

Земли промышленности, энергетики,
транспорта, связи, радиовещания,
телевидения, информатики, земли
для обеспечения космической
деятельности, земли обороны,
безопасности и земли иного
специального назначения

Участники команды:
Петров Никита
Польченко Владимир
Оганесян Артур
Гаврилкин Владислав
Сайфутдинов Булат

Источники правового регулирования:

Общие законы:

- гл. 16 “Земельный кодекс Российской Федерации”;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
- Градостроительный кодекс РФ;
- Воздушный кодекс РФ;
- ФЗ от 21.12.2004 г. N 172-ФЗ

Федеральные законы:

- Закон РФ “О недрах”;
- ФЗ “Об охране окружающей среды”;
- ФЗ “О ж/д транспорте в РФ”;
- ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ”;
- ФЗ “О связи”;
- ФЗ “Об обороне”.
- ФЗ “О газоснабжении в РФ”

Подзаконные акты:

- ❖ Приказ Минэкономразвития от 01.09.2014 г. N 540;
- ❖ Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 г. N 1013;
- ❖ Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. N 160;
- ❖ Постановление Правительства РФ от 11.08.2003 г. N 486.

Правовые источники субъекта РФ

1. Закон Санкт-Петербурга от 08.06.2009 N 221-47 “Об основах промышленной политики Санкт-Петербурга”;
2. Закон Санкт-Петербурга от 15.02.2010 г. N 59-19 “Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге”;
3. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 “О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга”.

Что такое «земли промышленности и иного специального назначения»?

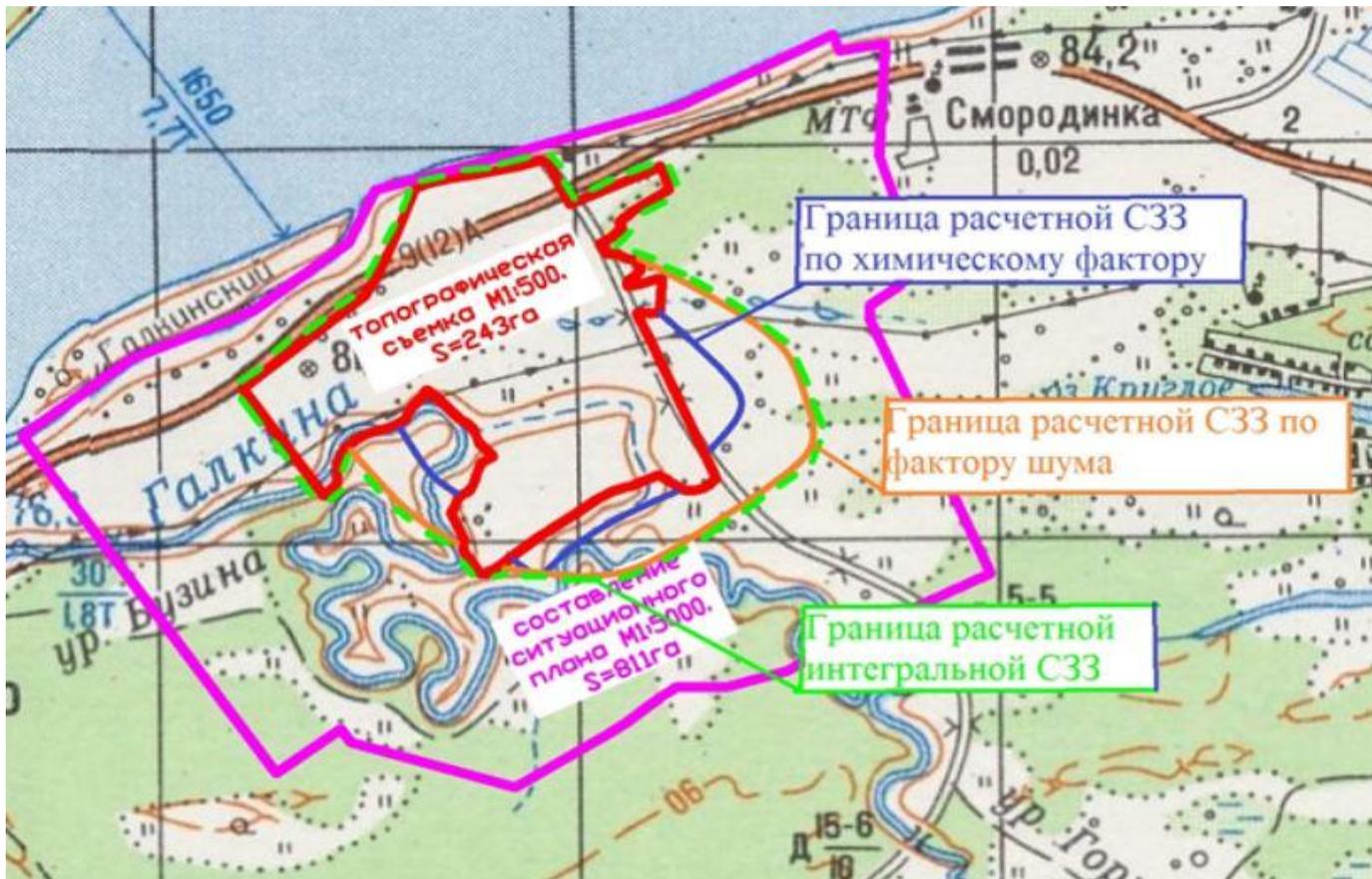
Землями промышленности и иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ч. 1 ст. 87 ЗК РФ).

