товарным знакам» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 15. Ст. 1471.

4. Соглашение о международной регистрации знаков (заключено в Мадриде 14 апреля 1891 г., в ред. от 2 октября 1979 г.). Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс».

5. Протокол к Мадридскому соглашению о международной регистрации знаков. Подписан в Мадриде 28 июня 1989 г. (вступил в силу для России 10 июня 1997 г.). Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

6. Стороны Мадридского соглашения и Мадридского протокола. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.rupto.ru/mejd_sotr/sod/madr_sys/o_madr_sys/article_4.html

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.12.1996 № 1503 «О принятии Протокола к Мадридскому соглашению о международной регистрации знаков» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 164.

8. Закон Республики Казахстан от 27 мая 2010 года № 281-IV «О ратификации Протокола к Мадридскому соглашению о международной регистрации знаков»// Официальная газета. 2010. № 24 (494).

9. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.07.1997 № 19 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой прав на товарный знак» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1997. № 10.

10. Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

11. Постановление Президиума ВАС РФ от 03.02.2009 № 10458/08 по делу № А40-9281/08-145-128 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 5.

12. *Мошкович М., Завойкина Н.* Параллельный импорт – кому невыгодно? // ЭЖ-Юрист. 2009. № 5.

13. *Еременко В. И.* Об ответственности за нарушение исключительного права на товарный знак в Российской Федерации. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс».

14. Закон Российской Федерации от 23.09.1992 № 3520-1 «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров» // Ведомости Съезда народных депутатов РФ. 1992. № 42. Ст. 2322.

15. *Шульга А. К.* Досрочное прекращение охраны товарного знака в связи с его неиспользованием // Общество и право. 2008. № 3.

16. Федеральный закон от 19.07.1997 № 109-ФЗ «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 29. 3510.

17. Федеральный закон от 12.04.2010 № 61-ФЗ «Об обращении лекарственных средств» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 16. Ст. 1815.

18. *Малин В.* Правовое регулирование неиспользования товарного знака для некоторых видов товаров // Интеллектуальная Собственность. Промышленная собственность. 2008. № 1.

УДК 34; 349.4

Куликова Л.В.

ОТМЕНА ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

В представленной статье подняты и рассмотрены актуальные вопросы связанные с отменой отдельных категорий земель, доказана потребность в современном регулировании выявленных проблем на практике и вынесены предложения по их решению.

In the present article are raised and discussed current issues connected with the cancellation of certain categories of land, proved the necessary in the modern problems regulation identified on the practice and made suggestions for their solution.

Ключевые слова: *законопроект, категории земель, функциональные зоны, правовой режим земельных участков, виды разрешенного использования, территориальное зонирование.*

Key words: *draft law, categories of land, functional zones, the legal regime of land plots, types of permitted use, territorial zoning.*

В настоящее время вопросы перевода земель или земельных участков из одной категории в другую регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [1], Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [2] и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Одним из основных принципов земельного законодательства, закрепленных в п.п. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, является деление земель по целевому назначению на категории.

С развитием института собственности на землю законодательная норма о делении земель на категории устарела и лишь приводит к коррупции при переводе земель из одной категории в другую.

Деление земель на категории как основание определения их правового режима имеет несколько недостатков, например:

1. для изменения разрешенного использования земельного участка в настоящее время необходимо в большинстве случаев принятие двух решений. Одно – решение органа власти об изменении категории земельного участка и другое – решение об изменении его разрешенного использования.

2. Порядок и основания для изменения категории и разрешенного использования земельного участка различны.

3. Не совпадают также органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об изменении категории земельного участки и его разрешенного использования.

В целом, эта процедура создает затруднения для правообладателей земельных участков в реализации прав собственности.

Кроме того, различие между категориями земель постепенно стирается. Например, на землях лесного фонда можно вести сельское хозяйство, размещать порты, вести добычу полезных ископаемых, на землях сельскохозяйственного назначения осуществлять дачное, а по сути, жилищное строительство, на землях населенных пунктов допускается любая деятельность.

Это подтверждает то, что деление земель на категории при наличии института разрешенного использования земельных участков утрачивает свой смысл.

