

УДК 347.235

Оборотоспособность земельных участков в зависимости от их целевого назначения

Козлов Денис Валерьевич

Старший преподаватель,
кафедра международного права,
Южный федеральный университет,
344006, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 105/42;
e-mail: dvkozlov@sfedu.ru

Аннотация

В данной работе с помощью сравнительного метода осуществляется исследование оборотоспособности земельных участков в зависимости от категории земель. Делается вывод, что подавляющее большинство земельных участков являются полностью или частично необоротоспособными, то есть не могут предоставляться на праве частной собственности. Львиная доля земельных участков выступает частично оборотоспособной и передается гражданам и организациям на праве аренды. В заключении работы указывается, что полностью оборотоспособными признаются только земельные участки в составе сельскохозяйственных земель и населенных пунктов, в том числе поверхностные водные объекты как составная часть земельного участка. Кроме того, полностью оборотоспособными являются земельные участки на землях водного фонда, которые заняты иными (не гидротехническими) сооружениями, расположенными на водных объектах. Таким образом, земельный участок нельзя рассматривать как классический объект гражданских прав.

Для цитирования в научных исследованиях

Козлов Д.В. Оборотоспособность земельных участков в зависимости от их целевого назначения // Вопросы российского и международного права. 2016. № 4. С. 165–178.

Ключевые слова

Земля, категории земель, частная собственность, недвижимость, оборотоспособность.

Введение

Вопросы оборотоспособности объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, регулируются гражданским (ст. 129 ГК РФ) и земельным законодательством (ст. 27 ЗК РФ) и предусматривают деление земельных участков на три категории.

К первой категории относятся полностью оборотоспособные земельные участки, которые могут свободно отчуждаться или свободно переходить от одного лица к другому без каких-либо ограничений. На них допускается установление любых вещных и обязательственных прав. Анализ сложившейся ситуации позволяет отнести к числу полностью оборотоспособных земельные участки, находящиеся в составе категорий земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, а также незначительную часть земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель водного фонда.

Следует отметить, что оборот сельскохозяйственных земель подчиняется определенным ограничениям частноправового характера, которые устанавливают максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий в пределах территории одного муниципального района, которые могут находиться в собственности одного физического или юридического лица; преимущественное право субъекта РФ и муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже; запрет на предоставление в собственность земельных участков иностранным физическим и юридическим лицам, апатридам, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля вышеуказанных субъектов составляет более чем 50% (ст. 1 ФЗ «Об обороте сельскохозяйственных земель»).

Однако поскольку все рассматриваемые ограничения не препятствуют передаче данных земельных участков из числа сельскохозяйственных земель в частную собственность, а также их способности выступать объектами гражданско-правовых сделок, земельное законодательство рассматривает их как полностью оборотоспособные объекты.

Таким образом, к числу «классических» объектов гражданских прав можно отнести только земельные участки, которые составляют не более четверти от общего количества земель РФ.

Необоротоспособными признаются земельные участки, которые находятся только в федеральной собственности и не могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. В то же время они могут выступать объектами ограниченных гражданских прав.

Правовые особенности оборотоспособности земельных участков

Согласно п. 4 ст. 27 ЗК РФ из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками за исключением случаев, когда деятельность частных собственников не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель национальных парков. Такая частная собственность возникла до введения в дей-

стве ЗК РФ, и национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель. Наличие земельных участков в частной собственности на территории природных заповедников не допускается;

2) «зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций Федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования» (ЗАТО) (закон РФ «О закрытом административно-территориальном образовании» от 14.07.1992 № 3297-1);

8) «объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации».

Земельные участки, изъятые из оборота, относятся к землям специального назначения (связи, космической деятельности, обороны и безопасности) и землям особо охраняемых территорий и объектов (особо охраняемые природные территории и земли историко-культурного значения). Кроме того, к ним можно отнести земли запаса. По своему правовому положению данные земельные участки практически полностью выведены из сферы действия гражданского права. Единственным, по сути, исключением является возможность установления на них права постоянного (бессрочного) пользования, предоставляемого государственным органам, учреждениям и организациям, в ведении которых находятся здания, сооружения и иные объекты, расположенные на вышеуказанных земельных участках.

