,3 п.л.).

26. Лунева Е.В. Проблемы систематизации гражданского законодательства в сфере имущественных отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Модернизация гражданского законодательства: теория и практика: Сборник материалов круглого стола (посвященного 10-летию кафедры) 24-25 апреля 2012 г., г. Уфа. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2012. – 316 с. – С. 174-178. (0,3 п.л.).

27. Лунева Е.В. История становления и развития законодательства о земельном участке особо охраняемых природных территорий в период от петровских времен до октябрьских событий 1917 года / Е.В. Лунева // Материалы X Междун. науч.-практ. конф. «Татищевские чтения: актуальные проблемы науки

и практики» (18-21 апреля 2013 г.) // Актуальные проблемы юридической науки. Часть I. – Тольятти: Волжский ун-т им. В.Н. Татищева, 2013. – 355 с. – С. 81-86. (0,28 п.л.).

28. Лунева Е.В. Некоторые проблемы и пути развития гражданского права в области ограниченных вещных прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Материалы X Междун. науч.-практ. конф. «Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики» (18-21 апреля 2013 г.) // Актуальные проблемы юридической науки. Часть II. – Тольятти: Волжский ун-т им. В.Н. Татищева, 2013. – 235 с. – С. 103-108. (0,25 п.л.).

29. Лунева Е.В. Публичные и частные интересы в юридической конструкции земельного участка в особо охраняемых природных территориях как объекта гражданских прав / Е.В. Лунева // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых – 2013: Материалы Междун. молодеж. науч. конф. (13-15 ноября 2013 г.), в 6 т., Т. 3, Юго-Зап. гос. ун-т. – Курск, 2013. – 392 с. – С. 112-116. (0,3 п.л.).

30. Лунева Е.В. Место земельного участка в особо охраняемых природных территориях в системе объектов гражданских прав / Е.В. Лунева // Право в современном мире: 20 лет Конституции РФ: Материалы Междун. науч.-практ. конф. Екатеринбург, 6 декабря 2013 г., в 2 ч. Часть 2: Современные проблемы истории государства и права, современные проблемы гражданского права и гражданского процесса, современные проблемы трудового права и права социального обеспечения, современные проблемы международного и зарубежного права. – Екатеринбург: Уральский институт – филиал РАНХиГС, 2013. – 254 с. – С. 93-101. (1 п.л.).

31. Лунева Е.В. Формы межотраслевых связей гражданского права по элементам механизма правового регулирования (на примере имущественных отношений, объектами которых являются земельные участки в особо охраняемых природных территориях) / Е.В. Лунева // Сборник статей VIII Междун. науч.-практ. конф. студентов и аспирантов «Межсистемные и межотраслевые связи в правовой сфере», посвященная памяти профессора Казан. ун-та Михаила Юрьевича Чельшева 22-23 ноября 2013 г. (г. Казань). – Казань: Казан. ун-т, 2013. – Т. 2. – 248 с. – С. 94-97. (0,52 п.л.).

32. Лунева Е.В. Научные взгляды Г.Ф. Шершеневича о частном и публичном праве / Е.В. Лунева // Научные воззрения профессора Г.Ф. Шершеневича в современных условиях конвергенции частного и публичного права (к 150-летию со дня рождения): Сборник материалов Междун. науч.-практ. конф. (г. Казань, 1-2 марта 2013 г.) / под ред. Д.Х. Валеева, К. Рончки, З.Ф. Сафина, М.Ю. Чельшева. – М.: Статут, 2014. – 942 с. – С. 864-867. (0,25 п.л.).

33. Лунева Е.В. К вопросу о перспективах сотрудничества государства и частного бизнеса в области рекреации, туризма и спорта на земельных участках в особо охраняемых природных территориях / Е.В. Лунева // Право и суд в современном мире. Выпуск № 13. Материалы XIII Всерос. ежегодной науч.-практ. конф. «Актуальные проблемы юридической науки и судебной практики». – Казань, 2014. – 758 с. – С. 693-697. (0,3 п.л.).

**Общий объем опубликованных работ диссертанта составляет 15,61 п.л.**