Для устранения указанных недостатков законодательства необходимо изменить существующий порядок установления правового режима земель опирающийся на институты категорий земель и перевода земель из одной категории в другую.

Следует отметить, что исключение указанного института не должно создавать правовых пробелов и, следовательно, не должно оказывать отрицательного влияния на правоприменительную практику. В связи с этим следует отменить деления земель на категории, но при условии завершения разработки и утверждения документов зонирования территорий, определяющих разрешенное использование земельных участков на всей территории Российской Федерации.

Срок для разработки Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории РФ был определен до 01.01.2012 г., но его продлили до 31.12.2012 г., тем самым затягивается весь процесс [3]. Между тем можно предложить более гибкое решение. Поскольку земельное законодательство входит в сферу РФ и регионов можно отменить категории на федеральном уровне, но сохранить их на региональном в тех местах, где еще не утверждены генпланы и ПЗЗ.

Наличие категорий земель можно рассматривать также как фактор, сдерживающий развитие национального проекта «Жильё» (проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России»), так как с учетом действующего законодательства крайне сложно сменить одну категорию земли на другую, позволяющую на этой земле вести строительство.

К тому же функциональные зоны различных категорий земель могут быть совершенно одинаковыми.

Другими словами, возможна ситуация полного совпадения правового режима земель и земельных участков на землях различных категорий (пример 1) земли сельскохозяйственного назначения – зоны сельскохозяйственного использования в составе земель населённых пунктов – зоны для ведения сельского хозяйства в составе земель лесного фонда; пример 2) земли транспорта – зоны транспортной инфраструктуры в составе земель населённых пунктов – внутрихозяйственные дороги в составе земель сельскохозяйственного назначения; пример

3) рекреационные зоны в составе земель многих категорий и т. д.).

В этом отношении категория земель «навязывает» земле и земельным участкам различное целевое назначение, но, в конечном счёте, правовой режим конкретного земельного участка может быть одинаковым. Как было показано выше, очень часто такое «навязывание» не имеет практической ценности.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации в части отмены отдельных категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее - Законопроект) разработан Минэкономразвития России во исполнение пункта 20 Плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2010 г. № 982-р.

Законопроект направлен на совершенствование и упрощение существующего порядка определения правового режима использования земель путем проведения зонирования, а также ликвидации института категории земель как способа определения разрешенного использования земельных участков. Собственник земельного участка будет вправе выбрать любой вид разрешенного использования из установленных для данного земельного участка.

Подготовленный Министерством регионального развития законопроект предлагает изменить статью 7 ЗК РФ. По мнению авторов законопроекта следует упростить систему разделения земель на категории и вместо существующих семи оставить три: водные, лесные и земли особо охраняемых природных территорий. Остальные же – сельскохозяйственные, населенных пунктов, промышленные, резервные – предлагается упразднить.

Взамен предлагается установить 13 целевых зон использования земель: жилые, общественно-деловые, сельскохозяйственного назначения, рекреационные, объектов культурного наследия, специального назначения, промышленные, энергетики, транспорта, связи, обеспечения космической деятельности, обеспечения обороны и безопасности и резервные (то есть ни к чему не пригодные). Причем для одного и того же участка могут быть установлены одновременно несколько видов использования, и отныне владелец земли сам сможет решать, распахивать ли, к примеру, ему пашню или застраивать имеющееся поле многоквартирными домами, если эти действия разрешены.

Однако, определение законодательством закрытого перечня видов территориальных зон вызывает сомнение. Установить единые виды разрешённого использования по отношению к виду зоны всё равно не удастся, так как, например, понятие среднеэтажной застройки для крупного городского округа и сельского поселения отличается. А для управления важным является не наименование зоны, а её границы и перечень видов и параметров разрешённого использования.

В предлагаемом законопроекте есть некоторые недостатки.

В нем предусматривается, что «собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы или арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включенных в границы охранной или защитной зоны, должны быть уведомлены об ограничениях в использовании земельных участков в течение пятнадцати дней с момента внесения сведений об установлении охранной или защитной зоны в порядке, установленном Правительством РФ».

