

30 октября 2021 г. исполнилось 20 лет со дня вступления в силу Земельного кодекса РФ. Значение этого события трудно переоценить: ведь до него страна восемь (!) лет жила без законодательного регулирования земельных отношений на федеральном уровне. Не применялась и глава 17 Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права на землю», которая называлась главой со звездочкой (из-за примечания, что она вступит в силу с момента принятия Земельного кодекса). В таких условиях буйным цветом расцвело региональное земельное законодательство. Так, в Саратовской области разрешалось продавать земли сельхозугодий иностранцам, а в Краснодарском крае нельзя было принять по наследству земельный участок, если человек не был прописан на территории края.

Земельный кодекс РФ заложил фундамент для стабильного развития земельного законодательства, найдя правильный баланс между федеральным, региональным и муниципальным регулированием. Прошедшие два десятилетия показали, что фундамент этот в целом оказался крепким. В частности, устояли концептуальные положения Кодекса, хотя дискуссии об изменении системы прав на землю и об отмене деления земель на категории ведутся на протяжении половины срока его существования с той или иной степенью интенсивности.

Тем не менее все реализованные наиболее принципиальные и заметные изменения Земельного кодекса направлены на дальнейшую кодификацию земельных отношений на основе сформированной в 2001 г. концепции. Это, например, появление в 2014 г. главы V.1 «Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности». Специалисты отмечают, что нормы этой главы — самые распространенные в правоприменительной практике, поскольку 92% земель по-прежнему находятся у нас в публичной собственности. Уместно также упомянуть

и попытку кодифицировать вопросы ограничения прав на землю через принятие в 2018 г. главы XIX о зонах с особыми условиями использования территорий, и последовательное введение в 2006, 2014 и 2020 гг. возможности предоставления земельных участков для комплексного развития свободных и застроенных территорий.

Особое звучание в уже принятых и пока проектируемых новеллах приобретает вопрос балансирования частного и публичного интересов. В связи с этим вниманию читателей предлагается статья о поиске такого баланса в отношении земельных участков, предоставляемых для комплексного развития территории по инициативе правообладателей недвижимости.

Также в номере представлена заочная дискуссия о том, что подходы к содержанию понятия земельного участка как базового объекта земельных правоотношений и его применению в различных отраслях права могут различаться в зависимости от точки зрения автора.

Еще одной неоднозначной тенденцией развития отечественного земельного законодательства стало объявление в последние годы разного рода амнистий: сначала дачной, потом лесной и гаражной. Авторы журнала рассматривают опыт подобного регулирования на примере лесной амнистии.

Нам принципиально важно проявлять научный и практический интерес к дальнейшему развитию земельного законодательства — это необходимо для формирования той повестки, которая будет реализовываться в течение пяти лет новым созывом Государственной Думы.

Леонид Бандорин,

член Общественной палаты Российской Федерации,
доцент кафедры экологического и земельного права
юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова,
кандидат юридических наук