Осуществление любой промышленной деятельности трудно представить без использования земли, которая являет-ся основой для размещения зданий, строений, сооружений различного целевого предназначения.

Земли, используемые для хозяйственной деятельности и расположенные за чертой поселения, объединены в единую категорию - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее - земли промышленности и иного специального назначения) (гл. XVI Земельного кодекса РФ).

В соответствии со ст. 87 ЗК РФ, землями промышленно-сти и иного специального назначения) признаются земли, ко-торые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информати-ки, объектов для обеспечения космической деятельности, объ-ектов обороны и безопасности, осуществления иных специ-альных задач и права на которые возникли у участников зе-мельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Россий-ской Федерации.

Земли промышленности и иного специального назначе-ния в зависимости от характера специальных задач, для ре-шения которых они используются или предназначены, под-разделяются на:

1. земли промышленности;
2. земли энергетики;
3. земли транспорта;
4. земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
5. земли для обеспечения космической деятельности;
6. земли обороны и безопасности;
7. земли иного специального назначения.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных мате-риалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объ-ектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Зе-мельные участки, которые включены в состав таких зон, у соб-ственников земельных участков, землепользователей, земле-владельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды дея-тельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Земли промышленности и иного специального назначе-ния, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими косми-ческую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечи-вающими статус и защиту Государственной границы Россий-ской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Консти-туции Российской Федерации, являются федеральной собст-венностью.

Порядок использования отдельных видов земель про-мышленности и иного специального назначения, а также ус-тановления зон с особыми условиями использования земель данной категории определяется:

1. Правительством РФ в отношении указанных земель, на-ходящихся в федеральной собственности;
2. органами исполнительной власти субъектов РФ в отно-шении указанных земель, находящихся в собственности субъектов РФ;
3. органами местного самоуправления в отношении ука-занных земель, находящихся в муниципальной собст-венности.

Необходимо отметить, что п. 6 ст. 87 ЗК РФ допускает возможность предоставления земель данной категории в без-возмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Согласно ст. 88 ЗК РФ землями промышленности при-знаются земли, которые

используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) экс-плуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основани-ям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объек-тов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования указанных в пункте 1 ст. 88 ЗК РФ земель.

Размеры земельных участков, предоставляемых для целей, указанных выше целей определяются в соответствии с утвер-жденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разра-ботки полезных ископаемых предоставляются после оформле-ния горного отвода, утверждения проекта рекультивации зе-мель, восстановления ранее отработанных земель.

Землями энергетики (ст. 89 ЗК РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников зе-мельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Россий-ской Федерации.

В целях обеспечения деятельности организаций и объек-тов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материа-лов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, об-служивающих их сооружений и объектов;
2. размещения воздушных линий электропередачи, назем-ных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других соору-жений и объектов энергетики.

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуа-тации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей.

Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор ли-ний связи, обслуживающих электрические сети, устанавлива-ются Правительством Российской Федерации.

Статья 90 ЗК РФ устанавливает, что землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуа-тации объектов автомобильного, морского, внутреннего вод-ного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспор-та и права на которые возникли у участников земельных от-ношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, феде-ральными законами и законами субъектов РФ.

В целях обеспечения деятельности организаций и экс-плуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения железнодорожных путей;
2. размещения, эксплуатации, расширения и реконструк-ции строений, зданий, сооружений, в том числе желез-нодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконст-рукции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
3. установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода желез-ных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим ли-цам для сельскохозяйственного использования, оказания ус-луг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузоч-но-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых скла-дов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материа-лов) и иных целей при условии соблюдения требований безо-пасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог

определяется Правительством РФ. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуа-тации объектов автомобильного транспорта и объектов дорож-ного хозяйства могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
2. размещения автовокзалов и автостанций, других объек-тов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития на- земных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
3. установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном ЗК РФ порядке в аренду граж-данам и юридическим лицам для размещения объектов до-рожного сервиса и наружной рекламы. На полосах отвода ав-томобильных дорог, за исключением предусмотренных зако-нодательством случаев, запрещаются:

- строительство жилых и общественных зданий, складов;
- проведение строительных, геолого-разведочных, топо-графических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- распашка земельных участков, покос травы, порубка и повреждение многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Для создания нормальных условий эксплуатации феде-ральных автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода федеральных автомобильных дорог земельных участков с установ-лением особого режима их использования, включая строи-тельство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяй-ственной деятельности в пределах придорожных полос, уста-новку рекламных щитов и плакатов, не имеющих отношения к безопасности движения. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, находящихся в пределах таких придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами ис-полнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земельных участков. По-рядок установления и использования таких

придорожных по-лос и полос отвода федеральных автомобильных дорог опре-деляется Правительством РФ.

