

Сотникова Наталья Сергеевна

магистрант

ЧОУ ВО «Казанский инновационный университет

им. В.Г. Тимирязова (ИЭУП)»

г. Казань, Республика Татарстан

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ КАК РЕЗУЛЬТАТ РЕГУЛЯТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОБЩЕСТВЕННЫЕ СИСТЕМЫ ЮРИДИЧЕСКИХ СРЕДСТВ

Аннотация: в данной статье исследователем рассмотрен правовой режим как результат регулятивного воздействия на общественные системы юридических средств.

Ключевые слова: правовой режим, ЗК РФ, земельный участок, государственная политика.

Хотя понятие правового режима земельных участков изначально появилось как производное от понятия «правовой режим земель», поскольку земельные участки всегда располагаются на определенных землях и на них, соответственно, распространяется и правовой режим соответствующих земель, особенности развития и содержания земельных отношений обуславливают самостоятельное юридическое значение и содержание понятия «правовой режим земельного участка».

Общее и неотъемлемое содержание правового режима земельных участков определяется нормой ЗК РФ, устанавливающей основную обязанность всех правообладателей земельных участков использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (ст. 42 ЗК РФ) [1].

Соответственно, основными элементами и одновременно характеристиками правового режима земельного участка в настоящее время является категория земель, к которой отнесен земельный участок, и его установленное разрешенное использование.

Неотъемлемость данных характеристик правового режима земельных участков закреплена п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ, устанавливающим, что при образовании новых земельных участков целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых образуются эти земельные участки.

Кроме того, правовой режим земельного участка составляют также общие и специальные требования земельного и других отраслей законодательства (градостроительного, экологического, природоресурсного, санитарно-эпидемиологического и др.) по использованию и охране земельных участков. Данные общие требования перечислены в ст. 42 ЗК РФ, в соответствии с которой к ним, относятся:

1. Использовать земельные участки способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
2. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
3. Своевременно производить платежи за землю.
4. Своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.
5. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов.
6. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.
7. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.
8. Выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ и федеральными законами.

Целевое назначение, разрешенное использование и требования законодательства по использованию и охране земель и земельных участков являются основными и неотъемлемыми элементами правового режима земельных участков, имеющими постоянный характер [2, с. 39].

Но правовой режим земельного участка определяется также и наличием специальных правовых режимов, устанавливаемых в публичных целях, – зон с особыми условиями использования, публичных сервитутов и др., предусматривающих дополнительные по отношению к общему правовому режиму ограничения прав в виде запретов на совершение определенных видов деятельности или дополнительных обязанностей по совершению каких-либо действий; обременений земельных участков, вводимых в частных интересах, – частных сервитутов, аренды, залога и т. п.

В качестве специфического элемента правового режима земельных участков можно назвать требования земельного законодательства к образованию новых земельных участков, содержащиеся в ст. 11.9 ЗК РФ, в том числе:

- установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, которые не должны нарушаться при совершении сделок с земельными участками;

- зависимость образования новых земельных участков от существующих границ муниципальных образований и (или) границ населенных пунктов; от возможности осуществления разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости; от других требований законодательства, направленных на обеспечение рационального использования и охраны земель.

Таким образом, к элементам правового режима земельных участков можно отнести:

- категорию земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- общие и специальные требования земельного и других отраслей законодательства по использованию и охране земель и земельных участков;

- ограничения прав на земельный участок в публичных интересах;
- обременения земельного участка в пользу частных лиц;
- требования земельного законодательства к образованию новых земельных участков [3, с. 170].

Следует отметить, что в основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2017 годы, принятых распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 №297-р, в дальнейшем предполагается исключение из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории и переход на определение правового режима земельных участков исключительно на основании видов разрешенного использования, устанавливаемых путем зонирования территорий в процессе территориального планирования.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.
2. Крассов О.И. Земельное право. – М., 2010. – С. 39.
3. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. – 8-е изд., перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2014. – С. 170.
4. Правовой режим земельных участков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.studfiles.ru/preview/6381585/page:38/> (дата обращения: 12.05.2017).