

## Гражданское право

**Баранов Виктор Алексеевич,**

кандидат юридических наук,  
доцент, зав. кафедрой «Гражданский и арбитражный  
процесс» Финансового университета при Правительстве  
Российской Федерации, Москва (E-mail: BVAgol@yandex.ru)

**Приженникова Алена Николаевна,**

кандидат юридических  
наук, доцент, доцент кафедры «Гражданский и арбитражный  
процесс» Финансового университета при Правительстве  
Российской Федерации, Москва (E-mail: alenaprizhen@mail.ru)

### **ЧАСТНЫЕ И ПУБЛИЧНЫЕ ИНТЕРЕСЫ В ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ**

**Аннотация.** Статья посвящена механизму правового регулирования защиты прав добросовестных приобретателей земельных участков, отнесенных к особо охраняемым территориям и объектам, с нарушением установленного порядка. Рассматриваются аспекты законодательной техники, в целях исключения в правоприменительной практике, неоднозначного толкования дефиниции «сопряженная территория» и проводится сравнение с понятием «смежные земельные участки». Анализируется судебная практика по проблемам правомерности ограничения прав собственников земельных участков, в связи с изменением режима их использования, а также на основании положений Конституции Российской Федерации и правоприменительной практики Европейского суда по правам человека обращается внимание на ограниченный перечень оснований для ограничения прав граждан и условия этих ограничений, связанных с мерами защиты нарушаемых при таком переводе прав.

**Ключевые слова:** механизм правового регулирования, земли историко-культурного назначения, особо охраняемые территории, частные интересы землепользователей и землевладельцев, публичные интересы, категории земель, перевод земельных участков из одной категории в другую, кадастровый учет, градостроительные нормы и правила, земли населенных пунктов.

В государственной стратегии формирования системы достопримечательных мест, историко-культурных заповедников и музеев-заповедников в Российской Федерации, разработанной Министерством культуры Российской Федерации [1], поставлена цель – развитие сети музеев – заповедников в регионах страны, сохранение усадебных и монастырских комплексов, исторических путей и дорог.

Из содержания государственной стратегии следует, что в 43 регионах России нет музеев-заповедников, а в 37 субъектах федерации нет музеев – усадеб.

Ссылаясь на мнение специалистов, представители министерства считают, что на территории каждого субъекта Российской Федерации можно выделить от 10 до 30 достопримечательных мест, достойных быть объявленными музеями-заповедниками различного профиля.

Если сейчас индикатор устойчивого культурного развития Российской Федерации составляет 0,3%, то должен быть 3%.

Таким образом, представители министерства предусматривают расширение площадей особо охраняемых территорий, примерно в 10 раз.

Для решения этой задачи планируется провести работы по определению у каждого музея – заповедника своей территории.

Вместе с тем, при реализации стратегии министерства уже возникают проблемы организационно – правового характера. Прежде всего, это связано с тем, что по плану министерства культуры внешние границы будут устанавливаться на основе исторически обусловленных границ объектов культурного наследия и по естественным ландшафтными рубежам. А это неизбежно повлечет нарушение прав многих субъектов земельных отношений: собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, так как сеть музеев-заповедников не увеличивалась с конца 1990 года и за это время вокруг объектов культурно – исторического наследия возводились хозяйственные и жилые строения, спортивно – оздоровительные комплексы, которые не будут соответствовать единой концепции создания музеев-заповедников. В стратегии в этой связи предусмотрено установление дифференцированных режимов охраны ее отдельных участков, что неизбежно повлечет ограничения жилищного и дачного строительства и даже использование земельных участков в хозяйственной деятельности, включая их распашку. Такой вывод обусловлен тем, что в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории могут устанавливаться зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта (ст. 34 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Анализ наметившейся тенденции решения поставленных задач

позволяет сделать следующие выводы:

- при установлении охранных зон, не принимаются во внимание законные интересы собственников и владельцев земельных участков смежных соседних участков;

- через средства массовой информации формируется негативное общественное мнение по отношению к собственникам земельных участков и землевладельцам, которые законными способами отстаивают свои права на свободное пользование земельными участками, которые являются смежными по отношению к вновь образуемым землям историко-культурного назначения;

- общественные организации, поддерживающие стратегию расширения площадей земель историко – культурного назначения, не владея в полном объеме знаниями достаточно сложного механизма правового регулирования установления особо охраняемыми территориями, пытаются воздействовать на судебную практику, через средства массовой информации, пытаясь влиять на судебское усмотрение по делам, которые они рассматривают, а также пытаются призвать руководство страны также повлиять на изменение этой практики [2].

