

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ С УЧЕТОМ НАЛИЧИЯ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

FEATURES OF LAND USE MANAGEMENT TAKING INTO ACCOUNT THE
PRESENCE OF SPECIALLY PROTECTED NATURAL
TERRITORIES

УДК 502.45

Чибиркина Евгения Александровна¹, студент факультета
Землеустройство, Государственный университет по землеустройству, г.
Москва

Chibirkina E.A. evgeniya.18.06@mail.ru

Аннотация

Особо охраняемые природные территории имеют особое значение для сохранения биологического разнообразия, экологических систем, обеспечения благоприятной окружающей среды, для жизни и здоровья человека. Много проблем возникает при включении в состав этих земель населенных пунктов. В статье рассматривается ситуация особенностей режима использования земель и объектов недвижимости в составе населенных пунктов без изъятия особо охраняемых природных территорий и пути минимизации социальных конфликтов. Данные земли обладают специальным статусом, закрепленном в Федеральном законе, и управляются подведомственными структурами государственного или федерального уровня.

¹ Научный руководитель: Комаров С.И. – к.э.н., доцент кафедры землепользования и кадастров, Государственный университет по землеустройству, г. Москва / Komarov S.I. - candidate of economics, Associate Professor of the Department of Land Use and Cadastre, State University of Land Use Planning, Moscow.

Annotation

Specially protected natural territories are of particular importance for the conservation of biological diversity, ecological systems, ensuring a favorable environment, for human life and health. Many problems arise when settlements are included in these lands. The article considers the situation of the peculiarities of the regime of land use and real estate objects in settlements without the withdrawal of specially protected natural territories and ways to minimize social conflicts. These lands have a special status, enshrined in Federal Law, and are managed by subordinate structures of the state or federal level.

Ключевые слова: особо охраняемые природные территории, национальные парки, землепользование, особенности управления землепользованием, объекты недвижимости, населенные пункты.

Keywords: особо охраняемые природные территории, национальные парки, землепользование, особенности управления землепользованием, объекты недвижимости, населенные пункты.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны [2].

В России на данный момент насчитывается более 13 тысяч особо охраняемых природных территорий различных категорий общей площадью более 2,4 млн км² или 11,5% территории всей страны.

Ряд категорий ООПТ допускают включение населенных пунктов в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных

на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей. В случае зонирования особо охраняемой природной территории населенные пункты включаются в состав функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности [6].

Однако одним из препятствий на пути достижения широкой общественной поддержки ООПТ является нарастающий ряд конфликтов, связанных с нахождением в границах ООПТ населенных пунктов, включенных в их состав в разные годы [5].

Прежде всего следует учитывать, что Закон об ООПТ не предусматривает изъятие в государственную или муниципальную собственность тех земель, которые принадлежат физическим и юридическим лицам. Однако, собственник, земельный участок которого оказался в границах особо охраняемых природных территорий, сталкивается с полным или частичным его изъятием из хозяйственного использования. Очевидно, что перед приобретением такого участка стоит внимательно ознакомиться с существующими ограничениями по его использованию, но главное – необходимо иметь информацию о том, что он находится на территории ООПТ [2].

Именно при получении данной информации покупатели часто сталкиваются с трудностями. Проблема заключается в том, что создание особо охраняемых территорий началось еще в 20 веке, с текстовым и не всегда конкретным описанием границ.

Официального реестра всех ООПТ нет. Министерство природы Российской Федерации ведет кадастр только федеральных природных территорий. Установлено, что проблемы определения правового статуса зон с особыми условиями использования территорий, к которым относятся и особо охраняемые природные территории, постановки на кадастровый учёт их границ имеют повсеместный характер и являются причиной несоблюдения ограничений в использовании земельных участков организациями и гражданами. По данным Всероссийского научно-

исследовательского института охраны природы, в ЕГРН внесены сведения только около 40 % ООПТ.

На настоящий момент самая полная информация о существующих в стране ООПТ всех уровней содержится на сайте oort.aari.ru. На сайте имеется поиск по названию и по карте.

Возвращаясь, к проблеме отсутствия данных или недостающих сведений в Едином государственном реестре недвижимости, произошла следующая ситуация в Волгоградской области. Волго-Ахтубинская пойма стала особо охраняемой территорией регионального уровня 17 апреля 1998 года, получив статус природного парка на основании соответствующего Закона № 641-ОД «Об особо охраняемых природных территориях Волгоградской области» от 7 декабря 2001. Природный парк имеет Международный статус биосферного резервата ЮНЕСКО. Документальное описание границ создания ООПТ выглядело следующим образом: «Под Волго-Ахтубинской поймой понимается часть территории Волгоградской области, ограниченной правым берегом реки Волги, левым берегом рукава "Ахтуба" и административной границей между Волгоградской и Астраханской областями».

