

# ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ КАК АЛЬТЕРНАТИВА КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

Банная Д.С.<sup>1</sup>, Кривко В.В.<sup>2</sup> Email: Bannaya648@scientifictext.ru

<sup>1</sup>Банная Дарья Сергеевна – бакалавр;

<sup>2</sup>Кривко Виктория Владимировна – бакалавр,  
направление: землеустройство и кадастры,  
Государственный университет по землеустройству,  
г. Москва

**Аннотация:** в статье анализируются разрабатываемый федеральный закон № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». Рассмотрены последствия принятия данного законопроекта, а также его положительные стороны. Изучена правовая составляющая таких понятий как «категории земель», «виды разрешенного использования» и «территориальное зонирование». При анализе последствий принятия предлагаемого законопроекта были выявлены положительные стороны, а также рассмотрены некоторые отрицательные аспекты проекта.

**Ключевые слова:** категории земель, виды разрешенного использования, территориальное зонирование.

## TERRITORIAL ZONING AS AN ALTERNATIVE TO LAND CATEGORIES

Bannaya D.S.<sup>1</sup>, Krivko V.V.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Bannaya Daria Sergeevna – Bachelor;

<sup>2</sup>Krivko Victoria Vladimirovna – Bachelor,  
DIRECTION: LAND MANAGEMENT AND CADASTRES,  
STATE UNIVERSITY FOR LAND MANAGEMENT,  
MOSCOW

**Abstract:** the article analyzes the draft federal law No. 465407-6 «On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation Regarding the Transition from Division of Lands into Category to Territorial Zoning.» The consequences of the adoption of this bill, as well as its positive aspects, are considered. The legal component of such concepts as «land categories», «types of permitted use» and «territorial zoning» has been studied. When analyzing the results of the proposed tender, positive aspects were revealed, and also some negative aspects of the project were considered.

**Keywords:** land categories, types of permitted use, territorial zoning.

УДК 34.096

Среди многообразия природных ресурсов земля занимает особое место и играет роль базиса для осуществления любой деятельности человека. В связи с этим использование земли и осуществление с ней сделок требует особого нормативно-правового регулирования. Правовой режим использования земли на территории Российской Федерации определяется принадлежностью ее к категории земли и установленным видом разрешенного использования.

Категории земель определяют целевое использование и правовой режим земельного участка. В настоящее время в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации выделяют семь категорий:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса [1].

Можно отметить, что категории земель и целевое назначение земли являются равнозначными понятиями и характеризуют ее свойства. В зависимости от категории на землях можно осуществлять ту или иную деятельность. Так, например земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, фермерского и садового хозяйства.

Уточняющей характеристикой, показывающей назначения территории, являются виды разрешенного использования, присваиваемые в отношении земельных участков. Возможные виды разрешенного

использования перечислены в приказе Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В настоящее время возможно деление видов разрешенного использования на три типа: основные, условно-разрешенные и вспомогательные. Условно разрешенный вид использования земельного участка является дополнением к основному виду разрешенного использования. Такое дополнение возникает в случае отсутствия возможности составления классификатора на все случаи жизни. Вспомогательный вид разрешенного использования не может существовать самостоятельно и носит лишь уточняющий характер к основному или условно-разрешенному виду использования. Например, уточняющий характер может проявляться в разрешении на размещение каких либо мелких бытовых построек.

Таким образом, категории земель определяют целевое назначение земельного участка, а виды разрешенного использования цели его использования. В настоящее время наличие двух таких понятий делает сложным для понимания алгоритм определения назначения земельных участков в Российской Федерации. В связи с этим в органах законодательной власти встал вопрос о возможном упразднении категорий земель.

Для этого был разработан проект федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [2]. В текущее время данный законопроект находится на рассмотрении. В 2014 году Государственной думой в первом чтении было установлено, что рассматриваемый федеральный закон вступит в силу с 1 января 2020 года. Суть данного проекта исключить понятие «категории земель» и все земли и земельные участки, расположенные вне границ лесного фонда или особо охраняемых природных территорий перевести в границы одной из 16 территориальных зон: сельскохозяйственного назначения, жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационного назначения, для ведения садоводства и огородничества, природоохранной, историко-культурного назначения, природных лечебных ресурсов, энергетики, транспорта, обеспечения космической деятельности, обеспечения обороны страны и безопасности государства, специального назначения, запаса и многоцелевой [2].

Так в чем же причина ухода от категорий земель к территориальному зонированию? Например, на землях такой категории как земли населенных пунктов, если видами разрешенного использования предусматривается строительство промышленного комплекса, то, соответственно, категория земель не имеет решающее значение в эксплуатации земельных участков. Таким образом, дальнейшая судьба земельного участка зависит от вида разрешенного использования.

Основным плюсом в отмене категории земель является ликвидация путаницы и уменьшение бюрократических моментов. По одним только Правилам землепользования и застройки можно будет определить, как использовать земельный участок. Соответственно, регламентацию по данному вопросу будет производить только один документ.

Действующим законодательством не гарантируется абсолютная защита от перевода категорий, играющих роль важных стратегических ресурсов для страны, например, таких как сельскохозяйственные угодья. Поэтому разрабатываемым законопроектом предлагается отмена перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории. Кроме того будет разработана карта сельскохозяйственного зонирования, на которой будут зафиксированы границы сельскохозяйственных угодий. Безусловно, также одним из плюсов является упрощение процедуры определения границ зон, так как в данный момент границы деления на категории не фиксируются, что приводит к принятию дополнительных решений о причислении отдельных участков к той или иной категории.

По поводу рассматриваемого законопроекта среди специалистов существует множество противоречивых мнений. Кто-то из экспертов считает данный закон большим шагом в будущее, который упростит бумажную волокиту, а кто-то утверждает, что принятие такого законопроекта, является нерациональным решением и не оправдывающим ожидания, потому что требует больших затрат, а также внесения большого количества поправок в Земельный кодекс. Но эффективность данного закона будет понятна только после его принятия.

### *Список литературы / References*

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 31.12. 2017 г.) // Правовая система «КонсультантПлюс».
2. Российская Федерация. Законы. Поправки к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 15.12.2014 г. № 465407-6 // Правовая система «КонсультантПлюс».