

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ 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



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ

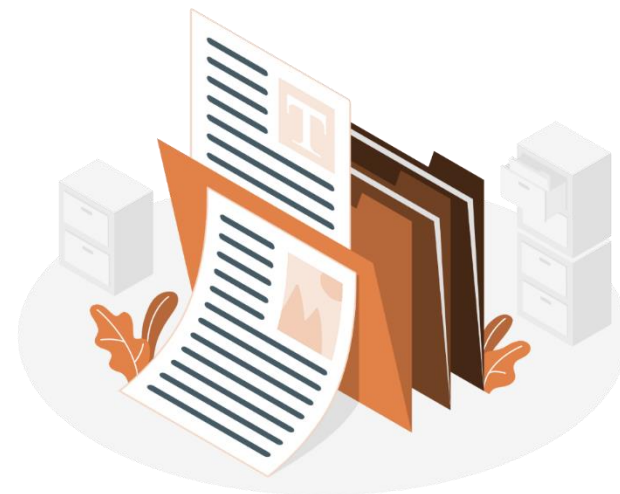
- Пользование недрами является **специальным основанием** получения земельного участка по договору аренды без проведения торгов
пп. 20 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ
- Обосновывающим документом для пользователя недр является **проектная документация** (ее часть)
п. 46 приказа Росреестра от 02.09.2020 № 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

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, предоставленного в пользование, **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 получения 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



НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

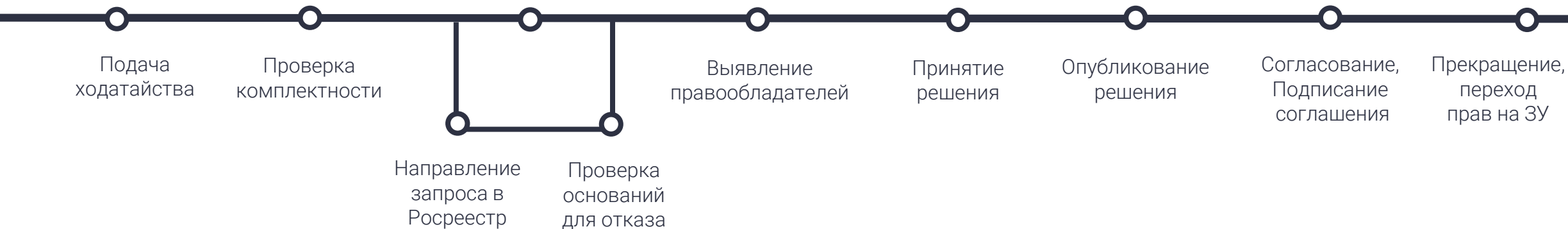
- **Изменение процедуры перевода земель с/х назначения, в том числе введение согласования с Минсельхозом России**
- **Введение запрета на перевод земель с/х назначения для добычи ОПИ (с 01.01.2027)**
- **Введение запрета на изъятие земель с/х назначения для добычи ОПИ (с 01.03.2026)**
- **Перевод и изъятия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



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

ПРОЦЕДУРА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



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**

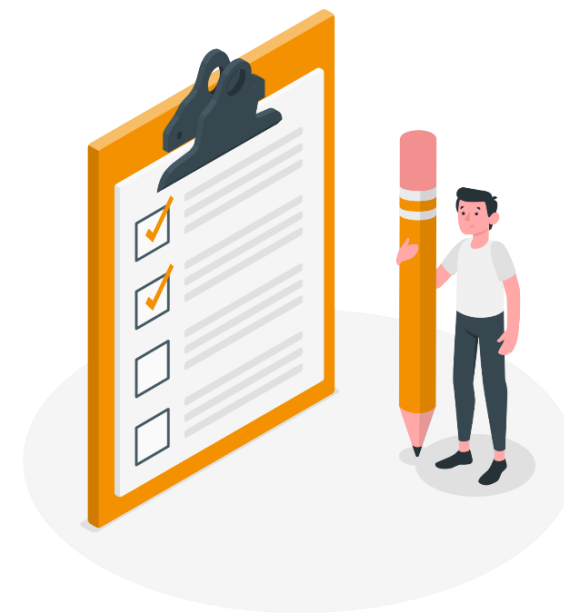


ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ИГРЫ: КАК ОБОСНОВЫВАТЬ ГОСНУЖДУ

- **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 17.06.2025 по делу № А60-58852/2023
поиск и оценка россыпного золота



РОСГЕОЛЭКСПЕРТИЗА

Денисова Жанна Эдуардовна

Начальник Управления правового обеспечения разработки
месторождений и смежного природопользования



Канал в МАХ

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