Земельные участки, ограниченные в обороте, могут находиться в государственной и муниципальной собственности, но, как правило, не предоставляются в частную собственность. Судебная практика в настоящее время рассматривает невозможность предоставления земельного участка в частную собственность как один из решающих признаков для отнесения его к ограниченно оборотоспособным вещам (закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1). В то же время исключения из этого правила, прямо прописанные в федеральном законодательстве, судами также учитываются (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.12.2009 № ВАС-4606/09). Объектами гражданских сделок такие земельные участки могут выступать, но конкретные виды и объем таких сделок устанавливаются законодательством по отдельности в отношении разных земельных участков. В частности, ст. 49 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» указывает, что собственник земельного участка, на котором расположен археологический

памятник истории или культуры, владеет, пользуется или распоряжается таким земельным участком с соблюдением условий, установленных для обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия. Данный объект археологического наследия является государственной собственностью и находится в гражданском обороте отдельно от земельного участка, в пределах которого располагается. Следовательно, земельный участок может быть и в частной собственности.

ЗК РФ к ограниченно оборотоспособным земельным участкам относит:

1) расположенные в пределах особо охраняемых природных территорий, не относящихся к природным заповедникам и национальным паркам;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд (если они не отнесены к полностью необоротоспособным земельным участкам);

6) в границах закрытых административно-территориальных образований, но не занятые соответствующими организациями и (или) объектами;

7) предназначенные для размещения объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

12) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

13) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

14) в пределах береговой полосы, а также земельные участки, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Следует отметить, что перечень земельных участков, изъятых и ограниченных в обороте, носит исчерпывающий характер, и иным законодательством не могут устанавливаться

дополнения к данному перечню. Однако некоторые авторы не согласны с подобным утверждением и полагают, что в законодательстве содержится указание на иные земельные участки, ограниченные в обороте. В частности, А.П. Анисимов и Г.Л. Землякова, ссылаясь на ФЗ № 244 «Об инновационном центре «Сколково», указывают, что земельные участки, находящиеся в границах территории Сколково, являются собственностью управляющей компании с запретом их дальнейшего распоряжения, в том числе путем их отчуждения и обременения, за исключением случаев передачи их управляющей компанией в аренду лицам, участвующим в реализации проекта. При этом указанные земельные участки не могут быть сданы в субаренду. Отсюда делается вывод об отнесении земельных участков на территории Сколково к ограниченно оборотоспособным [Анисимов, Землякова, 2011].

Подобное умозаключение представляется далеко не однозначным, тем более авторы в дальнейшем проводят параллели с предоставлением земельных участков при организации Олимпийских игр (№ 310-ФЗ от 01.12.2007) и форума Азиатско-Тихоокеанского экономического сотрудничества (АТЭС) (№ 93-ФЗ от 08.05.2009). Не отрицая наличия в их рассуждениях рационального зерна, мы считаем более правильным отнести все эти случаи к определенной разновидности резервирования земель для государственных и муниципальных нужд, то есть публично-правовому режиму земель, а не частноправовому режиму земельных участков.

Таким образом, к ограниченно оборотоспособным земельным участкам относят земли лесного фонда, львиную долю земель водного фонда, а также земель особо охраняемых территорий и объектов и часть земель специального назначения.

Подводя предварительные итоги, можно отметить следующую любопытную картину при сопоставлении целевого использования земель и оборотоспособности земельных участков:

– земельные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, признаются полностью оборотоспособными (за редкими исключениями);

– земельные участки, расположенные на землях лесного фонда, а также землях запаса, признаются полностью необоротоспособными (в ряде случаев на этих землях не допускается даже образование земельных участков);

– земельные участки, расположенные на землях специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, подпадают под все уровни оборотоспособности, и для более четкого определения необходимо рассматривать подкатегории данных земель по целевому назначению;

– земельные участки, расположенные на землях водного фонда, рассматриваются в основном как ограниченно оборотоспособные, но могут быть признаны и полностью оборотоспособными.