Учитывая что, согласно ст. 1 Конституции РФ [3], Российская Федерация является правовым государством, авторы этой статьи преследуют цель описать действующий правовой и организационный механизм создания охранных зон, чтобы, с одной стороны, помочь должностным лицам принимать решения и проводить все организационные мероприятия на основании действующего нормативного правового регулирования, с другой стороны, показать имеющиеся проблемы в этой процедуре и пути их решения, а также показать правовые основы защиты частных интересов.

Распространенной ошибкой, при создании и расширении охранных зон, является игнорирование инициаторами создания этих зон установленных категорий земель (ст. 7 Земельного кодекса РФ) [4] и уже имеющихся документов территориального планирования, что неизбежно приводит к нарушению предписания ч. 3 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ [5], согласно которому, документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти

при принятии ими решений и реализации таких решений.

Типичной становится ситуация, когда охранные зоны распространяют на уже застроенные территории. При этом должностными лицами не учитывается, что согласно ст. 83 Земельного кодекса РФ (далее по тексту – ЗК РФ), землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов и отделенные границей от земель других категорий.

Верховный Суд РФ также, в своей практике, указывает на то, что категории земель, указанные в ст. 7 ЗК РФ являются самостоятельными и должны использоваться в соответствии с целевым назначением [6].

Согласно п. 4 ст. 11 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [7] в состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения.

Исходя из положений ст. 7 ЗК РФ, земли населенных пунктов и земли особо охраняемых территорий и объектов, это разные категории земельных участков (ч.1 п.2 и п. 4 ст. 7 ЗК РФ). В связи с этим, при создании охранных зон, требуется перевести земельные участки из одной категории в другую.

Согласно ст. 2 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [8] (далее по тексту – ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ) для такого перевода заинтересованное лицо должно подать ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. Учитывая, что планируемые границы охранных зон пересекают границы земель населенных пунктов, такое ходатайство должно подаваться в орган местного самоуправления, как это предусмотрено в п.4 ч.1 ст.8 ЗК РФ. Но на практике это не соблюдается. Более того, согласно части 3 ст. 2 ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ, к ходатайству должен обязательно прилагаться перечень документов, который позволяет инициаторам создания охранных зон (министерства культуры субъектов РФ) установить, в чьей собственности находится испрашиваемый земельный участок. Если земельный участок находится в частной собственности и предназначен для строительства

индивидуального жилого дома, то в этом случае закон предписывает в обязательном порядке получить согласие собственника земельного участка на перевод земельного участка из одной категории в другую (п.5 ч. 4 ст. 2 ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ). Опять же на практике часто ничего этого не делается, и собственник земельного участка узнает о том, что он построил дом на участке, включенном в особо охраняемые территории через несколько лет, когда получает процессуальные документы из суда. Такое положение приводит к нарушению прав и законных интересов собственника земельного участка.

Можно положительно оценить позицию кассационной инстанции Верховного Суда РФ, вполне обоснованно считающую, что если нарушен установленный порядок перевода земельного участка из одной категории в другую, то земельный участок в категорию "земли особо охраняемых территорий и объектов" из категории "земли населенных пунктов" не переведен [9].

К этому следует добавить, что, создавая охранную зону, в границы которой входят и населенные пункты, разработанный проект, до его утверждения, должен обязательно пройти согласование с органами местного самоуправления муниципальных образований, применительно к территориям, по которым подготовлены предложения по территориальному планированию, в порядке, установленном ст.16 Градостроительного кодекса РФ. Но, часто главы органов местного самоуправления также об этом узнают, когда министерство культуры субъекта РФ привлекает их в качестве заинтересованных лиц (или как сторону) по делам о признании разрешения на строительство недействительным.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ч. 3 ст.5 ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ).

Обязанность государственной регистрации сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в органе, осуществляющем деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости, а также о всех ограничениях

(обременениях) прав на земельные участки, возникающие на основании решения об установлении зон охраны объекта культурного наследия предусмотрена и в п. 18 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации [10].

