

УДК: 347  
ББК: 67.404

Лунева Е.В.

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СРЕДСТВА В РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ,  
ОБЪЕКТОМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОСОБО  
ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Luneva E.V.

**CIVIL-LEGAL MEAN IN ADJUSTMENT OF THE RELATIONS THAT TARGET IN  
SPECIALLY PROTECTED NATURAL TERRITORY'S LAND LOT**

**Ключевые слова:** гражданско-правовые средства, земельный участок, особо охраняемая природная территория, частный интерес, публичный интерес.

**Keywords:** civil-legal mean, land lot, specially protected natural territory, public interest, private interest.

**Аннотация:** в статье исследуется применение гражданско-правовых средств как части механизма обеспечения оптимального баланса частных и публичных интересов в сфере отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий. Сделан вывод о том, что специфика гражданско-правовых средств в обозначенной сфере отражается в системе их ограничителей.

**Abstract:** the paper explore the use of civil-legal mean as a part of a mechanism ensured the optimal balance of private and public interests in the sphere of relations. The object of this relations is the specially protected natural territory. It is concluded that the specificity of the civil-legal vehicles in the designated area is reflected in the system of its constraints.

Актуальной проблемой современной юридической науки является проблема взаимодействия разных структурных подразделений российского права в регулировании, прежде всего, имущественных отношений<sup>1</sup>. Одновременно частноправовое и публично-правовое воздействие в той или иной степени испытывают практически все общественные отношения в любой сфере деятельности. Не образуют исключения и отношения, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий (далее ООПТ). С точки зрения имущественного среза обозначенный сегмент правового регулирования попадает в область гражданского права, которое сильно осложнено публичным элементом. Разумное сочетание частных и публичных интересов при регламентации обозначенных отношений обязывает государство обеспечить гарантии

осуществления и защиты прав человека, как на имущество, так и на благоприятную окружающую среду<sup>2</sup>. Необходимость соблюдения сбалансированного соотношения законных интересов общества и индивидуальных субъектов, обладающих земельными участками ООПТ, предопределяет использование разноотраслевых правовых механизмов, среди которых особое место занимают гражданско-правовые средства. Многообразие последних способствует поддержанию многовариантности экономического поведения участников гражданского оборота<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> См.: Лунева, Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казанского университета. Серия «Гуманитарные науки». – 2012. – Т. 154. – Кн. 4. – С. 109.

<sup>3</sup> См.: Концепция развития гражданского законодательства РФ (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2009. – № 11.

<sup>1</sup> См.: Чельшев, М.Ю. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. – Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та, 2008. – С. 5.

В юридической литературе правовые средства рассматриваются как «правовые явления, выражающиеся в инструментах»<sup>1</sup>, «сочетания (комбинации) юридически-значимых действий, совершаемых субъектами с дозволенной степенью усмотрения»<sup>2</sup>, или «как комплекс фрагментов правовой действительности»<sup>3</sup>, воплощающих «регулятивную силу права, его энергию»<sup>4</sup>, обеспечивающих решение «жизненных ситуаций на основе права»<sup>5</sup>, а также «достижение поставленных целей, направленных на правовое регулирование и устранение конфликтов законными, правовыми методами воздействия на те или иные явления»<sup>6</sup>.

Фундаментальное исследование гражданско-правовых средств осуществил Б.И. Пугинский, который в зависимости от функционального назначения очень подробно их классифицировал на: сделки, включая договоры, и внедоговорные обязательства; инструменты, которые обеспечивают реализацию гражданских субъективных прав и исполнение юридических обязанностей (меры имущественной ответственности, способы защиты гражданских прав, меры оперативного воздействия, меры имущественного обеспечения); отдельные средства вспомогательного характера; определяющие участников гражданского оборота; регулирующие степень (объем) участия лиц в гражданско-правовой деятельности и порядок осуществления отдельных правомочий<sup>7</sup>. Своего рода

ученый перечислил цивилистические конструкции, которые используются для решения конкретных задач в гражданско-правовой сфере.

В последующем в зависимости от цивилистического существа (характеристики) стали выделять следующие гражданско-правовые инструменты: правосубъектные; сделочные, в том числе договорные; вещно-правовые; гражданско-правовую ответственность<sup>8</sup>. В юридической литературе вместо категории «сделочные, в том числе, договорные» обоснованно предлагают использовать «обязательно-правовые инструменты»<sup>9</sup>, поскольку в последнее понятие входят и внедоговорные обязательства, а так же способы обеспечения обязательств. Считаем, что на основании структуры гражданского права целесообразно поменять местами «вещно-правовые средства» и «обязательно-правовые», поскольку в современной российской цивилистике вещное право предшествует обязательственному.

