

УДК 332.334

**АКТУАЛЬНОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВЫДЕЛЕНИЯ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НОВОЙ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ - ЗЕМЛИ КУРОРТОВ**

Грачев Г.Д.<sup>1</sup>, студент гр. КНб-231, II курс  
Научный руководитель: Овсянникова С.В.<sup>1</sup>, к.б.н., доцент  
<sup>1</sup>Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева, г. Кемерово

В последние десятилетия туристическая и курортная отрасль стала важным направлением экономического развития во многих странах. В России курорты играют значимую роль в оздоровлении населения, привлечении инвестиций и развитии регионов. Однако существующая классификация земельных категорий не учитывает специфику курортных территорий, что создает правовые и экономические препятствия для их эффективного использования.

В настоящее время земли, используемые для курортных целей, зачастую попадают в категории земель населенных пунктов, сельскохозяйственных или природоохранных территорий, что ограничивает возможности их развития [4]. Введение новой категории - «земли курортов» - могло бы создать правовую основу для комплексного и устойчивого развития курортной инфраструктуры, обеспечив баланс между экономическими интересами, экологическими требованиями и социальной значимостью этих территорий.

Цель данной статьи - рассмотреть необходимость создания новой категории земель в землеустройстве, определить возможные принципы ее правового регулирования и оценить потенциальные преимущества и риски внедрения такой инициативы.

Создание новой категории земель связано с особенностями функционирования курортных территорий и существующими правовыми ограничениями. В Земельном кодексе Российской Федерации в 94 статье говорится о том, что лечебно-оздоровительные местности и курорты относятся к землям особо охраняемых территорий [2]. Но при этом, земли курортов зачастую находятся в таких категориях, как земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда и водного фонда. В результате это усложняет планирование, регулирование их эксплуатации и привлечение инвестиций курортных территорий [6].

Курортная отрасль является важной частью регионального развития. Введение отдельной категории позволит:

- Создать четкие правила землепользования - муниципальные власти и инвесторы получают понимание, какие виды деятельности разрешены на данных территориях.

- Обеспечить комплексное развитие территории - возможность планировать не только строительство гостиниц и санаториев, но и спортивных и медицинских центров.

- Увеличить налоговые поступления - легализация деятельности и упрощения работы для бизнеса приведут к росту налоговых сборов.

Создание курортных зон способствует росту малого и среднего бизнеса, увеличению туристического потока и созданию новых рабочих мест, что положительно влияет на экономику.

Во многих странах земли курортного назначения выделены в отдельную категорию или регулируются особыми нормами:

- Франция - существует понятие «зоны туристического развития», где предусмотрены налоговые льготы и особые правила землепользования.

- Италия - в курортных регионах действуют специальные ограничения на высотность и плотность застройки, а также нормы по охране природных ресурсов [1].

- Турция - создана система туристических зон, в рамках которых застройщикам предоставляются преференции при соблюдении экологических стандартов.

- Китай - действует система национальных туристических курортов с четкими границами и государственным контролем за развитием инфраструктуры.

Применение подобного опыта в России позволило бы не только регулировать использование курортных территорий, но и создать благоприятные условия для их развития в долгосрочной перспективе.

Создание новой категории земель требует четкого правового определения, регулирования порядка из использования и включения в государственную систему управления.

Для выделения земель в категорию «земли курортов» необходимо определить их ключевые характеристики. К таким критериям могут относиться:

1. Наличие природных лечебных факторов [7]:

- Минеральные воды, лечебные грязи, термальные источники.
- Особые климатические условия (морские, горные курорты).
- Чистый воздух, благоприятная экология.

2. Развитая или планируемая курортная инфраструктура:

- Санатории, пансионаты, профилактории.
- СПА-центры, медицинские учреждения для реабилитации.
- Оздоровительные и рекреационные зоны.

3. Специальный режим охраны и использования:

- Запрет на загрязняющие производства.
- Ограничения по застройке (этажность, плотность населения).