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 7 ЗК РФ составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

Особенности правового режима

Данная категория земель была создана для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности. Перечень закрепленный в ЗК не является исчерпывающим, так как в связи с развитием науки и техники появляются новые виды деятельности и возникает потребность в установлении специального регулирования по использованию данных земель для этих видов деятельности, таких как телевидение, космическая деятельность и прочих.

При установлении места размещения промышленных объектов учитывается характер производства, степень вредных выбросов и иные характеристики объекта. Возможно создание специальной территории с особым режимом- санитарно-защитной зоны, она создается в целях обеспечения безопасности населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Объекты, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду подлежат разделению на 5 классов опасности, в зависимости от которые определяется ширина санитарно-защитной зоны. Размеры и границы данной зоны определяются в ее проекте.



Оборотоспособность

Согласно п.4 ст.27 ЗК РФ изъяты из оборота объекты использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Ограничение земель указано в пункте 5 ст.27, так ограничиваются в обороте земли предоставленные для: обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи; занятые объектами космической инфраструктуры; загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, и иные подвергшиеся деградации земли.

В связи со специальным назначением земель промышленности они зачастую либо изъяты, либо ограничены в обороте.

Оборотоспособность



Структура и состав земель промышленности

В приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 “Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков” установлен специальный перечень видов разрешенного использования земельных участков.

6.0-6.11	Производственная деятельность	На землях разрешено размещать добывающие и производственные объекты
7.0-7.5	Транспорт	На участках размещают различные пути сообщения и строения, необходимые для их обслуживания
8.0-8.4	Обеспечение обороны и безопасности	Размещают объекты, предназначенные для ВС и таможни