Об этом также говорится и в Федеральном законе «Об объектах культурного наследия» [11]. В частности, согласно ч. 3 ст. 15 данного закона, сведения, содержащиеся в реестре, являются основными источниками информации об объектах культурного наследия и их территориях, а также о зонах охраны объектов культурного наследия при формировании и ведении государственного градостроительного кадастра, иных информационных систем или банков данных, использующих (учитывающих) данную информацию. Такая информация необходима, прежде всего, архитектору для принятия решения при согласовании размещения объектов строительства, так как в соответствии с требованиями ст. 56 Градостроительного кодекса РФ он обязан руководствоваться информационной системой обеспечения градостроительной деятельности. В частности, в пункте 20 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, установлено, что информация об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия, режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Чтобы границы особо охраняемых территорий определить на местности, для этого необходимо провести межевание. Но, с 2008 года, для создания охранных зон, это стало необязательным, так как, в ст. 3 ФЗ «О землеустройстве» [12], были внесены изменения [13], отменившие обязательный порядок проведения межевания, в случае определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства.

Если указанный порядок не соблюдается, то должна применяться норма, содержащаяся в ч. 3 ст.8 ЗК РФ, устанавливающая, что нарушение установленного Земельным кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания

недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

К этому необходимо добавить, что если категория земель указана не в документах государственного кадастра недвижимости, а в правоустанавливающих документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю, то внесение изменений в документы государственного кадастра недвижимости и в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на основании правоустанавливающих документов на земельные участки или документов, удостоверяющих права на землю, по заявлениям правообладателей земельных участков (ч. 2 ст. 14 ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ).

Еще одна проблема, связанная с созданием охранных зон, обусловлена использованием в нормативных правовых актах дефиниций, имеющих неоднозначное смысловое значение. Так, в ст. 34 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и в постановлении Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 « Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что охранные зоны могут создаваться на территориях, сопряженных с территориями музеев. Речь идет не о смежных (соседних) земельных участках, имеющих общие границы, а о взаимно связанных участках [14]. Взаимная связь, категория оценочная, в которой нет четких критериев, это позволяет на практике устанавливать взаимную связь через презумпцию, что раз историческая личность жила в том или ином месте то могла посещать места и за 10-15 километров от места проживания, хотя в исторической литературе и в архивных делах точные сведения об этом факте отсутствуют. При этом не принимается во внимание другое положение, предусматривающее, что границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на

сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде [15]. Следует обратить внимание на то, что объекты рассматриваемой охранной зоны должны быть композиционно связаны с объектом культурного наследия (ст. 34 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

При включении земельных участков, принадлежащих частным лицам, в охранные зоны, нарушается право частной собственности, так как это приводит к ограничению гражданского оборота этого участка и права пользования в тех целях, которые предусмотрены в правоустанавливающих документах на земельный участок. Такое ограничение допускается только в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (п. 1 ч. 5 ст. 27 ЗК РФ), но не участков, которые уже находятся в частной собственности. А в соответствии с п.2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ, собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка.

К этому следует добавить, что в соответствии с ч.4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Вопрос о форме права собственности на земельные участки имеет важное значение и с точки зрения полномочий публичных образований на распоряжение земельными участками. Следует отметить, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности (п. 2 ст. 9 ЗК РФ) или собственности субъектов Российской Федерации (п. 2 ст. 10 ЗК РФ).

К этому следует добавить, что музей-заповедник - музей,



может создаваться на земельных участках, которые в установленном порядке предоставлены с расположенными на них достопримечательными местами, отнесенными к историко-культурным заповедникам, или ансамблями [16].

Типичными становятся ситуации, когда собственники земельных участков узнают о том, что для них установлен особый режим пользования участком через какой-то период времени, который иногда составляет несколько лет. Это происходит в связи с тем, что не соблюдаются требования пунктов 9, 13 и 14 ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [17]. Более того, согласно ст. 13 этого же закона все сведения об охранных зонах должны быть нанесены на кадастровые карты, что позволяет точно устанавливать нахождение конкретного участка в охраняемой зоне. Следует отметить, что с 1 января 2016 года обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории будет являться перечень координат характерных точек границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости [18].

Встречаются ситуации, когда должностные лица предъявляют претензии по поводу застройки охранной зоны к одному – двум собственникам земельных участков, из всех расположенных на одной улице населенного пункта, хотя в ст. 30 Градостроительного кодекса РФ установлено, что территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку. Соответствующее правило установлено и Минэкономразвития [19], из которого следует, что границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках.

