

Новое в правоприменительной практике по использованию земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов

Научный руководитель – Игнатьева Инна Анатольевна

Лапина Полина Сергеевна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: polly.lapina@yandex.ru

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов являются одной из подкатегорий земель особо охраняемых территорий. В соответствии со статьей 96 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. На протяжении долгого времени земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (далее - земли ЛОМ) относились к особо охраняемым *природным* территориям, но в 2013 г. был принят Федеральный закон от 28.12.2013 N 406-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации". На основании данного закона земли ЛОМ стали самостоятельной подкатегорией земель особо охраняемых территорий.

Данное изменение имело очень значимые практические последствия:

1) Отныне, *земельные участки, расположенные в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, не являются ограниченными в обороте* в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации и могут быть предоставлены в частную собственность. Полностью изъяты из оборота только земельные участки, расположенные в границах первой зоны санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов

2) Ранее созданные особо охраняемые природные территории не изменяют свой статус. Данная позиция была сформулирована Верховным Судом в апелляционном определении от 12.04.2018 N АПЛ18-98. В Определении от 27.09.2018 N 2369-О Конституционный Суд Российской Федерации указал, что положения части 3 статьи 10 Закона 406-ФЗ направлены на обеспечение преемственности сложившихся отношений в сфере охраны окружающей среды посредством сохранения ранее созданных особо охраняемых природных территорий. При этом курорты, будучи - в соответствии с преамбулой Закона N 26-ФЗ - национальным достоянием народов Российской Федерации, предназначены для лечения и отдыха населения и относятся к особо охраняемым объектам и территориям.

3) При сохранении границ особо охраняемых природных территорий и их охранных зон, созданных до дня вступления в силу Закона N 406-ФЗ, круг ограничений оборота в отношении лечебно-оздоровительных местностей и курортов и их охранных зон ***изменяется*** (вплоть до отмены этих ограничений) (Письмо Министерства Экономического развития Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N Д23и-3027).

4) При этом, на уровне судебной практики, подтвержден порядок определения ставки арендной платы в отношении земельных участков в пределах земель особо охраняемых природных территорий: *арендная плата за земельный участок в пределах города-курорта не может превышать размер земельного налога, установленного в отношении земельных участков, предназначенных для использования в сходных целях* (Решение Арбитражного суда Ставропольского края по Делу № А63-8394/2020 от 16 октября 2020 г.)

При изучении правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов очень актуальной является проблема разграничения терминов «территории» лечебно-оздоровительных местностей и курортов и «земли» лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Так, Ч. 2 ст. 96 ЗК содержит следующую формулировку: «В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на *землях территорий лечебно-оздоровительных местностей* и курортов устанавливаются округа санитарной. . . ». Анализ данной формулировки позволяет сделать предположение о соотношении этих понятий как частного (земли ЛОМ) и общего (территории ЛОМ). Обращение к градостроительной документации показывает, что данное предположение в целом верно, но ситуация все-таки сложнее. Так, например, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Пятигорска[1] в границах одного города-курорта есть две Зоны Санитарной охраны, несколько Охранных зон памятников археологии, Государственный природный заказник, 4 памятника природы краевого значения.

В заключение хочется отметить, что принятие Федерального закона от 28.12.2013 N 406-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" является примером достижения некоторого компромисса между природоохранительными интересами и нуждами хозяйственной деятельности.

[1] Официальный сайт муниципального образования города-курорта Пятигорск. URL: <https://pyatigorsk.org/files/global/Oficialno/Gradostroitelstvo/pravila%20zemlepoljz.%20i%20zastroyki/karta%20grad.zon%20s%20osobihmi%20usloviyami.jpg>. Дата обращения: 01.03.2021. Режим доступа свободный.

Источники и литература

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // СПС КонсультантПлюс
- 2) Федеральный закон от 23.02.1995 N 26-ФЗ (ред. от 08.12.2020) "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах"
- 3) Федеральный закон от 28.12.2013 N 406-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"
- 4) Письмо Министерства Экономического развития Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N Д23и-3027
- 5) Постановление Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1425 "Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения"
- 6) Официальный сайт муниципального образования города-курорта Пятигорск. URL:<https://pyatigorsk.org/files/global/Oficialno/Gradostroitelstvo/pravila%20zemlepoljz.%20i%20zastroyki/karta%20grad.zon%20s%20osobihmi%20usloviyami.jpg>. Дата обращения: 01.03.2021. Режим доступа свободный.
- 7) Определение Конституционного Суда от 27.09.2018 N 2369-О // СПС КонсультантПлюс
- 8) Апелляционное определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2018 N АПЛ18-98 // СПС КонсультантПлюс

- 9) Решение Арбитражного суда Ставропольского края по Делу № А63-8394/2020 от 16 октября 2020 г. // СПС КонсультантПлюс