Структура земельного фонда РФ

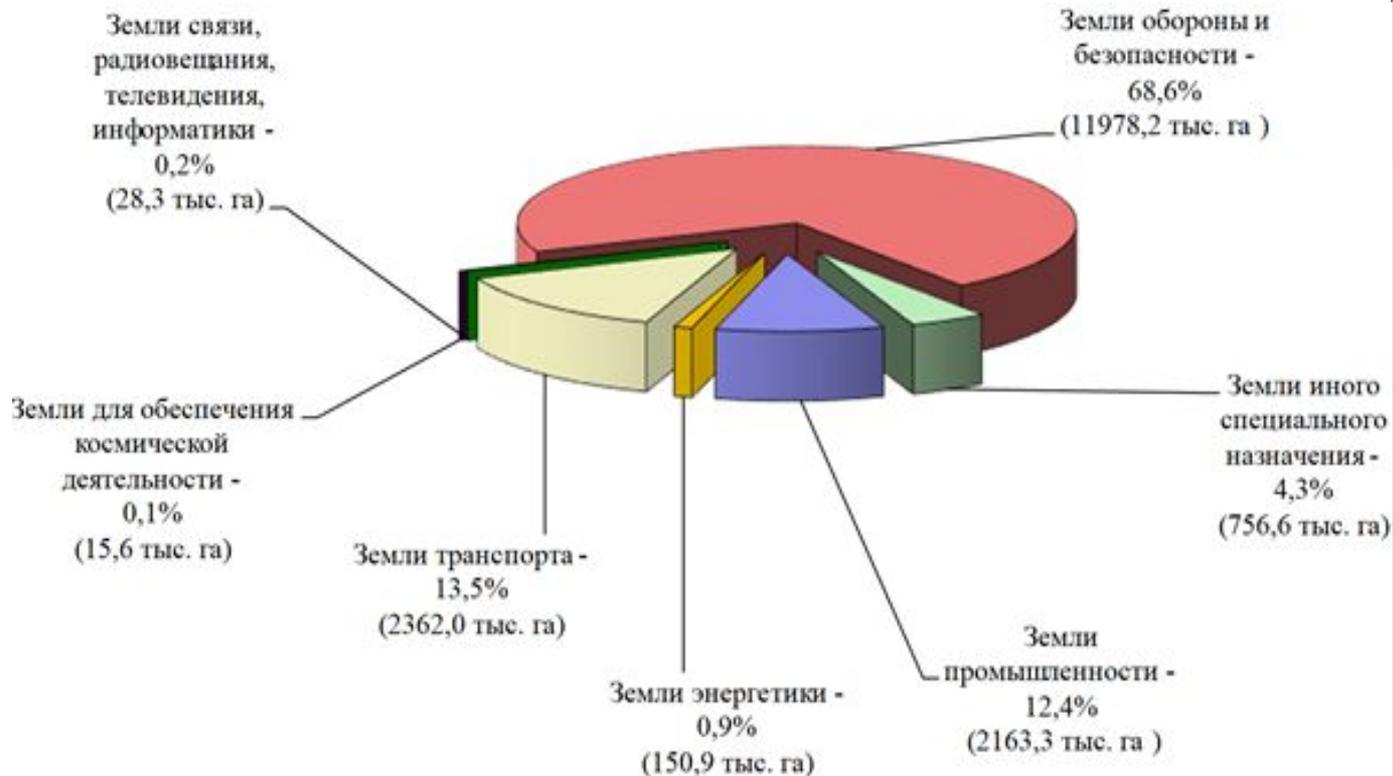


*Данные Росреестра на 01.01.2018 г.