С учетом того, что ответственность, как реакция государства<sup>10</sup>, заключается в применении санкций, и именно они являют собой конкретные меры<sup>11</sup>, в качестве последнего инструмента следует рассматривать не гражданско-правовую ответственность, а ее меры, которые представляют предусмотренные законом

---

средства в хозяйственных отношениях. – М.: Юридическая литература, 1984. – С. 91.

<sup>8</sup> См.: Исполнительное производство: процессуальная природа и цивилистические основы / Д.Х. Валеев, М.Р. Загидуллин, Е.К. Костюшин, М.Ю. Чельшев; под ред. Д.Х. Валеева, М.Ю. Чельшева. – М.: Статут, 2007 (гл. 2 – М.Ю. Чельшев; гл. 3 – Д.Х. Валеев, М.Р. Загидуллин, Е.К. Костюшин).

<sup>9</sup> См.: Мишин, А.А. Виды гражданско-правовых средств в области процессуального права // Арбитражный и гражданский процесс. – 2010. – № 5. – С. 9.

<sup>10</sup> Подробнее об этом см.: Илларионова, Т.И. Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер. – Свердловск: Изд-во Урал. ун-та, 1980. – С. 70-76.

<sup>11</sup> См.: Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав. – М.: Статут, 2001. – С. 313.

<sup>1</sup> Матузов, Н.И., Малько, А.В. Теория государства и права: Учебник. – М.: Юристъ, 2004. – 512 с.

<sup>2</sup> Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. – М.: Юридическая литература, 1984. – С. 87.

<sup>3</sup> Алексеев, С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. – М.: Норма, 2002. – С. 265.

<sup>4</sup> Алексеев С.С. Правовые средства: постановка проблемы, понятие, классификация // Советское государство и право. - 1987. – № 6. – С. 14.

<sup>5</sup> Алексеев, С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. – М.: Норма, 2002. – С. 265.

<sup>6</sup> Романовская, Л.Р., Соколов, М.А. Правовые средства защиты чести и достоинства личности: история и современность // Юридический мир. – 2009. – № 7. – С. 57-61.

<sup>7</sup> См.: Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые

средства правового воздействия на правонарушителя, возлагающие определенный объем<sup>1</sup> и форму<sup>2</sup> имущественных лишений. В последнее время высказывается интересная точка зрения, что ответственность - это связь лица (кредитора и/или должника) с негативными действиями; а меры ответственности - способы, формирующие охранительный механизм субъективного права и образующие неблагоприятные последствия регулятивного характера для должника (правонарушителя)<sup>3</sup>. Однако способы относятся к методу правового регулирования, поэтому меры ответственности все же следует признавать правовым инструментарием, направленным на достижение определенных целей.

Стало быть, гражданско-правовые средства подразделяются на правосубъектные; вещно-правовые; обязательственно-правовые; меры гражданско-правовой ответственности.

Гражданско-правовые средства можно классифицировать и по другим основаниям. Например, в зависимости от формы реализации права<sup>4</sup> они группируются в два блока. В первый входят инструменты, являющиеся нормальной формой реализации права (правосубъектные, вещно-правовые; обязательственно-правовые). Во второй попадают меры гражданско-правовой ответственности, которые образуют обеспечительную форму реализации, когда происходит нарушение диспозиции норм. Аналогично в таком же соотношении, в зависимости от функций гражданского права его средства делятся на

регулятивные и охранительные<sup>5</sup>.

В регулировании отношений, складывающихся по поводу земельного участка ООПТ, цивилистические инструменты имеют определенную специфику, обусловленную приоритетом публичного интереса перед частным<sup>6</sup>. Под гражданско-правовыми средствами здесь надо понимать юридические возможности, закрепленные в нормах гражданского, а также в нормах земельного, экологического и природоресурсного законодательства, направленные на реализацию публичных и частных интересов как взаимосвязанных категорий.

**1. Правосубъектные гражданско-правовые средства в области отношений, объектом которых является земельный участок ООПТ.** В качестве такого средства следует рассматривать закрепленную законодателем возможность функционирования некоторых ООПТ с помощью юридических лиц. Государственный природный заповедник, национальный парк, природный парк, дендрологический парк и ботанический сад являются природоохранными учреждениями. С учетом легального определения ООПТ (участки земли, водной поверхности и воздушного пространства<sup>7</sup>), можно говорить, что такие юридические лица управляют земельными участками как специфическим недвижимым имуществом, поскольку могут их использовать в деятельности, приносящей доход. Кроме того, они позволяют реализовать природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное назначение земельных

<sup>1</sup> См.: Кузнецов, Н.В. Меры гражданско-правовой ответственности: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. – Екатеринбург, 2001. – С. 6.