Более подробно каждая из категорий земель целевого назначения рассмотрена в основной части ЗК РФ.

Согласно ст. 87–93 ЗК РФ земли специального назначения в зависимости от характера задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются:

1) на земли промышленности (для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов);

2) земли энергетики (для размещения ГЭС, ТЭС, АЭС, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов электросетевого хозяйства и электроэнергетики);

3) земли транспорта (для обеспечения деятельности организаций и/или эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и трубопроводного транспорта);

4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики (для размещения эксплуатационных предприятий связи, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации, подземных кабельных линий связи и радиофикации, наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и соответствующих охранных зон, наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи);

5) земли для обеспечения космической деятельности (для размещения космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, районов падения отделяющихся частей ракет, полигонов приземления космических объектов и взлетно-посадочных полос, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов);

6) земли обороны и безопасности (для обеспечения деятельности ВС РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории РФ, защите и охране государственной границы РФ, информационной и иной безопасности в ЗАТО);

7) земли иного специального назначения (занятые государственными учреждениями).

Земельные участки, расположенные на землях собственно промышленности, – это единственные земельные участки на землях специального назначения, которые признаются полностью оборотоспособными, что не мешает установлению на них публично-правовых ограничений в рамках зонирования (санитарно-защитные и иные зоны)¹.

Земельные участки, находящиеся на землях энергетики, а также связи, телевидения, радиовещания и информатики, могут быть изъяты из оборота (под атомными объектами, захоронениями радиоактивных отходов, линиями связи для охраны государственной гра-

1 Подробнее см.: [Трифонов, 2007, 39].

ницы РФ), частично оборотоспособными (ГЭС, предоставленные для нужд связи) и полностью оборотоспособными (все остальные объекты).

Земельные участки, расположенные на землях транспорта и космической деятельности, рассматриваются как ограниченные в обороте. При этом на землях связи частная собственность на земельные участки допускается, а на землях для обеспечения космической деятельности – нет. Как исключение – земельные участки, которые эпизодически используются как районы падения отделяющихся частей ракет.

Земельные участки, находящиеся на землях обороны и безопасности, рассматриваются либо как полностью необоротоспособные (занятые объектами ВС РФ и других войск, ФСБ, организациями и учреждениями, для функционирования которых созданы ЗАТО), либо ограниченные в обороте (все остальные объекты). Однако полная оборотоспособность земельных участков на данной подкатегории земель специального назначения не допускается.

Наконец, земельные участки, расположенные на землях иного специального назначения, необходимо оценивать как полностью изъятые из оборота (занятые объектами государственной охраны и военными судами). Теоретически к данной подкатегории земель можно отнести и земли, загрязненные опасными отходами, подвергшиеся биогенному загрязнению и иной деградации, что является одной из разновидностей частично оборотоспособных земельных участков. Однако подобные земельные участки встречаются на всех категориях земель, поэтому для отнесения их к подкатегории земель иного специального назначения отсутствуют достаточные основания и нет необходимых доказательств.

Согласно ст. 94–100 ЗК РФ земли особо охраняемых территорий и объектов подразделяются на следующие подкатегории:

- 1) особо охраняемых природных территорий (земли государственных природных заповедников);
- 2) природоохранного назначения (запретные и нерестоохранные полосы, защитные леса, иные земли, выполняющие природоохранные функции);
- 3) рекреационного назначения (предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан);
- 4) историко-культурного назначения (объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, военных и гражданских захоронений);
- 5) иные особо ценные земли (на них расположены природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность).

Земельные участки на землях природоохранного назначения, рекреационного назначения и особо ценных землях следует отнести к полностью оборотоспособным земельным участкам с точки зрения частного права, что отнюдь не мешает установлению целого ряда ограничений (зонирования) в рамках публично-правового режима.