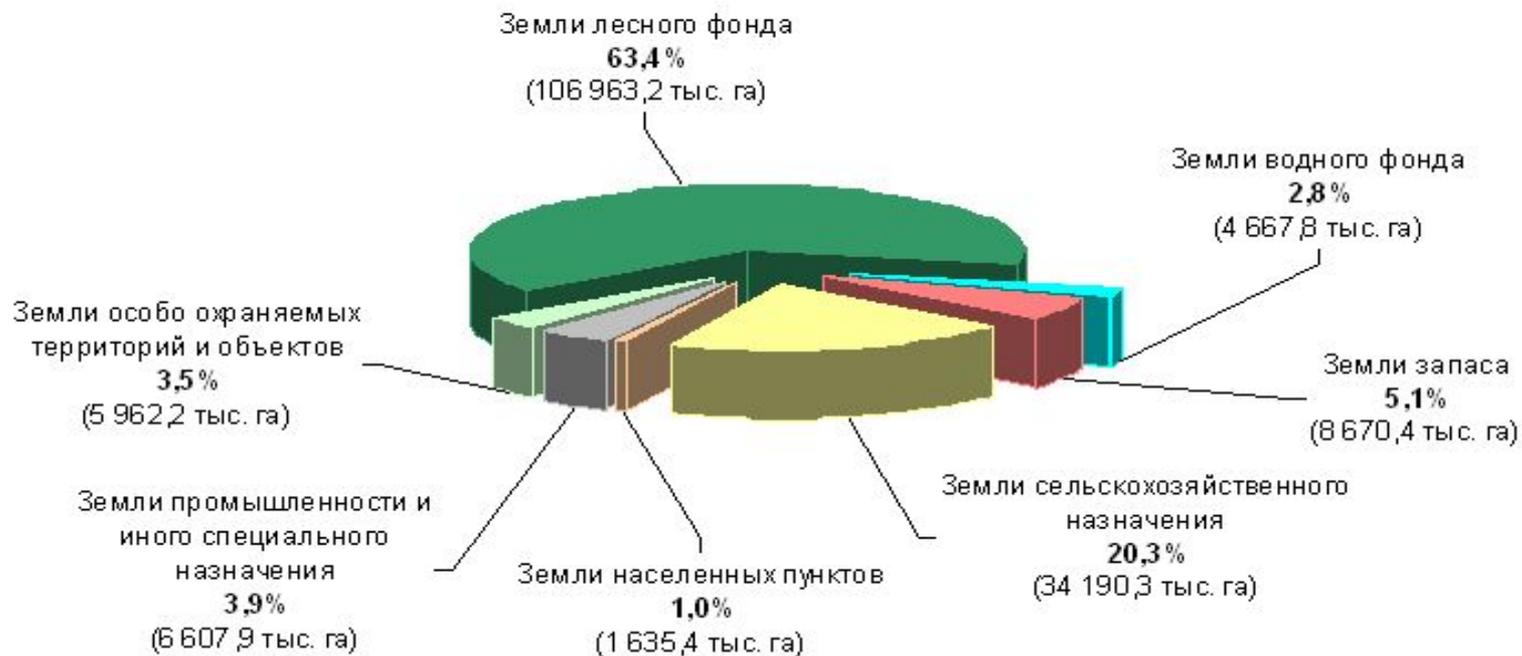
Статистика структуры земель

По данным
Росреестра на 1
января 2018 г.:

Земли
промышленности и
иного специального
назначения
составляют 17454,9
тыс. га., что
составляет 1% от
всех земель.



Северо-Западный ФО Структура земель по категориям



*Сведения Росреестра на 2014 г.

Соотношение с другими отраслями права

Экологическое право: ФЗ “Об охране окружающей среды” ст. 40, 47-48, при использовании земель энергетики - учет рельефа местности, меры по сохранению почв, лесов, иных ресурсов и учет потребностей населения

Воздушное законодательство: строительство и реконструкция аэродромов, аэропортов, комплексов зданий, сооружений, коммуникаций, наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения и других объектов должны быть согласованы с регулируются законодательством о градостроительной деятельности. (ст. 45 ВЗК РФ)

Водное законодательство: КВВТ РФ определяет, какими правами обладают бассейновые органы государственного управления на внутреннем водном транспорте: право пользоваться береговой полосой для проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений, сооружений для этих целей в порядке, установленном в НПА РФ. (ст. 9)

Административное право: санитарно-защитные зоны, установленные вокруг земель промышленности и иного спецназначения в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - пять классов опасности, от которых зависит размер СЗС

Глоссарий

Земли промышленности - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, в т.ч. для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов.

Земли энергетики - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики, в т.ч. для размещения ГЭС, АЭС, ядерных установок, пунктов хранения радиоактивных веществ, отходов, ТЭС и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; размещения объектов электросетевого хозяйства и др. объектов электроэнергетики.

