

УДК 34.340

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Болгова А.А.

Студентка 2 курса магистратуры, группы 01002409,

НИУ БелГУ

Россия, Белгород

Абашев М.О.

Студент 2 курса магистратуры, группы 01002409,

НИУ БелГУ

Россия, Белгород

Митякина Н.М.

*Научный руководитель, доцент кафедры трудового и предпринимательского
права, к.ю.н.*

НИУ БелГУ

Россия, Белгород

Аннотация: в данной статье проводится анализ правовой природы ограничений прав на земельные участки, в процессе работы исследуются сущностные характеристики ограничений, их отличия от обременений и сервитутов, а также систематизируются основания их возникновения и прекращения. Особое внимание уделяется классификации ограничений по видам и их роли в обеспечении баланса частных и публичных интересов в сфере землепользования, а на основе проведенного исследования формулируются выводы о природе данных правовых явлений и предлагаются пути совершенствования действующего земельного законодательства.

Ключевые слова: ограничение прав на землю, правовая природа, земельные участки, обременение, сервитут, земельное право, землепользование.

THE LEGAL NATURE OF RESTRICTIONS ON LAND RIGHTS

Bolgova A.A.

Second-year Master's student, group 01002409,

Belgorod National Research University

Russia, Belgorod

Abashev M.O.

Second-year Master's student, group 01002409,

Belgorod National Research University

Russia, Belgorod

Mityakina N.M.

Academic Supervisor, Associate Professor of the Department of Labor and

Entrepreneurial Law, PhD in Law,

Belgorod National Research University

Russia, Belgorod

Abstract: This article analyzes the legal nature of restrictions on land rights, examines the essential characteristics of restrictions, their differences from encumbrances and easements, and systematizes the grounds for their emergence and termination. Special attention is paid to the classification of restrictions by type and their role in ensuring a balance between private and public interests in land use, and based on this research, conclusions are drawn about the nature of these legal phenomena and suggestions are made for improving the current land legislation.

Keywords: restriction of land rights, legal nature, land plots, encumbrance, easement, land law, land use.

Актуальность данной темы обусловлена фундаментальным значением земельных ресурсов для экономики и социальной сферы Российской Федерации, а также необходимостью обеспечения баланса между интересами частных собственников и публичными интересами государства и общества. Институт ограничений прав на землю, закрепленный в статье 56 Земельного кодекса РФ [1], выступает ключевым правовым инструментом для достижения этого баланса, поскольку он позволяет обеспечивать безопасность, охрану окружающей среды, сохранение объектов культурного наследия и устойчивое развитие территорий через установление особых условий землепользования. В настоящее время, актуальность темы усиливается в связи с появлением новых правовых коллизий, а введение Федеральным законом № 69-ФЗ [2] «стабилизационной оговорки» создало прецедент, при котором защита капиталовложений может ограничивать действие публично-правовых норм, в том числе и вводимых в соответствии со ст. 56 ЗК РФ. Все это порождает на практике сложные вопросы о приоритете экономического развития над экологическими и иными публичными интересами.

Ограничения прав на земельные участки — это установленные законом условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. Такие ограничения могут быть связаны с разными факторами, например, с особыми условиями использования земель, охраной окружающей среды, резервированием земель для государственных или муниципальных нужд [3].

Правовая природа ограничений прав на земельные участки раскрывается через их функциональное назначение как публично-правового инструмента, обеспечивающего баланс между интересами собственника и общества. В отличие от обременений, которые предполагают возникновение прав третьих лиц (сервитут, ипотека), ограничения, регламентированные статьей 56

Земельного кодекса РФ, адресованы непосредственно правообладателю и сужают рамки его правомочий, прежде всего пользования, не затрагивая титул владения. Стоит отметить, что ключевой целью установления ограничений является защита публичных интересов [4], которая выражается в обеспечении безопасности, охраны окружающей среды, сохранения объектов культурного наследия и устойчивого развития территорий. Сущностными признаками данного института выступают его производность от закона, сохранение при переходе права собственности к другому лицу (п.5 ст. 56 ЗК РФ), а также возможность бессрочного или срочного установления. Исходя из перечисленного, ограничения прав на землю представляют собой легитимное изъятие из принципа свободы собственности, необходимое для реализации государственных и общественных функций в сфере землепользования.

