**Земли специального назначения**

Землями специального назначения называются земли энергетики, промышленности, связи, транспорта, телевидения, радиовещания, космической деятельности, информатики, земли для обеспечения безопасности и обороны страны или другого специального назначения, что и позволяет отграничить их от земель других категорий. Эти земли имеют ряд признаков, которые определяются Земельным кодексом РФ:

* Они располагаются вне зоны поселений. В черте поселения могут находиться земли, имеющие специальное назначение (производственное, для военных сборов, транспортные и инженерные инфраструктуры), но они не относятся к категории земель специального назначения, так как не соответствуют этому признаку;
* Эти земли предназначены для решения некоторых специальных задач или для нормальной деятельности некоторых специальных объектов и организаций;
* Право распоряжения этими земельными участками у участников возникают на основании Земельного кодекса РФ, Федеральных законов и законов субъектов РФ. Согласно этому признаку у участника возникает целевой характер прав на данный земельный участок.

К землям специального назначения, в соответствии с Земельным кодексом РФ, относятся санитарно-защитные, охранные или другие зоны, обеспечивающие защиту населения. Санитарно-защитной зоной называется участок или полоса земли, предназначенная для устранения возможных негативных для здоровья граждан физических или химических факторов (радиационное излучение, шум, загрязнения, электромагнитное излучение и др.). Выделение подобных зон предусматривается Федеральным законом № 52-Ф3 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года. Их размеры, порядок по их содержанию, устройству определяются градостроительными правилами и нормативами и санитарными правилами. Санитарно-защитная зона должна иметь такой размер, чтобы за ее пределами показатели вредных факторов не превышали возможную предельно-допустимую концентрацию их содержания или предельно-допустимый уровень вредного физического воздействия.

Величиной санитарно-защитной зоны называется расстояние от промышленного предприятия до жилых домов. Она может быть различной для разных предприятий и зависит от их класса санитарной вредности. Так, если предприятие относится к I классу, то величина санитарно-защитной зоны составляет 1000 м, для предприятий II класса – 500 м, III класса – 300 м, IV класса – 100 м и для предприятий V класса величина этой зоны составляет 50 м.

Закон предусматривает, что размеры санитарно-защитных зон могут быть увеличены при наличии следующих обстоятельств: отсутствие возможности производить полноценную очистку промышленных выбросов, очень крупные масштабы работы предприятия, неблагоприятные условия взаимного расположения жилой и промышленной зон.

На территории санитарно-защитной зоны запрещено строительство школьных и дошкольных учреждений, жилых домов, спортивных сооружений. Здесь также не могут быть расположены огороднические, садоводческие или дачные кооперативы. Нельзя использовать эти земли и для выращивания любой сельскохозяйственной продукции.

Для защиты населения от авиационного шума вокруг аэропортов создаются санитарно-защитные зоны, величина которых определяется от типа принимаемых самолетов, интенсивности и времени полетов. В настоящее время при постройке новых аэропортов предусматривается создание санитарно-защитных зон величиной от 5 до 30 км.

Вокруг источника ионизирующего излучения также создается санитарно-защитная зона, которая должна иметь такую величину, чтобы за ее пределами уровень радиации не превышал возможный предельно-допустимый уровень. На территории этой зоны может проводиться ограниченная хозяйственная деятельность, но проживание людей, даже временное категорически запрещено. Здесь, соответствующими службами должен проводиться систематический радиологический контроль. Если земельный участок, имеющий собственника или арендатора, включается в состав такой зоны, то его изъятия не предусматривается законом, но вводится особый порядок использования его и запрещаются некоторые виды хозяйственной деятельности.

Земли специального или промышленного назначения подразделяются на различные категории, в зависимости от характера их использования:

* Земли промышленности – они предназначаются для эксплуатации некоторых промышленных объектов и обеспечения нормальной деятельности организаций;
* Земли транспорта. Они используются для обеспечения нормального транспортного сообщения и объектов транспорта (морской, речной, железнодорожный, автомобильный, воздушный и др.);
* Если земельный участок используется для организации работы и эксплуатации объектов телевидения, радиовещания, информатики, то они относятся к землям радиовещания, связи и информатики;
* Земли для обеспечения космической деятельности предназначены для обеспечения работы космических объектов и организаций, обеспечивающих этот род деятельности;
* Землями безопасности и обороны называются земли, используемые для обеспечения нормальной деятельности Пограничных войск РФ, Вооруженных сил, а также и всех других воинских формирований, войск, учреждений, предприятий, организаций, которые обеспечивают вооруженную охрану границ Российской Федерации, информационной и всех других видов безопасности закрытых объектов.