Для эффективного управления землями курортов необходимо определить компетенции различных органов власти. Федеральные органы власти такие, как Министерство природных ресурсов РФ, Министерство экономического развития РФ и Роспотребнадзор, будут производить контроль за

экологическим состоянием территории, координацией инвестиций в курортные зоны и за санитарно-эпидемиологическим состоянием. Региональные органы власти будут заниматься разработкой программ развития курортных зон, привлечение инвесторов и разработка туристической инфраструктуры, контроль за соблюдением норм землепользования. Муниципальные органы власти будут ответственны за выдачу разрешений на строительство и эксплуатации объектов, регулирование местного бизнеса и туризма, мониторинг состояния природных ресурсов. Такое разделение полномочий между уровнями власти обеспечит прозрачность управления курортными территориями.

Обязательным приложением к решению о признании территории лечебно-оздоровительной местностью, курортом или курортным регионом являются сведения о границах такой территории [3]. Необходимо будет четкое определение границ и статуса таких территорий, чтобы исключить возможные конфликты интересов между различными категориями землепользователей [4].

Земли курортов призваны создавать оптимальные условия для отдыха, лечения и оздоровления людей. Их применение должно отвечать жестким экологическим и градостроительным нормам, обеспечивая баланс между экономической выгодой, социальной доступностью и бережным отношением к природным ресурсам.

Главное целевое назначение земель курортов - развитие рекреационной и оздоровительной деятельности. Это подразумевает возведение санаториев, пансионатов, лечебно-оздоровительных комплексов, СПА-центров, а также создание природных парков, пляжных территорий, термальных курортов и других объектов, благоприятствующих восстановлению здоровья. В отличие от земель населенных пунктов, использование курортных территорий ограничено: здесь недопустимо строительство промышленных предприятий, крупных торговых центров, складских комплексов и прочих объектов, негативно влияющих на экологическую обстановку и лечебный климат.

Курортные территории должны соответствовать особым требованиям к застройке. Одним из важнейших факторов является регулирование плотности и этажности зданий, чтобы не нарушать естественный ландшафт и не создавать излишнюю нагрузку на окружающую среду. Например, в горных или прибрежных курортных зонах могут быть установлены ограничения по высоте построек, а также введены нормы по минимальному расстоянию между объектами. Эти меры позволят сохранить целостность природного пространства и избежать чрезмерной урбанизации.

Экологические требования к землям курортов особенно строги. Любая хозяйственная деятельность обязана проходить экологическую экспертизу и соответствовать санитарно-гигиеническим стандартам. Вода, воздух и почва на таких территориях должны оставаться чистыми, а выбросы и сбросы загрязняющих веществ - минимальными. Запрещено возведение объектов, которые могут привести к ухудшению качества природных лечебных факторов, таких как минеральные воды, грязи, термальные источники и лечебный климат.

Особое внимание уделяется вопросам использования природных ресурсов. Курортные зоны часто располагаются в уникальных природных ландшафтах - на побережьях, в горах, рядом с лесами и реками. Поэтому их освоение должно сопровождаться строгим контролем за водопользованием, сохранением зеленых насаждений и поддержанием биологического разнообразия. Например, вырубка деревьев или изменение русла рек в таких зонах должна быть разрешена только в исключительных случаях и с обязательным проведением компенсационных мероприятий, таких как посадка новых деревьев или создание искусственных водоемов [5].

Еще одной важной особенностью земель курортов является баланс между коммерческими и социальными интересами. С одной стороны, развитие курортной инфраструктуры требует значительных инвестиций, и частные компании играют важную роль в создании современных санаториев, гостиниц, медицинских центров и развлекательных комплексов. С другой стороны, курортные территории должны оставаться доступными для широкой категории граждан, включая льготные группы населения. Государство может вводить меры поддержки для строительства бюджетных санаториев, детских оздоровительных лагерей и реабилитационных центров, а также регулировать стоимость посещения природных лечебных зон.