Система ограничений прав на землю, закрепленная в статье 56 ЗК РФ, носит комплексный характер и может быть классифицирована по нескольким основаниям, кроме того, она отличается сложностью и требует четкого разграничения с близкими правовыми категориями. Ключевое отличие ограничений от обременений (сервитут, ипотека, аренда) заключается в их безвозмездном характере и публично-правовой природе, тогда как обременения часто возникают из договоров и предполагают права третьих лиц на объект. При этом, следует отметить, что публичный сервитут, устанавливаемый нормативным актом, по своей сути сближается с ограничением. Классификация ограничений возможно по нескольким основаниям, так, например, по содержанию они подразделяются на ограничения права пользования (например, запрет на строительство в охранный зоне) и права распоряжения (ограничение оборотоспособности). По отраслевой принадлежности и целям принято выделять следующие:

- Градостроительные ограничения, определяемые правилами землепользования и застройки, а также фиксирующие допустимые параметры и виды эксплуатации территории;
- Земельно-правовые ограничения, включая резервирование земель для государственных нужд и установление зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ);
- Эколого-правовые ограничения, направленные на охрану окружающей среды (водоохранные зоны, особо охраняемые природные территории) [3].

Установление ограничений прав на землю осуществляется в строго определенном законом порядке, что подчеркивает их публично-правовой характер, так, согласно законодательству, ограничения вводятся актами исполнительных органов государственной власти, актами органом местного самоуправления или решением суда [1]. Важной особенностью при этом является возможность их установления как на определенный срок, так и бессрочно. Правовой режим ограничений можно охарактеризовать рядом ключевых особенностей, во-первых, ограничение сохраняется при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу, что свидетельствует о его связи с сами объектом недвижимости, а не с конкретным собственником. Во-вторых, ограничение подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в установленных федеральными законами случаях, что обеспечивает публичность и защиту прав добросовестных приобретателей. Наконец, Закон гарантирует право лица, чьи права ограничены, на обжалование данного ограничения в судебном порядке, что является важной гарантией от злоупотреблений со стороны публичной власти.

Следует отметить, что установление ограничений прав на землю влечет за собой значительные правовые последствия для правообладателей, а

нарушение установленных ограничений, например, ведение запрещенной хозяйственной деятельности или самовольное строительство в охранной зоне, может повлечь административную ответственность, а также обязанность за свой счет демонтировать объект или привести его в соответствие с предъявляемыми требованиями. Однако, судебная практика, ориентируясь на принципы добросовестности и справедливости, выработала важные исключения из этого правила. Так, яркой иллюстрацией данного подхода является дело гражданина С. из Липецка, рассмотренное Первым кассационным судом общей юрисдикции. На его земельном участке, приобретенном и застроенном в 1999 году, впоследствии оказалась обнаружена охранная зона высоковольтной линии электропередачи, и сетевая компания потребовала сноса жилого дома и гаража, апелляционная инстанция при этом удовлетворила это требование. Однако, кассационный суд встал на сторону гражданина, указав на ключевое обстоятельство – на момент строительства объекта, сведения о данной охранной зоне не были внесены в ЕГРН, а со стороны уполномоченных органов собственнику не предъявлялось каких-либо запретов или требований, потому суд указал, что если будет установлено, что гражданин действовал добросовестно и не знал и не должен был знать о существовании ограничений, его постройки не могут быть признаны самовольными и не подлежат сносу за его счет [5]. Данная правовая позиция, поддержанная и разъясненная экспертами, включая Ассоциацию юристов России, подчеркивает, что бремя информирования о существовании ограничений, лежит, в первую очередь, на публичной власти и субъектах, в интересах которых они устанавливаются.