Однако остальные подкатегории земель особо охраняемых территорий и объектов невозможно отнести только к одному уровню оборотоспособности, что объясняется различием частноправового и публично-правового режимов земель, а также нежеланием законодателя устранить возникающие несоответствия.

В частности, земельные участки на землях особо охраняемых природных территорий могут быть как полностью необоротоспособными (земли государственных природных заповедников и национальных парков), так и частично оборотоспособными (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов). При этом вопрос предоставления земельных участков в частную собственность на территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов остается открытым, поскольку судебная и правоприменительная практика носят крайне противоречивый характер.

Например, Росимущество считает, земли курортов Краснодарского не относятся к землям, подлежащим свободному распоряжению. Ранее совершенные сделки купли-продажи были оспорены через суд территориальным органом этой организации и прокурором Краснодарского края². Примечательно, что органы местного самоуправления городов Анапы, Сочи и других курортов, имеющие свой взгляд на эту проблему, зачастую никаких ограничений оборотоспособности земель на своих территориях не усматривают, и земельные участки, например для индивидуального жилищного строительства либо садоводства, в собственность граждан предоставляют в пределах компетенции органов местного самоуправления. Краевые же органы власти, подхватив идею о недопустимости выкупа таких земельных участков в населенных пунктах, являющихся курортами краевого значения, регистрируют право краевой собственности на такие земельные участки в силу закона, а в последующем отказывают заявителям в их выкупе [Гряда, Кузнецов, 2010].

Сходная ситуация наблюдается и в Приморском крае, где арбитражные суды в большинстве рассматриваемых дел исходят из запрета на предоставление в частную собственность земельных участков, которые хотя и расположены в населенных пунктах, но одновременно входят в зону санитарной (горно-санитарной) охраны как курорты, установленную еще в советское время [Лобарь, Тарасова, 2009]. При этом их не останавливает фактическое смешение понятий «земли курортов» и «земли населенных пунктов», то есть распространение на один и тот же земельный участок правового режима сразу двух категорий земель – населенных пунктов и особо охраняемых территорий и объектов. Правоприменителей не смущает тот факт, что в соответствии с исследованием А. Минаевой все известные ученые-правоведы не допускают возможности «совмещения правовых режимов» [Минаева, 2005], в связи с чем активно критикуют де-факто существующий запрет на приватизацию земельных участков в городах-курортах [Камышанский, 2008].

2 Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22 мая 2008 года № Ф08-2762/2008 // Архив Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2008. Дело № Ф08-2762/2008.

Как отмечает А. Минаева, «в любом случае применение понятия правового режима земель к категориям земель общепринято в земельном праве, на что указывает п. 2 ст. 7 ЗК РФ. Подобную позицию следует признать единственно верной и полностью исключить возможность «совмещения правовых режимов земель». В противном случае получается, что все садовые участки, предоставленные гражданам в федеральных курортных местностях (а их сотни тысяч), были предоставлены незаконно, так как в соответствии с п. 7 ст. 95 ЗК на землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещается предоставление садоводческих и дачных участков.

Земельные участки на землях историко-культурного назначения могут быть полностью изъяты из оборота (заняты военными и гражданскими захоронениями), ограниченными в обороте (заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия), а также полностью оборотоспособными (достопримечательные места и не слишком ценные памятники истории и культуры – объекты культурного наследия народов РФ). Соответственно, земельные участки, относящиеся к последней категории, могут передаваться в частную собственность физическим и юридическим лицам, в том числе и в целях осуществления познавательного (историко-культурного) туризма [Богомяков, 2011].

Кроме земель специального назначения и особо охраняемых территорий и объектов, разные уровни оборотоспособности распространяются и на земли водного фонда. Согласно ст. 102 ЗК РФ к таким землям водного фонда относятся земли: покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Заключение

Львиная доля указанных объектов относится к ограниченно оборотоспособным. К полностью оборотоспособным можно отнести поверхностные водные объекты, находящиеся в частной собственности (пруды и обводненные карьеры), причем анализ ст. 8 Водного кодекса заставляет рассматривать такие водные объекты как составную часть земельного участка, а не самостоятельный объект, к тому же далеко не всегда относящийся к землям водного фонда.³ Кроме того, полностью оборотоспособными являются земельные участки на землях водного фонда, которые заняты иными (не гидротехническими) сооружениями, расположенными на водных объектах.