Более конкретно границы парка были описаны лишь в 2010 году после утверждения администрацией области соответствующего положения. Общедоступной данная информация стала спустя шесть лет, когда она появилась в государственном кадастре недвижимости. Однако еще в 2012 году на территории Волго-Ахтубинской поймы начали возводить коттеджный поселок «Белая дача». Разумеется, в ходе юридической проверки стройки на законность никаких ограничений выявлено не было. Тем не менее, в 2016 году прокуратура постановила снести 30 домов. Жильцы остались без собственности. На сегодняшний день им так и не возместили стоимость за снос.

В декабре 2020 года был принят законопроект, дающий возможность гражданам оформить право собственности на землю, если жильё находится

на землях ООПТ. В соответствии с документом предлагается не изымать из оборота земельные участки, а разрешить их предоставление в границах населённых пунктов, расположенных в соответствующих зонах национальных парков. Поправки в законодательство передают органам местного самоуправления полномочия по выдаче разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. Учитывая, что в составе 27 национальных парков функционирует порядка 923 населённых пунктов, а федеральный статус этих земель и действующий в них правовой режим приводят к ряду ограничений, это изменение было просто необходимо [4].

В настоящее время согласно законодательству, населённые пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий. В случае зонирования особо охраняемой природной территории населённые пункты включают в состав функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности [3].

Оборот земельных участков на территории населённого пункта, включённого в состав ООПТ федерального или регионального значения, не ограничивается. Законодательство предусматривает возможность нахождения земельных участков в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Министерство природных ресурсов и экологии разработало проект Стратегии развития системы особо охраняемых природных территорий (ООПТ) на период до 2030 года, которая имеет целью формирование заповедной отрасли и системы экологически связанных ООПТ, которая

обеспечит сохранность уникальных экосистем и поможет сохранить разнообразие объектов животного и растительного мира.

Вышеназванная Стратегия предусматривает консолидацию усилий федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации с акцентом на формирование системы ООПТ, включающей все их категории и уровни. Это принципиально отличает её от стратегических документов, которые разрабатывались и реализовывались ранее, и не рассматривали ООПТ разных уровней изолированно друг от друга [1].

Главным показателем достижения цели станет увеличение суммарной площади, которую занимают все ООПТ до 17 % от площади территории страны, сейчас, как было сказано ранее — 11,5 %, а также решение конфликтов между собственниками и государством.

Имеется достаточно простое альтернативное решение, позволяющее без изменения границ и площадей, без нарушения территориальной целостности национальных парков полностью снять правовые причины, порождающие конфликты с населением, проживающим в границах этих ООПТ. Для этого необходимо одним федеральным законом внести в четыре законодательных акта (федеральные законы "Об особо охраняемых природных территориях" и "Об экологической экспертизе", Земельный кодекс, Градостроительный кодекс) изменения, которые упразднят ряд необоснованных ограничений, в первую очередь для действующих в границах населенных пунктов, включенных в состав национальных парков и иных категорий ООПТ.

Литература

1. Российская Федерация. Правительство. Указы. Стратегия развития системы особо охраняемых природных территорий Российской Федерации на период до 2030 года [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской

Федерации от 30.04.2012 №204 и №474 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

2. Российская Федерация. Закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. №33-ФЗ [Электронный ресурс]: Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

3. Российская Федерация. Закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2020 г. №505-ФЗ [Электронный ресурс]: Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

4. Российская Федерация. Закон «О внесении изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2014 г. №499-ФЗ [Электронный ресурс]: Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

5. Костовска, С. К. Конфликты природопользования на особо охраняемых природных территориях / С. К. Костовска, О. Г. Червякова, В. О. Стулышапку // Проблемы региональной экологии. – 2010. – № 2. – С. 208-214.

6. Петрова, Л.Е. Землеустроительное обеспечение организации и функционирования особо охраняемых природных территорий / Л.Е. Петрова // Аспирант и соискатель. – 2012. - №4(70). – С.23-25.

Literature

1. Russian federation. Government. Decrees. Strategy for the development of the system of specially protected natural territories of the Russian Federation for the period up to 2030 [Electronic resource]: Decree of the President of the Russian Federation No. 204 and № 474 dated 30.04.2012 // Reference and legal system ConsultantPlus.

2. The Russian Federation. The Law "On Specially Protected Natural Territories" dated March 14, 1995 № 33-FZ [Electronic resource]: ConsultantPlus legal reference system.

3. The Russian Federation. The Law "On Amendments to the Federal Law "On Specially Protected Natural Territories" and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" dated December 30, 2020 № 505-FZ [Electronic resource]: ConsultantPlus legal reference system.

4. The Russian Federation. The Law "On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" dated December 31, 2014 № 499-FZ [Electronic resource]: ConsultantPlus legal reference system.

5. Kostovska, S. K. Conflicts of nature management in specially protected natural territories / S. K. Kostovska, O. G. Chervyakova, V. O. Stools-cap // Problems of regional ecology. - 2010. – № 2. – p. 208-214.

6. Petrova, L.E. Land management support for the organization and functioning of specially protected natural territories / L.E. Petrova // Postgraduate student and applicant. – 2012. - №4(70). – p.23-25.