<sup>2</sup> См.: Кархалев, Д.Н. Соотношение мер защиты и мер ответственности в гражданском праве России: Дис. ... к-та юрид. наук. – Екатеринбург, 2003. – С. 22.

<sup>3</sup> См.: Крашенинников, М.П. Меры гражданско-правовой ответственности за неисполнение обязательств: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. – Саратов, 2012. – С. 8.

<sup>4</sup> См. Решетов, Ю.С. Реализация норм права и правоотношения // Правоведение. – 1976. – № 6. – С. 24-30.

<sup>5</sup> См.: Гимазова, Э.Н. Гражданско-правовые средства обеспечения третьей защиты субъективных гражданских прав: Дис. ... к-та юрид. наук. – Казань, 2007. – С. 25-28.

<sup>6</sup> Подробнее об этом см.: Лунева, Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казанского университета. Серия «Гуманитарные науки». – 2012. – Т. 154. – Кн. 4. – С. 108-118.

<sup>7</sup> См.: Преамбула Федерального закона от 14 марта 1995 г. с изм. от 25 июня 2012 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ. – 1995. – № 12. – Ст. 1024 (далее ФЗ «Об ООПТ»).

участков и других природных объектов, расположенных в границах ООПТ.

Обратим внимание на то, что в ФЗ «Об ООПТ» имеются некоторые неточности, касающиеся статуса юридического лица государственного природного заповедника и национального парка. На этот счет Е.А. Галиновская указывает, что «одно наименование имеют и сами территории, и юридические лица, этими территориями ведающие, - заповедники, национальные парки»<sup>1</sup>. В гражданском законодательстве подобную двойственную правовую природу имеет предприятие как имущественный комплекс<sup>2</sup>. В результате в применении норм указанного закона возникают определенные трудности.

Кроме того, правосубъектные гражданско-правовые средства охватывают те права и обязанности, которые придают специфику правовому положению субъекта. К ним относятся вещные права на земельные участки ООПТ и их ограничения, а также исключительное право национального парка приобретать земельные участки иных собственников, землевладельцев и землепользователей, входящие в его состав. Обозначенные инструменты характеризуют не только правосубъектные, но и другие цивилистические средства, в первом случае вещно-правовые, во втором - обязательственно-правовые, что свидетельствует о наличии системной связи между ними.

**2. Вещно-правовые средства в области отношений, объектом которых является земельный участок ООПТ.** Запреты, как правовые инструменты,

сковывающие осуществление вещных прав на такое недвижимое имущество, призваны снизить антропогенную нагрузку на природные объекты. Правомочие пользования ограничено не только целевым назначением земельного участка ООПТ, которое не разрешено изменять, но и другими механизмами. Так, согласно ст. 95 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>3</sup> (далее ЗК РФ) в пределах ООПТ федерального значения не допускается предоставление садоводческих и дачных участков; строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи, промышленных, хозяйственных и жилых объектов; движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием ООПТ. Подробные перечни обозначенных ограничений использования земельных участков применительно к отдельным категориям природоохранных территорий закреплены в ФЗ «Об ООПТ». Еще большая их детализация приводится в положениях о конкретных ООПТ.

Особые основания прекращения вещных прав на земельные участки ООПТ являются действенными гражданско-правовыми средствами, направленными на охрану уникальных природных достопримечательностей и комплексов. Нарушение режима ООПТ, а также использование земельного участка ООПТ для нужд, противоречащих его целевому назначению, ведут к принудительному прекращению прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения.

Законодательное закрепление приоритета публичной собственности на земельный участок ООПТ также представляет вещно-правовой инструмент, направленный на осуществление и защиту публичных интересов. В качестве дополнительного аргумента сделанного вывода следует назвать запрет на предоставление земельных участков ООПТ

<sup>1</sup> Галиновская, Е.А. О правовых основах образования системы особо охраняемых природных территорий в России // Журнал российского права. – 2010. – № 5. – С. 28-34.

<sup>2</sup> См.: Лунева, Е.В. Юридическая сущность государственного природного заповедника и национального парка: субъект или объект права? // Юридическая наука и правоприменение (V Саратовские правовые чтения): Сб. тезисов докладов Всерос. науч.-практ. конф. (г. Саратов, 1-2 июня 2012 г.). – Саратов: Саратовская государственная юридическая академия, 2012. – 300 с. – С. 117-118.

<sup>3</sup> Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Текст]: [федер. закон РФ: от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ с изм. от 5 апреля 2013 г.] // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

публичного собственника в собственность частную. Как единственное исключение, и то выработанное судебной практикой<sup>1</sup>, право частной собственности на земельный участок ООПТ возникает у собственников помещений многоквартирного дома, расположенного на нем.