В целом следует отметить, что вопросы оборотоспособности земельных участков достаточно хорошо исследованы в теории и подкреплены значительной правоприменительной практикой, чего нельзя сказать о других составляющих частноправового режима.

³ Подробнее см.: [Козлов, 2007].

Библиография

1. Анисимов А.П., Землякова Г.Л. Правовой режим земель инновационного центра «Сколково»: вопросы теории // Современное право. 2011. № 2. С. 44–49.
2. Богомяков И.В. Особенности использования земельных участков из земель историко-культурного назначения в целях популяризации объектов культурного наследия посредством создания особых экономических зон туристско-рекреационного типа // Туризм: право и экономика. 2011. № 2. С. 15–17.
3. Водный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 12.04.2006: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26.05.2006 // Российская газета. 2006. 8 июня.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 года № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 // Российская газета. 1994. 8 декабря.
5. Грядя Э.А., Кузнецов Д.В. К вопросу об обороте земельных участков в курортных населенных пунктах // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 1. С. 269–271.
6. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001 // Российская газета. 2001. 30 октября.
7. Камышанский В.П. О приватизации земли в городах-курортах // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2008. № 5. С. 114–122.
8. Козлов Д.В. Вещные и обязательственные права на водные объекты: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2007. 218 с.
9. Лобарь С.Е., Тарасова Т.Г. Вопросы предоставления в собственность земельных участков, ограниченных в обороте // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2009. № 5–6. С. 56–64.
10. Минаева А. Понятие «правовой режим земель» и его значение в земельном праве // Правовые вопросы недвижимости. 2005. № 1. С. 57–66.
11. Об инновационном центре «Сколково»: федер. закон Рос. Федерации от 28.09.2010 № 244-ФЗ // Российская газета. 2010. 30 сентября.
12. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Российская газета. 2002. 27 июля.
13. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ: федер. закон Рос. Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ // Российская газета. 2002. 29 июня.
14. 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: федер. закон Рос. Федерации от 01.12.2007 № 310-ФЗ // Российская газета. 2007. 5 декабря.
15. Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: федер. закон Рос. Федерации от 08.05.2009 № 93-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. № 19. Ст. 2283.
 16. О закрытом административно-территориальном образовании: закон Рос. Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1992. № 33. Ст. 1915.
 17. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.02.2012 № ВАС-1316/12 // ИПС Гарант.
 18. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.11.2011 № ВАС-14339/11 // ИПС Гарант.
 19. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.12.2009 № ВАС-4606/09 // ИПС Гарант.
 20. Трифонов А.С. Правовой режим земель промышленности. М.: Волтерс Клувер, 2007. 168 с.
 21. Eidelman G. Rethinking public land ownership and urban development: a Canadian perspective // *Cities*. 2016. Vol. 55. P. 122–126. doi:10.1016/j.cities.2015.12.003
 22. Ondetti G. The social function of property, land rights and social welfare in Brazil // *Land Use Policy*. 2016. Vol. 50. P. 29–37. doi:10.1016/j.landusepol.2015.08.028

Turnover capacity of land plots subject to their target purpose

Denis V. Kozlov

Senior lecturer,
Department of international law,
Southern Federal University,
344006, 105/42 B. Sadovaya str., Rostov-on-Don, Russian Federation
e-mail: dvkozlov@sfedu.ru

Abstract

Objective. The issues of turnover of real estate objects, including land plots, are regulated by the civil and land codes. They are divided into three categories. The objective of the article is to examine the turnover capacity of land plots subject to the category of lands.

Methods. The author applies comparative and analytical methods with the purpose to analyze the turnover capacity of plots depending on the category of lands.