В подпункте 11 ст. 1 ЗК РФ установлен принцип о сочетании интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении

гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. При этом следует учитывать, что, в соответствии с другим принципом, закрепленным в подпункте 6 пункта 1 ст. 1 ЗК РФ, установление принципа приоритета сохранения земель особо охраняемых территорий не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий.

В связи с этим можно сослаться на судебную практику, отраженную в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 21 «О применении судами общей юрисдикции Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и протоколов к ней», в пункте 8 которого судам разъясняется, что необходимо обратить внимание на то, что ограничение прав и свобод человека допускается лишь в том случае, если имеются относимые и достаточные основания для такого ограничения, а также, если соблюдается баланс между законными интересами лица, права и свободы которого ограничиваются, и законными интересами иных лиц, государства, общества.

Действующий механизм правового регулирования рассматриваемого вопроса предусматривает учет частных интересов. Так, в пункте 9 постановления Правительства РФ от 20.08.2009 № 688 прямо предписано, что если при установлении на местности границ муниципальных образований, населенных пунктов выявлены пересечения указанных границ с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, установление на местности таких границ приостанавливается, о чем уведомляется заказчик землеустроительных работ. Информация о наличии указанных пересечений направляется исполнителем землеустроительных работ в течение 5 рабочих дней, с даты выявления данных пересечений, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии либо в соответствующий территориальный орган этой Службы (далее - орган кадастрового учета).

В соответствии с п. 11 постановления Правительства РФ от 20.08.2009 № 688, в случае если в радиусе 40 метров от характерной точки границ объекта землеустройства расположены

не менее 3 долговременных четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т.п.), на каждую такую точку составляется схема расположения межевых знаков (абрис), которая помещается в землеустроительное дело.

Учитывая, что земельные участки, включаемые в охранные зоны, часто находятся в границах населенных пунктов, то к сложившейся ситуации должны применяться, прежде всего, положения Градостроительного кодекса, в пункте 8 статьи 36 которого установлено, что объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Об этом же говорится и в ЗК РФ, в соответствии со ст. 85 которого, земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Также к сложившейся ситуации должны применяться специальные правила, установленные применительно к охранным зонам. Для уже построенных объектов капитального строительства должен применяться пункт 25 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в котором установлено, что расположенные в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах данных зон, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными режимами использования земель или градостроительными регламентами.

Ранее было отмечено, что собственники земельных участков часто узнают о введенных ограничениях на пользование принадлежащим им земельным участком через несколько лет,

когда построен жилой дом или иной объект капитального строительства (с 1 января 2016 года, в соответствии с п. 6 ст. 1 ФЗ от 13.07.2015 № 252-ФЗ, собственников должны уведомлять о введении ограничений в течение 15 дней). В этой ситуации должна применяться ст. 59 Градостроительного кодекса, предусматривающая возмещение причиненного имуществу физических или юридических лиц вреда в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований. Однако здесь закономерно возникает вопрос о том, кто должен возмещать вред. Часто вину возлагают на того, кто выдал разрешение на строительство в охранный зоне. Но это не соответствует принципу виновной ответственности, так как глава местной администрации, выдавая такое разрешение, часто сам не ставится в известность об установлении охранных зон, точно так же, как и архитектор района. В этой связи, возмещать вред должны те государственные органы и должностные лица, которые устанавливали охранные зоны с нарушением порядка их государственной регистрации. Обычно эти лица, по сообщениям их руководителей, привлекаются к дисциплинарной ответственности или переводятся на другие должности, что не устраняет те проблемы, которые они создали гражданам и частным юридическим лицам.

Анализируя ситуацию с созданием охранных зон, нельзя не учитывать практику Международного суда по правам человека. В частности, если имущественные выгоды (права) частного лица основаны на разрешении, лицензии, нормативном или ненормативном акте, который либо признан недействительным по причинам, не зависящим от частного лица, либо отменен или признан недействующим с приданием обратной силы, то это и есть нарушение "правомерного ожидания", гарантированного ст. 1 Протокола № 1. Европейский суд полагает, что государство несет ответственность за действия всех его органов власти, в результате которых были обмануты ожидания частных лиц на получение имущественной выгоды. Нереализованное право или

нереализовавшееся ожидание получения выгоды в этом случае являются нарушением ст.1 Протокола к Конвенции.