В качестве вещно-правового средства необходимо рассматривать ранее упомянутое исключительное право национального парка приобретать земельные участки физических и юридических лиц, расположенных в его пределах; но только с точки зрения ограничения правомочия распоряжения у обладателей таких земельных участков, поскольку они не могут выбирать контрагента по сделке. К сожалению, надо констатировать, что указанное средство не является достаточно эффективным, поскольку у национального парка могут отсутствовать финансовые возможности на покупку земельного участка<sup>2</sup>.

Вся земля в ООПТ предоставляется природоохранным учреждениям на праве постоянного (бессрочного) пользования. Поэтому они не правомочны сдавать в аренду земельные участки. Арендодателем здесь является государство в лице уполномоченных органов: либо Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, либо исполнительный орган власти субъекта Российской Федерации (далее РФ) по имущественным отношениям. В случае регистрации<sup>3</sup> договора аренды земельного

участка ООПТ с ненадлежащим арендодателем и наличии акта его приема-передачи, в суде следует предъявлять требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки<sup>4</sup>; которая с 1 сентября 2013 года будет являться оспоримой, если не признают, что она посягает на охраняемые законом публичные интересы либо частные интересы третьих лиц<sup>5</sup>. В других ситуациях подаются вещно-правовые иски или иски о признании права или обременения отсутствующими<sup>6</sup>. Конструкция права постоянного бессрочного пользования в данном случае является средством достижения публичной цели по охране уникальных природных мест, когда у государства-собственника остаются не просто контрольные, но и распорядительные функции в отношении земельных участков.

Обратим внимание, что для создания особо охраняемых территорий проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» (редакция от 27.04.2012, принятая Государственной Думой Федерального Собрания РФ в I чтении)<sup>7</sup> (далее Законопроект) вводит право

---

законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» // СЗ РФ. – 2013. – № 9. – Ст. 873.

<sup>4</sup> Например, см.: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.04.2013 по делу № А32-15861/2010. – URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/a9de0fdb-051f-4bb6-a8fa-8ed604ce3edb>.

<sup>5</sup> См.: Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса РФ» // СЗ РФ. - 2013. - № 19. - Ст. 2327.

<sup>6</sup> Подробнее об этом см.: Лунева, Е.В. К вопросу о некоторых способах гражданско-правовой защиты вещных прав на земельный участок особо охраняемых природных территорий // Российское законодательство в современных условиях: Материалы

X ежегодной Всероссийской научно-практической конференции, (5 октября 2012 г., г. Брянск). – Брянск: Группа компаний «Десяточка», 2012. – С. 242-246.

<sup>7</sup> Российская газета. - URL: <http://www.>

---

<sup>1</sup> См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.02.2013 № ВАС-12736/12 по делу № А40-80260/11-9-692. – URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.

<sup>2</sup> См.: Апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 25.02.2013 по делу № 33-3749. – URL: <http://www.gcourts.ru/case/12926257>.

<sup>3</sup> В ходе реформы гражданского законодательства была отменена, а потом опять восстановлена государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества, см.: Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ» // СЗ РФ. – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7627 и Федеральный закон от 04.03.2013 № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные

право постоянного землевладения. Субъекту последнего предоставляются довольно большие усмотрения в части его распоряжения, что может негативно сказаться на охране природных достопримечательностей<sup>1</sup>. Поэтому обозначенное ограниченное вещное право необходимо распространять дифференцировано путем закрепления запрета на него для государственного природного заповедника и национального парка (только заповедная и особо охраняемая зоны), имеющих самые жесткие природоохранные режимы<sup>2</sup>.

### 3. Обязательственно-правовые средства в области отношений,

которых является земельный участок ООПТ.

Обязательственно-правовые инструменты в зависимости от основания возникновения следует подразделять на договорные и внедоговорные. У первых исходным пунктом является договор; вторые возникают по другим недоговорным причинам, например, из-за неосновательного обогащения или совершения деликта.

Гражданско-правовой договор - одно из основных обязательственно-правовых средств. При характеристике сделок нужно учитывать, что земельные участки публичного собственника либо изъяты из оборота (земли государственных природных заповедников и некоторые зоны национальных парков), либо ограничены в

обороте. В первом случае земельные участки не могут быть предметами никаких сделок, во втором не разрешены только сделки по их предоставлению в частную собственность. В перспективе из Гражданского кодекса РФ, согласно Законопроекту, исключат категорию «изъятые из оборота объекты», поскольку она охватывается понятием «ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав»<sup>3</sup>, что будет способствовать правовой определенности в отношении земельных участков ООПТ изъятых из оборота, но, тем не менее, предоставляемых в безвозмездное срочное пользование работникам соответствующих природоохранных учреждений.