Земли курортов также должны интегрироваться в систему туристической инфраструктуры. Это означает развитие удобных транспортных путей, создание благоустроенных зон отдыха, обеспечение качественного гостиничного сервиса и досуговых мероприятий. Важно, чтобы курортные территории были связаны с аэропортами, железнодорожными и автобусными станциями, а также имели продуманную внутреннюю логистику, включая велосипедные дорожки, пешеходные маршруты и общественный транспорт, минимизирующий нагрузку на окружающую среду.

Таким образом, использование земель курортов должно быть строго регламентировано, совмещая экологическую защиту, комфорт для отдыхающих и инвестиционную привлекательность. Только при соблюдении всех этих условий возможно создание эффективной системы курортного землепользования, способствующей устойчивому развитию туризма и улучшению качества жизни граждан.

Введение новой категории несет в себе определенные риски. Одним из таких это возможность бюрократических сложностей. В случае, если процедура перевода земель в курортную категорию окажется сложной и длительной, это может замедлит развитие отрасли и отпугнуть инвесторов [8]. Также существует риск возникновения коррупционных схем, связанных с выдачей разрешений на строительство и эксплуатацию объектов [9]. Кроме того, существуют риски в результате конфликтов интересов. Курортные зоны могут пересекаться с другими категориями земель, что может привести к спорам между бизнесом, государственными органами власти и населением этих территорий. Также существует экологический риск. В случае если контроль за использованием курортных территорий окажется недостаточным, есть вероятность

загрязнения окружающей среды, истощение природных ресурсов и чрезмерной застройки местности.

Создание отдельной категории земли для курортных территорий может стать важным шагом в развитии туристической отрасли, способствуя увеличению туристического потока и инвесторов, а также улучшению инфраструктуры. Это также повлечет за собой создание новых рабочих мест.

Правильное правовое регулирование обеспечит системный подход к развитию территории, что поможет избежать хаотичной застройки и неэффективного использования природных ресурсов. Введение строгих норм сделает курорты более комфортными и привлекательными для туристов. Это значительно повлияет на рост интереса со стороны иностранных и отечественных путешественников. Повышение туристического потока повлечет за собой повышение доходов регионов и расширение бизнесов, связанных с туризмом.

Таким образом, перспективы введения новой категории земель охватывают широкий спектр положительных изменений. Однако для реализации этих перспектив потребуется комплексный подход, включающий грамотное правовое регулирование, инвестиции в инфраструктуру и строгий контроль за использованием природных ресурсов. Только при соблюдении этих условий можно ожидать долгосрочного устойчивого развития курортной отрасли в России.

### **Список литературы:**

1. Категории кадастровых объектов в Италии: классификация недвижимости // livetoitaly URL: <https://www.livetoitaly.com/categorii-cadaastrovoinedjimosti-italia/>.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // КонсультантПлюс URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/c728492dd894337332b17adc68c1a12b245415b1/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/c728492dd894337332b17adc68c1a12b245415b1/).
3. Статья 3. Признание территории лечебно-оздоровительной местностью, курортом или курортным регионом, установление, изменение границ, упразднение лечебно-оздоровительной местности, курорта или курортного региона // URL: <https://base.garant.ru/10108541/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf>.
4. Правовой режим земель городов-курортов РФ // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-rezhim-zemel-gorodov-kurortov-rf>.
5. Проблемы правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problems-pravovogo-rezhima-zemel-lechebno-ozdorovitelnyh-mestnostey-i-kurortov>.
6. ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ КУРОРТОВ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-zemel-kurortov-v-rossiyskom-zakonodatelstve>.
7. Категории земель // URL: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zemlepolzovatelya/glava-1-3/>.

8. Лечебно-оздоровительные местности и курорты – запрет на приватизацию земли? // URL: <https://kaplegal.ru/blog/8-lechebno-ozdorovitelnye-mestnosti-i-kurorty--zapret-na-privatizatsiyu-zemli/>.

9. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИЯХ РОССИЙСКИХ КУРОРТОВ // URL: <https://lexrussica.msal.ru/jour/article/viewFile/772/719>.