Особенность "правомерного ожидания" состоит в том, что оно может основываться на правовом основании, которое ранее существовало, но впоследствии было признано национальным судом недействительным (дело "Джей Эй Пай (Оксфорд) Лэнд Лтд" против Соединенного Королевства"), дело "Мальтцан и другие против Германии").

Подводя итог проведенному анализу механизма правового регулирования создания охранных зон, можно констатировать, что разработанная система нормативных правовых актов по вопросу создания охранных зон, направлена на реализацию конституционных положений, гарантирующих соблюдения баланса государственных и частных интересов. Если строго соблюдать установленные предписания, тогда будет достигнут баланс частных и публичных интересов. Однако, должностные лица, руководствуясь только публичными интересами, забывают, что в соответствии со ст. 2 Конституции РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью, поэтому признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства. Кроме этого, в соответствии с частью 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Опять же, исходя из предписаний ст. 35 Конституции РФ, право частной собственности охраняется законом, а ст. 36 Конституции РФ устанавливает, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Вместе с тем, любые ограничения этих прав допускаются, в соответствии со ст. 55 Конституции РФ, федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Аналогичное положение закреплено и в ст. 17 «Конвенции о защите прав человека и основных свобод» (Заключена в г. Риме

04.11.1950) (вместе с «Протоколом № 1(Подписан в г. Париже 20.03.1952), «Протоколом № 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней» (Подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), «Протокол № 7» (Подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), «Протокол № 7» (Подписан в г. Страсбурге 22.11.1984), в которой говорится, что ничто в настоящей Конвенции не может толковаться как означающее, что какое-либо государство, какая-либо группа лиц или какое-либо лицо имеет право заниматься какой бы то ни было деятельностью или совершать какие бы то ни было действия, направленные на упразднение прав и свобод, признанных в настоящей Конвенции, или на них ограничение в большей мере, чем это предусматривается в Конвенции.

#### **Список литературы:**

1. <http://mkrf.ru/dokumenty/583/detail.phf?ID=61436>.
2. См.: <http://esenin.ku/novosti/onf-prosit-proverit-muzei-zapovednik-esenina-esche-raz>
3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)(с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.208 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.12.2014).
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014).
7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
9. Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2010 № 19-В10-7.
10. Постановление Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
11. См.: Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
13. Ст. 5 Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ (ред. от 23.06.14) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

14. Согласно Словарю русского языка, составленного С.И. Ожеговым, под ред. д.ф.н., проф. Н.Ю. Шведовой, М. изд. «Русский язык», 1981.С.666.

15. См.: постановление Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

16. См.: ст. 26.1 ФЗ от 26.05.1996 № 54-ФЗ « О Музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации».

17. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

18. См.: п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

19. См.: п. 6.2. Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утверждено приказом Министерства экономического развития от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».

### Civil law

**Victor A. Baranov**, Ph.D. in Law,  
associate Professor, head of the department  
Of “Civil and arbitral process” of Financial university  
Under the Government of the Russian Federation  
Moscow (E-mail: BVAgol@yandex.ru)

**Alena N. Prizhennikova**, Ph.D. in Law,  
Associate Professor, the associate professor of the department  
Of “Civil and arbitral process” Of Financial university under the  
Government of The Russian Federation  
Moscow (E-mail: alenaprizhen@mail.ru)

### PRIVATE AND PUBLIC INTERESTS IN LANDED LEGAL RELATIONS

**Abstract.** The article is dedicated to the mechanism of legal protection the right of bone fide vendees referred to specially protected areas with a breach of prescribed procedure. Judicial practice regarding the problems of legality of limitation of rights of land plot owners in connection with changes in their usage. Attention is also paid to the limited list of the grounds for limitation of rights of citizens and conditions of such limitations associated with protection measures regarding the rights violated with such transfer of rights on the basis of provisions of the Constitution of the Russian Federation and law enforcement practice of the European Court of Human Rights.

**Keywords:** legal regulation mechanism, territories of historical-cultural importance, specially protected areas, private interests of land users and landlords, public interests, ground categories, recategorisation of land, cadastral registration, zoning standards and rules, residential areas.