Для осуществления предпринимательской деятельности в области рекреации, любительской и спортивной охоты, рыбалки, санаторно-курортных услуг, услуг по организации лагерей и др., а также в удовлетворении потребностей граждан в отдыхе необходимо вступить в отношения по заключению договора аренды или безвозмездного срочного пользования земельным участком ООПТ. Такие сделки подвержены публично-правовому влиянию, что подтверждается порядком заключения договора аренды земельного участка национального парка, который установлен Приказом Минэкономразвития РФ от 12.07.2010 № 293 «Об установлении Порядка подготовки и заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах функциональных зон национальных парков» (зарегистрировано в Минюсте РФ 23.07.2010 № 17971)<sup>4</sup>. В указанном случае имущественные отношения регламентируются помимо гражданского права, также и публичным правом, что предопределяет его специфику<sup>5</sup>. Причем последнее вводит правовые ограничители

rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html.

<sup>1</sup> Подробнее об этом см.: Лунева, Е.В. Проблемы и пути развития гражданского права в области ограниченных вещных прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. Серия «Юриспруденция». – 2013. – Вып. 2 [78]. –

С. 36-42.

<sup>2</sup> См.: Лунева, Е.В. К вопросу о новеллах гражданского законодательства, существенно повлияющих на имущественные отношения, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Изменения в Гражданском кодексе РФ: новеллы гражданского законодательства 2012: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции (г. Казань, 15 июня 2012 г.). – М.: Юрист, 2012. – С. 214.

<sup>3</sup> Там же. – С. 215.

<sup>4</sup> Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2010. – № 33.

<sup>5</sup> Подробнее об этом см.: Ильенко, Е.Н. Специфика заключения договора аренды земельного участка национального парка // Общество и право. – 2011. – № 5. – С. 100-103.

по заключению договора (подготовка и согласование его проекта с государственными органами), отражающиеся на диспозитивности<sup>1</sup> самой процедуры.

Как гражданско-правовое средство удовлетворения публичного интереса выступает конструкция сделок по отчуждению имущества, которая используется для осуществления неоднократно указанного в настоящей статье исключительного права национального парка приобретать земельные участки иных собственников, расположенных на его территории. Анализ судебной практики показывает, что таким правом охватываются как возмездные<sup>2</sup>, так и безвозмездные<sup>3</sup> сделки. Исключительное право природоохранного учреждения, как гражданско-правовой инструмент, направлено на постепенную последовательную передачу земельных участков национальному парку, что позволяет минимизировать возможные негативные воздействия со стороны их предыдущих собственников.

Обратим внимание, что ко всем договорам, предметом которых является земельный участок ООПТ, нормы гражданского законодательства применяются в дополнение к нормам земельного, экологического и природоресурсного права; при этом названный приоритет объясняется «не иноотраслевым характером указанных норм, а тем, что они являются хотя и гражданско-правовыми, но

специальными»<sup>4</sup>.

В актах публичного законодательства определяются основания принудительного прекращения сделок, заключенных по поводу земельных участков ООПТ. Например, ЗК РФ установлено, что нарушение природоохранного режима и использование не по целевому назначению земельного участка ООПТ ведет к досрочному прекращению договора аренды или безвозмездного срочного пользования. В первую очередь, такая юридическая возможность обеспечивает ликвидацию негативного воздействия на природные образования со стороны нарушителя.

Соглашение по изъятию земельного участка путем выкупа является частью одноименной процедуры, которая регулируется совместно гражданским и земельным законодательством, при существенном преобладании последнего. Сама по себе юридическая природа такого соглашения дает основание относить его к особым договорным конструкциям, направленным на защиту интересов собственника при прекращении права собственности<sup>5</sup>. Соглашение, согласно Федеральному закону от 01.12.2007 № 310-ФЗ (ред. от 07.05.2013) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»<sup>6</sup>, заключается в связи с изъятием земельных участков на территории города-курорта Сочи и Краснодарского края в целях размещения олимпийских объектов. Перечисление в нем существенных условий (о выкупной цене, о размере убытков и рыночной стоимости земельных участков, предоставляемых взамен) направлено на

<sup>1</sup> Подробнее об этом см.: Лулева, Е.В. Ограничение принципа диспозитивности в договоре аренды земельного участка национального парка // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики: Материалы IX Междун. науч.-практ. конф.: Актуальные проблемы юридической науки (19-22 апреля 2012 г.). – Тольятти: Волжский университет им. В.Н. Татищева, 2012. – С. 354-359.

<sup>2</sup> Например, см.: Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 по делу № А10-4172/2012. – URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/3d72cf56-134f-46e4-a6dc-bf13ee381ed1>.