Земли транспорта - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта, в т.ч. для размещения и выделения жд путей, вокзалов, станций, полос отвода жд и автодорог, автодорог, дорожного сервиса, искусственных внутренних водных путей, портов, пристаней, причалов, береговой полосы, системы наземных трубопроводов, аэропортов и др.

Глоссарий

Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики, в т.ч. для размещения предприятий связи, наземных и подземных кабельных и воздушных линий связи, усилительных пунктов, инфраструктуры спутниковой связи.

Земли для обеспечения космической деятельности - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности, в т.ч. космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, центры и пункты управления полетами, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы.

Земли обороны и безопасности - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности ВС РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в ЗАТО, в т.ч. для подготовки и поддержания в необходимой готовности ВС РФ, размещения запасов материальных ценностей государственного материального резерва.

Глоссарий

Полоса отвода жд — ЗУ, занятые жд путями, прилегающие к путям ЗУ, предназначенные для размещения жд станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль жд путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов жд транспорта. (Постановление Правительства N 611 от 12.10.2006)

Придорожные полосы автомобильной дороги — территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги. (ФЗ «Об автомобильных дорогах...» N 257 от 08.11.2007)

Береговая полоса — полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования шириной 20 м. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м. Организации внутреннего водного транспорта вправе использовать береговую полосу безвозмездно для работ, связанных с судоходством; обычно выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территории населенных пунктов. (ВК РФ п. 6 ст. 6)

Меры по

охране

- 1) Санитарно-защитные зоны и охранные зоны - в целях безопасности населения и создания условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта устанавливается специальная территория с функцией защитного барьера, ограничивающего определенные виды деятельности и обеспечивающего уровень безопасности при эксплуатации объектов производства, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду. (см.: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). (КоАП РФ Статья 8.6. - Порча земель)
- 2) Недропользование в рамках горно- и нефтедобывающей промышленности влечет нарушение почвенного слоя → п. 4 ст. 13 ЗК РФ обязанность при производстве таких работ снять плодородный слой почвы и использовать его для улучшения малопродуктивных земель (т.е. для рекультивации). (КоАП РФ Статья 8.7. - Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, УК РФ Статья 255 - Нарушение правил охраны и использования недр)
- 3) Экологические требования по ФЗ “Об охране окружающей среды”, напр., при размещении ГЭС - меры по сохранению водных ресурсов, земель, экосистем, ТЭС - использование безопасного топлива, АЭС - соблюдение правил по обороту радиоактивных в-в. (ст. 40, 47-48) (УК РФ Статья 254 - Порча земли)
- 4) Общие меры по охране из. ст 13 ЗК РФ (ответственность исходя из ст. 74-76 ЗК)

Судебная практика

Застройка рядом с объектами промышленности, энергетики, особо радиационно-опасными и ядерно-опасными объектами, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортными и иными объектами, способными оказать вредное воздействие, связаны с необходимостью учета правил по установлению охранных зон.

Определение КС РФ от
06.10.2015

В развитие приведенных конституционных положений Земельный кодекс Российской Федерации в числе основных принципов земельного законодательства закрепляет принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства; в целях охраны земель собственники земельных участков обязаны осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе по защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации

Определение КС РФ от
24.11.2016

Менькова Г.Г. была лишена собственности по основаниям, не предусмотренным законом, и судебной инстанцией, вышедшей за рамки своей компетенции, что является существенным нарушением ч. 3 [ст. 35](#) Конституции Российской Федерации и ст. 6 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Определение ВС РФ от 5
февраля 2013 года по
делу №4-КГ12-30

Судебная практика

Подобное регулирование правового режима земельных участков, на которых расположены объекты системы газоснабжения, необходимо для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания посредством соблюдения требований, установленных нормативными правовыми актами и градостроительными нормами и правилами, а также контроля за их выполнением.

