УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ И ЛЕСНЫМИ РЕСУРСАМИ ПРИ НЕДРОПОЛЬЗОВАНИИ: ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ И ВОЗМОЖНЫЕ РЕШЕНИЯ





Денисова Жанна Эдуардовна
Начальник Управления правового обеспечения разработки месторождений и смежного природопользования

РОСГЕОЛЭКСПЕРТИЗА

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ГИН БЕЗ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

- Проведение ГИНа возможно на земельных участках без их предоставления на основании **разрешения** уполномоченного органа
  п. 2 ст. 39.33 Земельного кодекса РФ
- Обосновывающим документом является «**поисковая**» **лицензия**, разрешение выдается на срок ее действия
  пп. 3 п. 1 ст. 39.34 Земельного кодекса РФ
  п. 5 постановления Правительства от 27.11.2014 № 1244
- Использование земельного участка осуществляется вне зависимости от его **целевого назначения**, видов разрешенного использования (за рядом исключений)
  п. 5 ст. 39.33 Земельного кодекса РФ
- Разрешение на использование земельного участка **не дает** пользователю недр право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства
  п. 4 ст. 39.33 Земельного кодекса РФ



Земельный кодекс РФ
постановление Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244
Постановление 17ААС от 02.06.2022 по делу № А60-61438/2021

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ

- Пользование недрами является **специальным основанием** получения земельного участка по договору аренды без проведения торгов
  пп. 20 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ
- Обосновывающим документом для пользователя недр является **проектная документация** (ее часть)
  п. 46 приказа Росреестра от 02.09.2020 № П/0321
- Земельный участок предоставляется **после получения** лицензии, оформления горного отвода и утверждения проектной документации
  ч. 3 ст. 25 Закона РФ «О недрах»

- Введение механизма установления видов разрешенного использования земельных участков
  Федеральный закон № 295-ФЗ
  новая глава II.1 Земельного кодекса РФ
- Совершенствование процедуры получения земельного участка в аренду без торгов
  Федеральный закон № 295-ФЗ

Земельный кодекс РФ
Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ
Приказ Росреестра от 02.09.2020 № П/0321

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ ЗА ГРАНИЦАМИ УЧАСТКА НЕДР

- Проведение горных работ должно осуществляться **в границах** горного отвода. Добыча ТПИ, проведение работ, связанных с нарушением целостности недр, **за границами** участка недр, **не допускается**
  п. 6 Правил разработки месторождений ТПИ
- **Проектирование** размещения объектов промышленной разработки за границами участка недр **возможно при условии** отсутствия препятствий к извлечению запасов, снижения качества, загрязнения недр
  п. 41 Правил проектирования разработки месторождений ТПИ
- **При проектировании** сопутствующих работ (размещение отходов недропользования, вскрыши, подлежащей использованию, строительство дорог и иные работы) в техпроекте указывается **обоснование получение земельного участка** (кадастровые номера*)
  п. 41 Правил проектирования разработки месторождений ТПИ

Без внесения соответствующих изменений в лицензию, горноотводный акт не может быть основанием для предоставления лесного участка в аренду без торгов
определение Конституционного суда РФ от 30.09.2025 № 2143-О



Приказ Минприроды России, Роснедр от 15.04.2025 № 209/03
Приказ Минприроды России, Роснедр от 18.08.2025 № 449/08

НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

- **Изменение процедуры перевода земель** с/х назначения, в том числе введение согласования с Минсельхозом России
- **Введение запрета на перевод земель** с/х назначения для добычи ОПИ (с 01.01.2027*)
- **Введение запрета на изъятие земель** с/х назначения для добычи ОПИ (с 01.03.2026)
- **Перевод и изъятия** земель с/х назначения для добычи ОПИ возможно **в случае реализации приоритетных проектов**, указанных в Федеральном законе № 254-ФЗ (до 31.12.2033)



Федеральный закон от 01.04.2025 № 52-ФЗ

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ

- Изъятие ЗУ **обосновывается лицензией** на пользование недрами, при этом учету подлежат **дополнительные условия**
  ст. 56.3 Земельного кодекса РФ
- Необходимо применение механизма **образования земельного участка** в случае расположения его части за границами участка недр
  ст. 56.4 Земельного кодекса РФ
- Изъять земельный участок возможно только в случае **подтверждения обременения** (частный сервитут таковым не является)
  ст. 56.6 Земельного кодекса РФ
- **Изъять** земельный участок **возможно** в том числе в случае отсутствия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на земельный участок (или объектов недвижимости)
  ст. 56.6 Земельного кодекса РФ
- Прекращение прав и переход к пользователю недр наступают только **после предоставления возмещения**
  ст. 56.9 Земельного кодекса РФ