<sup>3</sup> Например, см.: Обзор судебной практики Центрального районного суда г. Твери по гражданским делам за 4 квартал 2009 года. – URL: [http://centralny.twr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_community&id=149](http://centralny.twr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_community&id=149).

<sup>4</sup> Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – М.: Статут, 2011. – С. 26.

<sup>5</sup> Об этом см.: Живихина, И.Б., Филиппов, П.М. Гражданско-правовые средства защиты интересов собственника при прекращении права собственности // Гражданское право. – 2011. – № 4. – С. 25-28.

<sup>6</sup> СЗ РФ. – 2007. – № 49. – Ст. 6071.



защиту интересов лиц, у которых изымается имущество<sup>1</sup>. Аналогично на основании соглашения должно осуществляться изъятие земельных участков в границах такой ООПТ, как территория традиционного природопользования (ст. 12 Федерального закона от 07.05.2001 № 49-ФЗ (ред. от 03.12.2008) «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ»<sup>2</sup>).

Внедоговорные обязательственно-правовые средства также находят отражение в исследуемой сфере. Нормы о неосновательном обогащении содержат инструменты, позволяющие возратить потерпевшему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество. Как правило, неосновательное обогащение здесь возникает редко, в основном оно применяется к возврату исполненного по недействительной сделке<sup>3</sup>.

**4. Меры гражданско-правовой ответственности в области отношений, объектом которых является земельный участок ООПТ.** Гражданско-правовая ответственность может возникнуть как из не исполнения договорного обязательства, так и вследствие причинения вреда. Такая дифференциация важна, поскольку при нарушении договорных и внедоговорных обязательств различаются как размер, основание, так и меры ответственности<sup>4</sup>. В исследуемой сфере в первом случае отсутствуют какие-либо особенности, в отличие от второго, который проанализируем подробнее.

Базовой здесь является

компенсационная мера гражданско-правовой ответственности в форме возмещения вреда. Рассмотрение в рамках гражданского права возмещения вреда, причиненного нарушением природоохранного законодательства, началось с О.С. Колбасова<sup>5</sup>. В последующем меры гражданско-правовой ответственности за причинение вреда окружающей среде были признаны специальными правовыми инструментами, позволяющим решать как частноправовые, так и публично-правовые задачи<sup>6</sup>.

Вред, причиненный земельному участку ООПТ, может быть возмещен в натуральном виде, либо в денежной сумме. В последнем случае применяется повышенный размер возмещения, определяемый на основании утвержденных такс и методик. Публичный элемент такой меры проявляется в ее штрафном характере<sup>7</sup>, поскольку учитывается не только материальный, но и экологический вред<sup>8</sup>. Последний применяется потому что возможность точного расчета причиненного окружающей среде ущерба сильно осложнена ее свойством самостоятельной нейтрализации негативного антропогенного воздействия<sup>9</sup>. В Определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.02.2013 № ВАС-1090/13 по делу № А46-17092/2011<sup>10</sup> говорится, что

<sup>5</sup> См.: Колбасов, О.С. Возмещение вреда, причиненного неправомерным использованием природных объектов // Правовые вопросы охраны природы в СССР. Сборник статей. – М.: Госюриздат, 1963. – С. 99-148.

<sup>6</sup> См.: Сагитов, С.М. Гражданско-правовая ответственность за причинение вреда окружающей среде: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. – Саратов, 2012. – С. 8.

<sup>7</sup> См.: Баскакова, И.В. Гражданско-правовые средства обеспечения охраны окружающей среды: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. – М., 2008. – С. 7.

<sup>8</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.02.2013 № ВАС-1090/13 по делу № А46-17092/2011. – URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/66d83ab2-8184-4a97-a720-0be732a4d4fd>.

<sup>9</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 № 1743-О-О - URL: <http://www.ksrf.ru/ru/Decision/Pages/default.aspx>.

<sup>10</sup> Высший Арбитражный Суд РФ. Картоoteca арбитражных дел. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/66d83ab2-8184-4a97-a720-0be732a4d4fd>.

<sup>1</sup> См.: Определение Конституционного Суда РФ от 11.05.2012 № 758-О. – URL: <http://www.ksrf.ru/ru/Decision/Pages/default.aspx>.

<sup>2</sup> СЗ РФ. – 2001. – № 20. – Ст. 1972.

<sup>3</sup> См.: Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.12.2010 № ВАС-17341/10 по делу № А32-49871/2009-73/849. – URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/99dc0952-e775-4330-a1ac-f6319896cfae>. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 12.10.2010 по делу № А32-51549/2009. – URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/158a0bcb-7c78-4853-b2fa-0cb7c342e865>.

<sup>4</sup> См.: Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав. – М.: Статут, 2001. – С. 347.