Помимо вопросов ответственности за нарушение ограничений, наиболее существенным последствием добросовестного правообладателя является возникновение права на полное возмещение убытков. Законодательство предусматривает, что собственники и иные правообладатели несут убытки в

связи с установление ограничений их прав, включая те, которые вызваны невозможностью осуществления хозяйственной деятельности в полном объеме. Такие убытки подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, здесь важно отметить, что бремя возмещения убытков возлагается на соответствующие бюджеты или на лиц, в пользу которых были установлены ограничения. Данный механизм, наряду с защитой прав добросовестных владельцев существующих построек, служит важным инструментом поддержания справедливого баланса между необходимостью защиты публичных интересов и компенсаций частных имущественных потерь.

Теоретическая возможность полного возмещения убытков, предусмотренная статьей 57 ЗК РФ, на практике сталкивается со значительными сложностями доказывания, что наглядно иллюстрирует судебное дело № А56-100963/2022 [6]. ООО «Вестик» требовало с ООО «Каролина» около 947 млн рублей убытков в виде упущенной выгоды, вызванной установлением санитарно-защитной зоны (СЗЗ), которая сделала невозможной запланированную многоэтажную жилую застройку на принадлежащий истцу земельных участках. Несмотря на формальное соответствие случая требованиям законодательства, Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал в удовлетворении иска, указав на недоказанность ключевых обстоятельств, таких как:

- Причинно-следственная связь между установлением СЗЗ и заявленными убытками;
- Реальная готовность земельного участка к использованию именно для целей жилищного строительства на момент установления ограничения;
- Принятие истцом конкретных мер и приготовлений для получения дохода.

Представленный судебный прецедент демонстрирует нам, что для взыскания убытков, особенно в виде упущенной выгоды, правообладатель должен располагать неоспоримыми доказательствами не только самого факта причинения убытков, но и своей добросовестности, осмотрительности и прямой зависимости финансовых потерь от оспариваемого ограничения, а не от иных правовых или градостроительных рисков.

Таким образом, проведенное исследование позволяет нам сделать вывод о двойственной правовой природе ограничений прав на земельные участки, ведь с одной стороны, они являются необходимым публично-правовым инструментом, обеспечивающим защиту интересов общества, государства и окружающей среды, а с другой стороны, их установление представляет собой легитимное вмешательство в право частной собственности, требующее соблюдение принципов соразмерности и справедливого баланса. При этом, такой баланс находит свое практическое выражение в гарантиях, предоставляемых правообладателям, в частности, в безусловном праве на возмещение убытков, возможности ограничений и, как демонстрирует современная судебная практика, в защите статуса добросовестного собственника, который не знал и не должен был знать о существовании ограничения. В то же время, как показал анализ судебного дела № А56-100963/2022, теоретический механизм возмещения убытков наталкивается на высокие требования к доказыванию, что зачастую лишает правообладателей реальной компенсации, а это, в свою очередь, указывает на наличие проблем в правоприменении и необходимости выработки более четких критериев для оценки размера и обоснованности требований о возмещении убытков, причиненных установлением ограничений прав на землю.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Собрание Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/50be48f9f4b02e9d27511e0be03f24167b2f2e48/ (дата обращения: 26.11.2025).

2. Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» (ред. от 04.11.2025) // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2020. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_349045/ (дата обращения: 26.11.2025).

3. Понятие и классификация ограниченных прав на земельные участки // StudFiles URL: <https://studfile.net/preview/18605119/page:8/> (дата обращения: 26.11.2025).

4. Шевченко Д. А. Ограничение права собственности на земельные участки в публичных интересах // Аграрное и земельное право. 2023. №5 (221). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ogranichenie-prava-sobstvennosti-na-zemelnye-uchastki-v-publichnyh-interesah-1> (дата обращения: 26.11.2025).

5. Кассационный суд объяснил, когда постройки в охранных зонах не самовольные // Ассоциация юристов России URL: <https://alrf.ru/news/kassatsionnyy-sud-obyasnil-kogda-postroyki-v-okhrannykh-zonakh-ne-samovolnye/> (дата обращения: 26.11.2025).

6. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-100963/2022 от 27 января 2023 г. // Судебные и нормативные акты РФ (sudact.ru) – URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/ZEtz0xjiDyWu/> (дата обращения: 26.11.2025).

Оригинальность 90%