Земельный кодекс РФ
Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/015
Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148

ПРОЦЕДУРА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Подача ходатайства
2. Проверка комплектности
3. Направление запроса в Росреестр
4. Проверка оснований для отказа
5. Выявление правообладателей
6. Принятие решения
7. Опубликование решения
8. Согласование, Подписание соглашения
9. Прекращение, переход прав на ЗУ

К несоблюдению условий изъятия земельного участка в т. ч. относится :

- Земельный участок полностью или частично находится **за границами участка недр**
- Лицензия **приостановлена** или действует **уведомление** о возможном досрочном прекращении права пользования недрами
- Отсутствует утвержденная **проектная документация**
- Земельный участок используется для **иных государственных или муниципальных нужд**



ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ИГРЫ:
КАК ОБОСНОВЫВАТЬ ГОСНУЖДУ

- **Уникальность** и особая **экономическая ценность** и значимость участка недр
- Возможность освоения участка недр **без изъятия конкретного земельного участка**
- **Характер и значимость** текущей деятельности на земельном участке
- Возможные **неблагоприятные последствия** для правообладателя земельного участка в результате изъятия
- **Экономические и социальные преимущества** иного использования земельного участка по сравнению с существующим с учётом доводов уполномоченных органов субъекта РФ

Определение Верховного Суда РФ
от 08.04.2025 по делу № А54-1090/2023
разведка и добыча ОПИ

Определение Верховного Суда РФ
от 17.06.2025по делу № А60-58852/2023
поиск и оценка россыпного золота



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛЕСОВ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

- Проведение ГИНа возможно на лесных участках без их предоставления на основании **разрешения уполномоченного органа**
  ст. 43 Лесного кодекса РФ
- Лесное законодательство **не предусматривает** конкретный обосновывающий документ, указывая на необходимость представления **обоснования использования лесов** и срок выполнения работ по ГИН
  п. 5 приказа Минприроды России от 07.07.2020 № 417
- С 12.03.2022 действует разрешительный режим, позволяющий осуществлять **рубку лесных насаждений** на основании разрешения в целях проведения ГИН
  п. 7 Приложения № 11 к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353
- Разрешительный механизм **не дает права** на строительство объектов капитального строительного и возведение некапитальных строений сооружений
  п. 7 Приложения № 11 к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353
- Разрешительный режим **не отменяет запреты и ограничения**, накладываемые соответствующей категорией леса
  п. 7 Приложения № 11 к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353

Лесной кодекс РФ
Постановление Правительства РФ от 12.03.2022 № 353
Приказ Минприроды России от 07.07.2020 № 417

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛЕСОВ В ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ГИН

- Специальный нормативный правовой акт **не принят**, применяются Правила № 417, не учитывающие возможность проведения рубок
- Включение в раздел проектной документации на ГИН «Мероприятия по охране окружающей среды **подраздел «Использование лесов»** со следующей информацией:
- **Информацию о местоположение лесного участк**а, в том числе:
  1.кадастровый номер земельного участка;
  2.участковое лесничество;
  3.номер квартала;
  4.номер выдела;
- **Категорию леса;**
- **Таксационную характеристику** лесных насаждений на лесном участке (по таксационным описаниям, данным сплошного перечета или натурного обследования);
- Информацию о планируемом **объёме рубок лесных насаждений** на выбранной территории лесного участка

Методические рекомендации по включению информации об использовании лесов и рубках лесных насаждений на участке недр, предоставленном в пользование, в проектную документацию на геологическое изучение недр, утверждённые протоколом НТС ФГКУ «Росгеолэкспертиза» от 28.02.2025 № 5-пр-ВП/2025

РОСГЕОЛЭКСПЕРТИЗА

Денисова Жанна Эдуардовна
Начальник Управления правового обеспечения разработки месторождений и смежного природопользования

Мой канал «ЗОНЫ НЕЛЬЗЯ» в TG

ПОЧТА: rgexp@rgexp.ru

САЙТ: www.rgexp.ru

115184 Москва, ул. Малая Ордынка, дом 34
+7 495 951 37 47

Иконки: flaticon.com
Изображения: storyset.com