В целях обеспечения деятельности организаций и экс-плуатации объектов морского, внутреннего водного транс-порта могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения искусственно созданных внутренних вод-ных путей;
2. размещения морских и речных портов, причалов, при-станей, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строитель-ства, реконструкции, ремонта, развития наземных и под-земных зданий, строений, сооружений, устройств и дру-гих объектов морского, внутреннего водного транспорта;
3. выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий поселений. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

В целях обеспечения деятельности организаций и экс-плуатации объектов воздушного транспорта могут предостав-ляться земельные участки для размещения аэропортов, аэро-дромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других на-земных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития назем-ных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

В целях обеспечения деятельности организаций и экс-плуатации объектов

трубопроводного транспорта могут пре-доставляться земельные участки для:

1. размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубо-проводов;
2. размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, со-оружений, устройств и других объектов трубопроводно-го транспорта;
3. установления охранных зон с особыми условиями ис-пользования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объек-ты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистраль-ных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земель-ных участках при их хозяйственном использовании не до-пускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных мини-мальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации - собственни-ку системы газоснабжения или уполномоченной ею органи-зации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремон-ту объектов системы газоснабжения, ликвидации последст-вий возникших на них аварий, катастроф.

В целях создания условий для строительства и реконст-рукции объектов автомобильного, водного, железнодорожно-го, воздушного и иных видов транспорта осуществляется ре-зервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

Землями связи, радиовещания, телевидения, информа-тики (ст. 91 ЗК РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организа-ций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, ин-форматики и права на которые возникли у участников зе-мельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предостав-ляться земельные участки для размещения объектов соответ-ствующих инфраструктур, включая:

1. эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
2. кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздуш-ных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
3. подземные кабельные и воздушные линии связи и радио-фикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
4. наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
5. наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

В соответствии со ст. 92 ЗК РФ, землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые ис-пользуются или предназначены для обеспечения деятельно-сти организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отно-шений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федераль-ными законами и законами субъектов РФ.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения назем-ных объектов космической инфраструктуры, включая кос-модромы, стартовые комплексы и пусковые установки, ко-мандно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся час-тей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и обору-дование для подготовки космонавтов, другие наземные со-оружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников зе-мельных участков, землепользователей, землевладельцев и арен-даторов земельных участков не изымаются. Порядок возмеще-ния ущерба этим лицам определяется Правительством РФ.

Землями обороны и безопасности (ст. 93 ЗК РФ) призна-ются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и

неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Госу-дарственной границы Российской Федерации, информаци-онной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по ос-нованиям, предусмотренным ЗК РФ и другими федеральны-ми законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться зе-мельные участки для:

1. строительства, подготовки и поддержания в необходи-мой готовности Вооруженных Сил РФ, других войск, во-инских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислока-ция войск и сил флота, проведение учений и иных ме-роприятий);
2. разработки, производства и ремонта вооружения, воен-ной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);
3. создания запасов материальных ценностей в государст-венном и мобилизационном резервах (хранилища, скла-ды и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собст-венников земельных участков, землепользователей, землевла-дельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Ис-пользование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских ра-бот, а также для зон с особыми условиями использования.

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в посто-янное (бессрочное) пользование земельные полосы или участ-ки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, погранич-ных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государ-ственную границу Российской Федерации и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных уча-стков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государ-ственной границы Российской Федерации, порядок их исполь-зования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством РФ.

Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, перера-ботке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных обра-зованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бес-срочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образо-вании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства РФ.

Исполнительные органы государственной власти и ор-ганы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, должны принимать необходимые меры по предостав-лению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохо-зяйственного производства, жилищного и дачного строитель-ства за пределами закрытого административно-территориаль-ного образования. Исполнительные органы государственной власти, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, в порядке, уста-новленном Правительством Российской Федерации, могут пе-редавать отдельные земельные участки из земель, предостав-ленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или без-возмездное срочное пользование юридическим лицам и граж-данам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

В целях обеспечения безопасности хранения вооруже-ния и военной техники, другого военного имущества, защи-ты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техно-генного и природного характера на прилегающих к арсена-лам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Феде-рации, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться запретные зоны.