**Определение КС РФ от
06.10.2015**

Статья 8.7 КоАП РФ, положение которой оспаривает заявитель, будучи направленной на охрану окружающей среды и природопользования, устанавливает административную ответственность за несоблюдение требований, обеспечивающих качественное состояние земель. Данное регулирование, действуя во взаимосвязи с иными законоположениями, с учетом приведенной правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, само по себе не может расцениваться как нарушающее конституционные права заявителя в указанном им аспекте.

**Определение КС РФ от
24.11.2016**

Судебная коллегия находит обоснованным довод кассационной жалобы о том, что президиум Московского областного суда неправильно сослался при принятии решения на «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», утвержденный приказом Минрегиона РФ от 27 декабря 2010 г. № 780, введенный в действие с 20 мая 2011 г., так как строительство и приемка в эксплуатацию здания-магазина осуществлялась в период с 2000 по 2004 год, и, соответственно, данные нормы не могли быть применены судом кассационной инстанции к спорным отношениям, поскольку были приняты позднее

**Определение ВС РФ от 5
февраля 2013 года по
делу №4-КГ12-30**

Основные проблемы реализации норм в отношении охраны и использования земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.



1) неурегулированность процесса государственного выделения земельных участков из состава земель промышленности. Здесь же важно отметить длительный процесс перевода земель из федеральной собственности в собственность субъектов РФ;

2) отсутствие реальной помощи государства в получении земель промышленного назначения для реального производства. Следует особо подчеркнуть отсутствие законодательно закрепленной аренды и безвозмездного пользования землями промышленности для целей производства. При этом вопрос аренды и предоставления земельных участков для целей производства в безвозмездное пользование представляет собой не менее серьезную проблему, что требует учета всех особенностей и накопленного опыта регулирования земельного законодательства; в) слабо урегулированный процесс перевода земельных участков из других категорий в категорию земель промышленности.





- 1) Неурегулированность механизма резервирования и изъятия земель для строительства объектов транспортной инфраструктуры
- 2) Предварительно согласование размещения автодорог на ЗУ, находящихся в общей собственности

Литература

- Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие / В. А. Алексеев. Москва: Издательство Юрайт, 2019. 411 с. (Профессиональные комментарии). ISBN 978-5- 534-05419-4.
- Земельное право: учебник/ Е.С. Болтанова. — 3-е изд. — Москва : РИОР: ИНФРА-М, 2019. — 387 с.
- Современные проблемы приобретения, ограничения и прекращения прав на земельные участки из состава земель промышленности
Сязин И. Е. Современные проблемы приобретения, ограничения и прекращения прав на земельные участки из состава земель промышленности // Молодой ученый. — 2016. — №10.3. — С. 32-34.

Нормативно-правовые акты

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (ред. от 01.10.2019);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 г. No 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 14.03.1995 г. No 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ»;
- Федеральный закон от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи»;
- Федеральный закон от 31.05.1996 N 61-ФЗ "Об обороне"
- Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 N 2395-1;
- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации No1404 от 23.11.1996 г.)
- Приказ Минэкономразвития от 01.09.2014 г. N 540;
- Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 г. N 1013;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. N 160;
- Постановление Правительства РФ от 11.08.2003 г. N 486.

Судебная практика

- Определение КС РФ от 06 октября 2015 года "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Осиповой Людмилы Владиславовны на нарушение ее конституционных прав положениями пункта 6 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации, части шестой статьи 28 и частью четвертой статьи 32 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации"
- Определение КС РФ от 24 ноября 2016 года об отказе в принятии к рассмотрению жалобы акционерного общества по развитию промышленности строительных материалов Тульской области «Туластройматериалы» на нарушение конституционных прав и свобод частью 2 статьи 8.7 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации
- Определение ВС РФ от 5 февраля 2013 года по делу №4-КГ12-30

Сайты

- Сведения Росреестра о наличии и распределении земель в РФ на 01.01.2018 г. URL:
[https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/](https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvenny-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/)
- Общие сведения Росреестра о распределении земель в Северо-Западном Федеральном округе на 21 января 2014 г. URL:
<https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/severo-zapadnyy-federalnyy-okrug/>



Спасибо!

