

DOI: 10.18572/1812-3775-2020-3-9-13

# К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий

**Золотова Олеся Александровна,**  
доцент кафедры предпринимательского, трудового и корпоративного права  
Юридического факультета имени М.М. Сперанского Института права  
и национальной безопасности Российской академии народного хозяйства  
и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС),  
кандидат юридических наук  
aurumolesya@gmail.com

В статье проведен анализ изменений законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий. Исследованы их виды и содержание понятия указанных зон. Критически оценен нормативно закреплённый подход к фиксации закрытого перечня видов зон с особыми условиями использования территорий в Земельном кодексе Российской Федерации и выбор установленных видов. Отсутствие прямо зафиксированных признаков или понятия зон с особыми условиями использования территорий не позволяет в полной мере оценить объективность выбранных видов зон. Содержится вывод, что зоны с особыми условиями использования территорий могут быть рассмотрены в узком и широком смысле. В узком смысле к ним могут быть отнесены только охранные и защитные зоны, характеризующиеся общей целью установления, конфигурацией в виде полосы, местоположением вокруг объекта, общим правовым режимом, ограничивающим осуществление хозяйственной деятельности на всех земельных участках внутри зон. В широком смысле под зонами с особыми условиями использования территорий понимаются любые зоны, устанавливающие специальные требования к осуществлению хозяйственной деятельности, распространяющиеся на все земли и земельные участки, попадающие в их границы. Однако законодательно до конца не реализованы ни тот, ни иной подходы.

**Ключевые слова:** правовой режим земельных участков, ограничения прав на землю, зоны с особыми условиями использования территорий, охранные и защитные зоны.

## On the Concept and Types of Use-Restricted Zones

**Zolotova Olesya A.**  
Senior Lecturer of the Department of Entrepreneurial, Labor and Corporate Law  
of the Law Faculty of M.M. Speranskiy of the Institute of Law  
and National Security of the Russian Presidential Academy of National Economy  
and Public Administration (RANEPA)  
PhD (Law)

The article analyzes changes in legislation on zones with special conditions for the use of territories. Their types and content of the concept of these zones are studied. The standard approach to fixing the closed list of types of zones with special conditions for the use of territories in the Land code of the Russian Federation and the choice of established types were critically evaluated. The absence of directly recorded features or the concept of zones with special conditions for the use of territories does not allow us to fully assess the objectivity of the selected types of zones. It is concluded that zones with special conditions for the use of territories can be considered in a narrow and broad sense. In a narrow sense, they can only include buffer zones that are characterized by a common purpose of establishment, a configuration in the form of a strip, a location around the object, and a General legal regime that restricts the implementation of economic activities on all land plots within the zones. In a broad sense, zones with special conditions for the use of territories are understood as any zones that establish special requirements for the implementation of economic activities that apply to all lands and land plots that fall within their borders. However, neither approach has been fully implemented in legislation.

**Keywords:** legal regime of land plots, restrictions on land rights, zones with special conditions for the use of territories, buffer zones.