Results. The conclusion is drawn that the vast majority of land plots are fully or partially non-transferable, that is they can't be provided on private property rights. The lion's share of land plots is partially transferable and is given to citizens and organizations on lease. They include: lands of the forest fund, the largest part of the lands of water fund, and also lands of specially protected territories and objects and part of the lands of special purpose.

Conclusion. It is stated that only land plots as part of agricultural lands and settlements are considered fully transferable. In addition, fully transferable are land plots on water fund lands which are occupied by other (not hydraulic) constructions, situated on water objects. Thus the land plot can't be regarded as a classical object of civil rights.

For citation

Kozlov D.V. (2016) Oborotosposobnost' zemel'nykh uchastkov v zavisimosti ot ikh tselevogo naznacheniya [Turnover capacity of land plots subject to their target purpose]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 4, pp. 165–178.

Keywords

Land, category of lands, private property, fixed property, turnover capacity.

References

1. Anisimov A.P., Zemlyakova G.L. (2011) Pravovoi rezhim zemel' innovatsionnogo tsentra "Skolkovo": voprosy teorii [The legal regime of lands of the innovation center "Skolkovo": theory issues]. *Sovremennoe pravo* [Modern law], 2, pp. 44-49.
2. Bogomyakov I.V. (2011) Osobennosti ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov iz zemel' istoriko-kul'turnogo naznacheniya v tselyakh populyarizatsii ob"ektov kul'turnogo naslediya posredstvom sozdaniya osobykh ekonomicheskikh zon turistsko-rekreatsionnogo tipa [Peculiarities of using land plots from lands of historical and cultural significance with the purpose of popularization of the objects of cultural heritage through the creation of special economic zones of tourist-recreational type]. *Turizm: pravo i ekonomika* [Tourism: law and economics], 2, pp. 15-17.
3. Eidelman G. (2016) Rethinking public land ownership and urban development: a Canadian perspective. *Cities*, 55, pp.122–126. doi:10.1016/j.cities.2015.12.003.
4. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 goda № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal law of the Russian Federation of 30 November, 1994 no. 51-FZ: enacted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on 21 October, 1994]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 1994, 8 December.
5. Gryada E.A., Kuznetsov D.V. (2010) K voprosu ob oborote zemel'nykh uchastkov v kurortnykh naselennykh punktakh [On the issue of turnover of land plots in the resort localities].

- Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 1, pp. 269-271.
6. Kamyshanskii V.P. (2008) O privatizatsii zemli v gorodakh-kurortakh [On land privatization in cities-resorts]. *Vestnik Federal'nogo arbitrazhnogo suda Severo-Kavkazskogo okruga* [Bulletin of the Federal Court of arbitration of the North Caucasian district], 5, pp. 114-122.
 7. Kozlov D.V. (2007) *Veshchnye i obyazatel'stvennyye prava na vodnye ob'ekty: dis. ... kand. jurid. nauk* [Proprietary and contractual rights on water objects: Doct. Diss. Abstract]. Rostov-on-Don.
 8. Lobar' S.E., Tarasova T.G. (2009) Voprosy predostavleniya v sobstvennost' zemel'nykh uchastkov, ogranichennykh v oborote [The issues of provision of the land plots limited in circulation]. *Ekonomicheskoe pravosudie na Dal'nem Vostoke Rossii* [Economic justice in the Far East of Russia], 5-6, pp. 56-64.
 9. Minaeva A. (2005) Ponyatie "pravovoi rezhim zemel'" i ego znachenie v zemel'nom prave [The concept of "legal regime of the land" and its meaning in the land law]. *Pravovyye voprosy nedvizhimosti* [Legal issues of property], 1, pp. 57-66.
 10. O zakrytom administrativno-territorial'nom obrazovanii: zakon Ros. Federatsii ot 14.07.1992 № 3297-1 [On the closed administrative-territorial entity: the law of the Russian Federation of 14 July, 1992 no. 3297-1]. *Vedomosti SND RF i VS RF* [Bulletin of the Congress of People's Deputies and the Supreme Soviet of the Russian Federation (Vedomosti SND and the USSR Armed Forces)], 1992, 33, art. 1915.
 11. Ob innovatsionnom tsentre "Skolkovo": feder. zakon Ros. Federatsii ot 28.09.2010 № 244-FZ [On the innovation center "Skolkovo": Federal law of the Russian Federation of 28 September, 2010 no. 244-FZ]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 2010, 30 September.
 12. Ob ob'ektakh kul'turnogo naslediya (pamyatnikakh istorii i kul'tury) narodov RF: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.06.2002 № 73-FZ [On objects of cultural heritage (monuments of history and culture) of the peoples of the Russian Federation: Federal law of the Russian Federation of 25 June, 2002 no. 73-FZ]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 2002, 29 June.
 13. Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: feder. zakon Ros. Federatsii ot 24.07.2002 № 101-FZ [On the circulation of lands of agricultural purpose: Federal law of the Russian Federation of 24 July 2002 no. 101-FZ]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 27 July, 2002.
 14. Ob organizatsii i o provedenii XXII Olimpiiskikh zimnikh igr i XI Paralimpiiskikh zimnikh igr 2014 goda v gorode Sochi, razvitii goroda Sochi kak gornoklimaticheskogo kurorta i vnesenii izmenenii v otdel'nye zakonodatel'nye akty RF: feder. zakon Ros. Federatsii ot 01.12.2007 № 310-FZ [On the organization and holding of XXII Olympic winter games and XI Paralympic winter games of 2014 in Sochi, development of Sochi city as a mountainous-climatic resort and introduction of amendments to certain legislative acts of the Russian Federation: Federal law of the Russian Federation of 1 December, 2007 no. 310-FZ]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 2007, 5 December.