Так как существуют различные цели использования земель специального назначения, то соответственно возникает и большое разнообразие правовых режимов. Управляющим органом земли специального назначения является тот орган, который управляет соответствующим процессом, для выполнения которого и выделяются эти земли.

**Земли особо охраняемых территорий**

Новым Земельным кодексом РФ выделяется категория земель особо охраняемых территорий. К ним относятся земли, имеющие особое научное, природоохранное, эстетическое, историко-культурное, оздоровительное или какое-либо другое значения. Они исключаются частично или полностью из хозяйственной деятельности и на них устанавливается особый режим.

Перечень категорий земель особо охраняемых территорий, перечисленных в Земельном кодексе РФ, является не полным. В нем указывается, что помимо перечисленных видов к категории этих земель могут относиться и другие земли, которые определяются Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ или местного самоуправления. Например, к подобным, особо охраняемым землям, могут быть отнесены городские парки, пригородные леса, береговые линии, биологические станции и т.д.

Если земельный участок относится к категории земель, ограниченных в своем обороте, то он не может быть передан частному лицу, кроме случаев, перечисленных в Федеральных законах. К земельным участкам, ограниченным в обороте относятся следующие участки:

* Если он расположен на особо охраняемой территории;
* Если земельный участок находится в лесной зоне, кроме случаев, допускаемых Федеральными законами;
* Если на данном участке располагаются государственные или муниципальные водные объекты;
* Если на территории земельного участка имеются объекты культурного наследия, которые включены в Список всемирного наследия, объекты археологического наследия, исторические заповедники;
* Земельные участки, предназначенные для оборонной промышленности, безопасности и обороны, таможенных нужд и которые не были изъяты из оборота;
* Земельные участки закрытых административных территорий не изъятые из оборота;
* Земельные участки, которые были предоставлены для организации работы транспорта. К ним относятся территории аэропортов и аэродромов, железнодорожных вокзалов, морских и речных портов и др.;
* Земельные участки, выделенные для нужд связи;
* Земельные участки, на которых располагаются объекты космической инфраструктуры;
* Земельные участки, располагающиеся под гидротехническими сооружениями;
* Земельные участки, выделенные для производства наркотических или ядовитых веществ;
* Земельные участки, которые подверглись радиоактивному или иному опасному для здоровья людей загрязнению.

В соответствии с законами (федеральными или субъектов РФ) особо охраняемые земли могут быть изъяты из хозяйственного использования частично или полностью. В Земельном кодексе РФ говорится, что земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия России, могут использоваться только для соответствующих им целей. Использование их в других целях может быть либо ограничено, либо полностью запрещено, что предусматривается федеральным законодательством и Земельным кодексом РФ.

В соответствии со статьей 95 Земельного кодекса РФ на территории любых государственных природных заповедников, национальных парков, памятников природы, государственных заказников, ботанических садов и дендрологических парков запрещен любой вид деятельности не связанный с изучением и сохранением природных комплексов и не предусмотренных соответствующим законодательством.

В составе особо охраняемых земель могут быть выделены специальные участки, на которых могут осуществляться некоторые виды хозяйственной деятельности, с учетом, установленного для этой территории особого правового режима.

Принять решение об отнесении какого-либо участка земли к особо охраняемым землям могут органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъекта РФ или соответствующие федеральные органы. Уровень органа, принимающего подобное решение, зависит от значимости выделяемой территории. В соответствии с этим особо охраняемые территории могут иметь местное, региональное или федеральное значение. В зависимости от этого и порядок отнесения земель к особо охраняемым территориям соответствующего значения определяется федеральным законодательством, законами субъектов РФ или органами местного самоуправления.

Правовая организация особо охраняемых земель, использования их ресурсов основывается на следующих законах и нормативных актах:

1. Земельный кодекс РФ;
2. Федеральный закон N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
3. Федеральный закон N 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
4. Федеральный закон N 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;
5. Закон РСФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры»;
6. Закон РФ N 3612-1 «Основы законодательства Российской Федерации о культуре»;
7. Положение «О государственных природных заповедниках»;
8. Положение «О национальных природных парках»;
9. Водный, Лесной и другие кодексы.

Правовой режим особо охраняемых земель может также регулироваться и правовыми актами и законами субъектов РФ, при условии, что они не противоречат федеральному законодательству. В противном случае, на основании статьи 76 Конституции РФ, большей юридической силой обладает федеральный закон.