По нашему мнению, установление 15-дневного срока ничем не обосновано, не установлены правовые последствия нарушения срока уведомления лица в установленный срок.

Интересно сравнить предлагаемое законопроектом положение с зарубежным законодательством. На общественных референдумах в Орегоне и Аризоне был принят закон о компенсации права собственности на землю. Закон защищает индивидуальные права собственников земельных участков, предусматривая справедливую компенсацию за введение государственного регулирования землепользования, которое имеет эффект торможения развития собственности и сокращает стоимость имущества. Что, на наш взгляд, является справедливым решением.

Можно последовать данному примеру и выплачивать собственникам земельных участков и иным правообладателям соразмерную ограничениям компенсацию. Например, в Техасе выплачивается 25 процентов от стоимости имущества, подвергшегося ограничениям, в Луизиане и Миссисипи – 20 и 40 процентов соответственно, кроме того правообладатели имеют право сдать государству землю, на которую распространяются правила регулирования землепользования, и получить соответствующую компенсацию [4].

Территориальное зонирование должно создать условия эффективного использования земельного фонда посредством соблюдения гарантий прав участников земельных градостроительных отношений.

В законопроекте ничего не говориться о зонах сельскохозяйственного назначения. В нем предусматривается, что в территориальную зону сельскохозяйственного назначения могут включаться земельные участки, предназначенные для зданий и сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, но отсутствуют параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, предназначенных для отдыха или постоянного проживания граждан с правом регистрации.

На наш взгляд, следует разрешить строительство объектов недвижимости сезонного типа в зоне сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, но ограничить площадь застройки в зависимости от размера участка, установить максимальный предел горизонтальных и вертикальных границ.

В Законопроекте (в части внесения изменений в Земельный кодекс РФ) говориться о том, что «границы территориальных зон не должны пересекать границ территорий лесного фонда, водного фонда или особо охраняемых природных территорий, границ муниципальных образований», а в изменениях, предлагаемых Градостроительным кодексом РФ, указывается, что «границы территориальных зон не должны пересекать границы земельных участков».

Вследствие того, что Земельный кодекс РФ пытается регулировать отношения по поводу установления территориальных зон, периодически возникают параллельные правовые установления, создающие путаницу. Поэтому необходимо определить область земельных и градостроительных отношений

Таким образом, наиболее принципиальное положение Законопроекта состоит в том, чтобы вывести на первый план (вместо категорий земель) разрешённое использование земельных участков (ч. 18 ст. 1 Законопроекта). Остаются два института, определяющие правовой режим земельных участков, – функциональное зонирование и территориальное зонирование. Причем функциональные зоны первичны, они обусловливают появление территориальных зон, какова функциональная зона, таковы будут виды разрешённого использования зоны территориальной. В этом смысле функциональная зона предстаёт неким аналогом категории земель. В данном своём качестве функциональные зоны, определяющие функциональное предназначение территории, должны быть признаны институтом земельного законодательства. А территориальные зоны, определяющие набор видов разрешённого использования земельных участков исходя из конкретной градостроительной ситуации, – институтом градостроительного законодательства.

Необходимо подробно раскрыть институт функционального зонирования, ведь именно он теперь является (в заданной логике) единственной содержательной основой для установления видов разрешённого использования.

Социально-экономические последствия принятия данного законопроекта состоят в укреплении института собственности, создании условий для единообразного порядка установления разрешенного использования земельных участков, развитии системы планирования территорий.

Кроме того, упростится система управления земельными ресурсами и строительным комплексом, а также уменьшится количество споров, в том числе судебных, в связи с противоречиями, возникающими при определении разрешенного использования земельного участка, устанавливаемого в соответствии с градостроительными документами (документы зонирования) и в соответствии с видами деятельности, допустимыми в пределах определенной категории земель. Планируемые юридические

последствия состоят в возможности устранения существующих противоречий и пробелов законодательства. В целом принятие законопроекта окажет положительное влияние на совершенствование системы регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений в Российской Федерации.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44.

2. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 52.

3. Федеральный закон от 20.03.20011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» // Собрание законодательства Российской Федерации 2011. №13.

4. 4. Updated information about the property. The law of compensation // Evaluation Journal. Spring, 2010.