15. Ob organizatsii provedeniya vstrechi glav gosudarstv i pravitel'stv stran – uchastnikov foruma "Aziatsko-tikhookeanskoe ekonomicheskoe sotrudnichestvo" v 2012 godu, o razvitii goroda Vladivostoka kak tsentra mezhdunarodnogo sotrudnichestva v Aziatsko-Tikhookeanskom regione i o vnesenii izmenenii v otdel'nye zakonodatel'nye akty RF: feder. zakon Ros. Federatsii ot 08.05.2009 № 93-FZ [On the organization of the meeting of the heads of state and government of the countries – participants of the forum "Asia-Pacific economic cooperation" in 2012, the development of Vladivostok as an international cooperation center in the Asia-Pacific region and on introduction of amendments to certain legislative acts of the Russian Federation: Federal law of the Russian Federation dated 8 May, 2009 no. 93-FZ]. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii* [Collection of Russian Federation Legislation], 2009, 19, art. 2283.
16. Ondetti G. (2016) The social function of property, land rights and social welfare in Brazil. *Land Use Policy*, 50, pp. 29–37. doi:10.1016/j.landusepol.2015.08.028.
17. *Opreделение Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 22.02.2012 № VAS-1316/12* [The definition of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 22 February, 2012 no. VAS-1316/12]. IPS Garant [Information legal system Garant].
18. *Opreделение Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 21.11.2011 № VAS-14339/11* [The definition of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 21 November 2011 no. VAS-14339/11]. IPS Garant [Information legal system Garant].
19. *Opreделение Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2009 № VAS-4606/09* [The definition of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 29 December, 2009 no. VAS-4606/09]. IPS Garant [Information legal system Garant].
20. Trifonov A.S. (2007) *Pravovoi rezhim zemel' promyshlennosti* [The legal regime of the industrial lands]. Moscow: Wolters Kluwer.
21. Vodnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 03.06.2006 № 74-FZ (red. ot 28.11.2015): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 12.04.2006: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 26.05.2006 [Water code of the Russian Federation: Federal law of the Russian Federation of 3 June, 2006 no. 74-FZ (amended on 28 November, 2015): adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on 12 April 2006: approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation on 26 May, 2006]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 2006, 8 June.
22. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001 [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation of 25 October, 2001 no. 136-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on 28 September, 2001; approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation on 10 October, 2001]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian newspaper], 2001, 30 October.