рекультивация земель не является полным возмещением вреда в смысле, придаваемом этому понятию нормами законодательства. Однако вред, причиненный земельному участку ООПТ, возмещающийся в натуре, в большей степени соответствует сбалансированному решению социально-экономических задач, поскольку здесь нет элемента повышенной ответственности. В связи с чем, в правовой доктрине не раз предлагалось закрепить приоритет натуральной формы возмещения в целях реального восстановления природного объекта<sup>1</sup>. Кроме того, денежная компенсация может быть использована на другие нужды, не связанные с земельным участком ООПТ.

Таким образом, меры гражданско-правовой ответственности, как и другие цивилистические инструменты в анализируемой области, характеризуются определенными ограничениями, в данном случае прав нарушителя.

**В заключение** хотелось бы резюмировать, что гражданско-правовые средства в совокупности выступают в качестве самостоятельного инструментария наряду с механизмами публичного права, направлены на охрану уникальных природных достопримечательностей. Они позволяют осуществлять и защищать субъективные права, связанные с земельными участками ООПТ, одновременно и в области частного, и в области публичного права. На рассматриваемом участке правового регулирования, испытывающего значительное публичное влияние, предполагается определенная «адаптация» цивилистических инструментов. Их специфичность выражена в системе особых ограничителей. При этом именно гражданско-правовые средства, способные скомпенсировать законное ущемление имущественных прав, позволяют реализовать публичную цель по сохранению редких ландшафтов.

---

<sup>1</sup> См.: Османов, М.Х. Гражданско-правовая ответственность за экологические правонарушения: Дис. ... к-та юрид. наук. – Краснодар, 2009. – С. 79.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.04.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса РФ» // СЗ РФ. - 2013. - № 19. - Ст. 2327.
3. Федеральный закон от 04.03.2013 № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» // СЗ РФ. - 2013. - № 9. - Ст. 873.
4. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ» // СЗ РФ. - 2012. - № 53 (ч. 1). - Ст. 7627.
5. Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ (ред. от 07.05.2013) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. - 2007. - № 49. - Ст. 6071.
6. Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ (ред. от 03.12.2008) «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ» // СЗ РФ. - 2001. - № 20. - Ст. 1972.
7. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (с изм. от 25.06.2012) «Об особо охраняемых природных территориях» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 12. - Ст. 1024.
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 12.07.2010 № 293 «Об установлении Порядка подготовки и заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах функциональных зон национальных парков» (зарегистрировано в Минюсте РФ 23.07.2010 № 17971) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 2010. - № 33.
9. Определение Конституционного Суда РФ от 11.05.2012 № 758-О. - URL: <http://www.ksrf.ru/ru/Decision/Pages/default.aspx>.
10. Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 № 1743-О-О. - URL: <http://www.ksrf.ru/ru/Decision/Pages/default.aspx>.
11. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.02.2013 № ВАС-12736/12 по делу № А40-80260/11-9-692. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.
12. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.02.2013 № ВАС-1090/13 по делу № А46-17092/2011. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/66d83ab2-8184-4a97-a720-0be732a4d4fd>.
13. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.12.2010 № ВАС-17341/10 по делу № А32-49871/2009-73/849. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/99dc0952-e775-4330-a1ac-f6319896cfae>.
14. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.04.2013 по делу № А32-15861/2010. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/a9de0fdb-051f-4bb6-a8fa-8ed604ce3edb>.
15. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 12.10.2010 по делу № А32-51549/2009. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/158a0bcb-7c78-4853-b2fa-0cb7c342e865>.
16. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 по делу № А10-4172/2012. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/3d72cf56-134f-46e4-a6dc-bf13ee381ed1>.
17. Апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 25.02.2013 по делу № 33-3749. - URL: <http://www.gcourts.ru/case/12926257>.
18. Обзор судебной практики Центрального районного суда г. Твери по гражданским делам за 4 квартал 2009 года. - URL:

[http://centralny.twr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_community&id=149](http://centralny.twr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_community&id=149).

