Охрана правового режима земельных участков представляет собой систему организационных, экономических, правовых и иных мероприятий, направленных на рациональное использование земельных участков, предотвращение необоснованного изъятия земель из оборота, защиту от вредных воздействий, восстановление продуктивности земель, воспроизводство и повышение плодородия почв. Необходимо подчеркнуть, что в понятие "охрана правового режима земельных участков" входят: защита прав собственников земельных участков и иных правообладателей, разрешение земельных споров, контроль за использованием и охраной земельных участков. Гражданско-правовая и иные формы ответственности за нарушение правового режима земельных участков также являются важными элементами в системе охраны земельных участков.

При хозяйственном использовании земельного участка перед его собственником, землевладельцем, землепользователем, арендатором возникает множество практических вопросов, как организовать рациональное использование земельного участка с его природно-естественными особенностями, присущим ему правовым режимом, потребностями именно данного участка земли в его охране от вредного воздействия внешних факторов, улучшении его экологического состояния, повышении доходности и т.д.

Земельный участок, каким бы малым по своим размерам он ни был, к какой бы форме владения ни относился, является неотъемлемой частью окружающей нас природной среды. Он неразрывно связан с другими ее частями: водами, лесами, флорой и фауной, природными ископаемыми. Без права на земельный участок практически невозможно использование других природных ресурсов. При этом бесхозяйственность по отношению к земле немедленно наносит вред окружающей среде, не только приводит к эрозии, засолению, заболачиванию, химическому и радиоактивному загрязнению, разрушению почвы, но и сопровождается экологическим ухудшением всего природного комплекса. Поэтому охрана земельных участков неразрывно связана с обеспечением жизни и деятельности населения, созданием условий для устойчивого развития общества (ст. 9 Конституции РФ, ст. 12 ЗК РФ). Следовательно, охране подлежат все земли и отдельные их участки с различным правовым режимом <1>. Приоритета в этом плане заслуживают земельные участки сельскохозяйственного назначения и земли особо охраняемых территорий. Режим использования и охраны последних определен Федеральным законом от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях".

Целями охраны земельных участков (ст. 12 ЗК РФ) являются:

предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности;

обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным воздействиям хозяйственной деятельности;

стимулирование использования земель способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственным базисом хозяйственной и иных видов деятельности.

Таким образом, цели охраны земель и земельных участков, в частности, заключаются в том, чтобы, с одной стороны, предотвратить последствия негативных воздействий на них, с другой - обеспечить их улучшение и восстановление.

Российское законодательство предусматривает специальные меры охраны земельных участков. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву веществ. Для проведения проверки соответствия почвы экологическим требованиям проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

В целях предотвращения деградации земельных участков, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земельных участков с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством РФ.

В зависимости от классификационных признаков различают несколько видов управления. По направлениям деятельности оно включает социально-экономическое, политическое, экологическое управление. Последнее, в свою очередь, включает управление в области охраны и использования окружающей среды и отдельных ее

компонентов, основным из которых является земля.

Управление также можно рассматривать в виде государственного, муниципального, общественного управления, управления в хозяйствующих субъектах (производственное управление). При этом, во-первых, государственное и муниципальное управление можно объединить понятием публичного управления, и во-вторых, органам местного самоуправления передан ряд функций государственного управления, что само по себе не позволяет противопоставлять эти два вида управления.

Непосредственно текущую управленческую деятельность реализуют органы исполнительной власти и местного самоуправления.

Субъектами управления в зависимости от вида управления выступают соответствующие государственные и муниципальные органы, общественные организации или иные ассоциации граждан, субъекты предпринимательской деятельности или их структурные подразделения. Управление в области охраны и использования земель как иные виды социального управления характеризуются также регламентированными направлениями деятельности, именуемыми функциями управления, формами и методами.

Под формами управления принято понимать внешнее выражение деятельности субъектов управления. Они подразделяются по различным классификационным признакам на правовые и неправовые; нормативные акты и акты индивидуального характера; коллегиальные и индивидуальные; регулятивные и правоохранительные; императивные и диапозитивные; материальные и процессуальные. Правовой формой управления является правовой документ, принимаемый органом исполнительной власти. Формы правовых актов управления являются результатом нормотворчества либо правоприменения.

Под методами управления понимаются способы управленческого воздействия или средства практической реализации стоящих перед соответствующими органами задач, функций исполнительной и распорядительной деятельности для достижения управленческого результата. Они подразделяются на методы убеждения и принуждения либо на экономические и внеэкономические методы. К последним можно отнести метод контроля и надзора. К экономическим методам относится оценка земель.

В основе управления охраной и использования земель лежат общеправовые принципы, присущие системе государственного управления социально-экономическим развитием, специфические принципы, вытекающие из объективных законов развития общества и природы и учитываемые при организации процесса управления, отраслевые земельно-правовые принципы.