19. Алексеев, С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. - М.: Норма, 2002. - 608 с.
20. Алексеев, С.С. Правовые средства: постановка проблемы, понятие, классификация // Советское государство и право. - 1987. - № 6. - С. 14-19.
21. Баскакова, И.В. Гражданско-правовые средства обеспечения охраны окружающей среды: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. - М., 2008. - 30 с.
22. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. - М.: Статут, 2011. - 847 с.
23. Галиновская, Е.А. О правовых основах образования системы особо охраняемых природных территорий в России // Журнал российского права. -2010. - № 5. - С. 28-34.
24. Гимазова, Э.Н. Гражданско-правовые средства обеспечения третейской защиты субъективных гражданских прав: Дис. ... к-та юрид. наук. - Казань, 2007. - 188 с.
25. Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав. - М.: Статут, 2001. - 411 с.
26. Живихина, И.Б., Филиппов, П.М. Гражданско-правовые средства защиты интересов собственника при прекращении права собственности // Гражданское право. - 2011. - № 4. - С. 25-28.
27. Илларионова Т.И. Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер. - Свердловск: Изд-во Урал. ун-та, 1980. - 76 с.
28. Ильенко, Е.Н. Специфика заключения договора аренды земельного участка национального парка // Общество и право. - 2011. - № 5. - С. 100-103.
29. Исполнительное производство: процессуальная природа и цивилистические основы / Д.Х. Валеев, М.Р. Загидуллин, Е.К. Костюшин, М.Ю. Чельшев; под ред. Д.Х. Валеева, М.Ю. Чельшева. - М.: Статут, 2007. - 140 с.
30. Кархалев, Д.Н. Соотношение мер защиты и мер ответственности в гражданском праве России: Дис. ... к-та юрид. наук. - Екатеринбург, 2003. - 180 с.
31. Колбасов, О.С. Возмещение вреда, причиненного неправомерным использованием природных объектов // Правовые вопросы охраны природы в СССР. Сборник статей. - М.: Госюриздат, 1963. - С. 99-148.
32. Концепция развития гражданского законодательства РФ (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2009. - № 11.
33. Крашенинников, М.П. Меры гражданско-правовой ответственности за неисполнение обязательств: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. - Саратов, 2012. - 27 с.
34. Кузнецов, Н.В. Меры гражданско-правовой ответственности: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. - Екатеринбург, 2001. - 23 с.
35. Лунева, Е.В. К вопросу о некоторых способах гражданско-правовой защиты вещных прав на земельный участок особо охраняемых природных территорий // Российское законодательство в современных условиях: Материалы X ежегодной Всероссийской научно-практической конференции, (5 октября 2012 г., г. Брянск). - Брянск: Группа компаний «Десяточка», 2012. - С. 238-247.
36. Лунева, Е.В. К вопросу о новеллах гражданского законодательства, существенно повлияющих на имущественные отношения, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Изменения в Гражданском кодексе Российской Федерации: новеллы гражданского законодательства 2012: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции (г. Казань, 15 июня 2012 г.). - М.: Юрист, 2012. - С. 212-217.
37. Лунева, Е.В. Ограничение принципа диспозитивности в договоре аренды

земельного участка национального парка // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики: Материалы IX Междун. науч.-практ. конф.: Актуальные проблемы юридической науки (19-22 апреля 2012 г.). - Тольятти: Волжский университет им. В.Н. Татищева, 2012. - С. 354-359.

38. Лунева, Е.В. Проблемы и пути развития гражданского права в области ограниченных вещных прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. Серия «Юриспруденция». - 2013. - Вып. 2 [78]. - С. 36-42.

39. Лунева, Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казанского университета. Серия «Гуманитарные науки». - 2012. - Т. 154. - Кн. - 4. - С. 108-118.

40. Лунева, Е.В. Юридическая сущность государственного природного заповедника и национального парка: субъект или объект права? // Юридическая наука и правоприменение (V Саратовские правовые чтения): Сб. тезисов докладов Всерос. науч.-практ. конф. (г. Саратов, 1-2 июня 2012 г.). - Саратов: Саратовская государственная юридическая академия, 2012. - 300 с. - С. 117-118.

41. Матузов, Н.И., Малько, А.В. Теория государства и права: Учебник. - М.: Юристъ, 2004. - 512 с.

42. Мишин, А.А. Виды гражданско-правовых средств в области процессуального права // Арбитражный и гражданский процесс. - 2010. - № 5. - С. 6-9.

43. Османов, М.Х. Гражданско-правовая ответственность за экологические правонарушения: Дис. ... к-та юрид. наук. - Краснодар, 2009. - 185 с.

44. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» (редакция от 27.04.2012, принятая Государственной Думой Федерального Собрания РФ в I чтении). - URL: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html>.

45. Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. - М.: Юридическая литература, 1984. - 224 с.

46. Решетов, Ю.С. Реализация норм права и правоотношения // Правоведение. - 1976. - № 6. - С. 24-30.

47. Романовская, Л.Р., Соколов, М.А. Правовые средства защиты чести и достоинства личности: история и современность // Юридический мир. - 2009. - № 7. - С. 57-61.

48. Сагитов, С.М. Гражданско-правовая ответственность за причинение вреда окружающей среде: Автореф. дис. ... к-та юрид. наук. - Саратов, 2012. - 27 с.

49. Чельшев, М.Ю. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. - Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та, 2008. - 206 с.