

ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ, ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ И ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО

Д. С. Гриц*

Общее землепользование в законодательстве зарубежных стран: обзорная характеристика и практические рекомендации для совершенствования российского законодательства

Аннотация. В публикации приведена обзорная характеристика регулирования общего землепользования в законодательстве зарубежных стран. Автор подчеркивает, что за рубежом свободное пользование возможно лишь отдельными категориями публичных земель, через частные земли возможен лишь проход, как правило, на основании публичного сервитута. С учетом передового зарубежного опыта при реформировании российского законодательства представляется целесообразным обеспечить единое межотраслевое регулирование общего землепользования, а также рассмотреть возможность передачи земель общего пользования под единое административное управление, предусматривающее возможность извлечения дохода в разумных пределах.

Ключевые слова: общее землепользование, право на общее землепользование, зарубежное законодательство, право прохода, платность землепользования, публичная собственность.

DOI: 10.17803/1994-1471.2017.79.6.213-221

По сложившейся российской научной традиции, под общим землепользованием следует понимать перемещение и пребывание неопределенного круга граждан на конкретных землях (земельных участках).

Несмотря на отсутствие в земельном законодательстве РФ данной категории, а в правоприменительной практике — ее легального толкования, значительное число земель в России относится de-facto к землям, на которых осуществляется общее пользование и которые

характеризуются особым юридическим статусом. По поводу использования таких земель складываются правоотношения, регулирование которых происходит на стыке правовых отраслей, причем в первую очередь речь идет о нормах, содержащихся в гражданском и земельном законодательстве.

Законодательство всех без исключения социально ориентированных демократических государств современности исходит из понимания того, что природные ресурсы, в том числе

© Гриц Д. С., 2017

* Гриц Дмитрий Сергеевич, адвокат (Адвокатский кабинет Грица Д. С.), аспирант, соискатель кафедры экологического и природоресурсного права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

d.s.grits@yandex.ru

115093, Россия, г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 3

земельные, являются национальным достоянием. Статья 9 Конституции РФ¹ признает землю основой жизни и деятельности населения. Часть 1 ст. 9 гласит, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

В постановлении Конституционного Суда РФ от 07.06.2000 № 10-П говорится: «Из приведенных конституционных норм следует, что народам, проживающим на территории того или иного субъекта Российской Федерации, должны быть гарантированы охрана и использование земли и других природных ресурсов как основы их жизни и деятельности, т.е. как естественного богатства, ценности (достояния) всенародного значения»².

Объекты общего землепользования: их состав и правовое регулирование в нашей стране были подробно проанализированы в более ранней статье³.

Рассматривая состояние и перспективы регулирования общего землепользования в Российской Федерации, представляется важным учитывать зарубежный опыт, для чего постараемся критически переосмыслить и систематизировать зарубежное законодательство в данной сфере.

Основой формирования зарубежных моделей правового регулирования общего землепользования стала цивилистическая конструкция *res publicae*, разработанная в доктрине римского права. Основной характеристикой данных вещей было полное изъятие их из числа объектов частной собственности и частных юридических отношений в целом⁴. Реципиро-

ванный средневековым европейским правом институт *res publicae* в дальнейшем трансформировался в несколько направлений понимания общественной собственности. В Европе выделялись доктрина «модифицированной частной собственности» (ФРГ, Австрия) и концепция публичной собственности (Франция, Италия, Германия). Кроме того, специфический подход к регулированию общего землепользования наблюдается в англосаксонской концепции права.

В связи с этим анализ правового регулирования общего землепользования в законодательстве зарубежных стран представляется целесообразным провести в разрезе правовых семей.

Англосаксонская правовая семья. Права собственника земли подразделяются в США на права, связанные с использованием поверхности земли и пространства под и над поверхностью земельного участка. Кроме того, «в США собственник земли обладает и правом частной собственности на лес, произрастающий на его участке»⁵, причем лесного фонда в США нет, лес воспринимается как объект недвижимости, расположенный на принадлежащем кому-либо земельном участке. Несмотря на примат частной собственности на землю, в США государство наделено правом изымать земли для общественного пользования. Данная категория земель носит название «*acquired lands*» (приобретенные земли), которые, в свою очередь, входят в состав общественных (публичных) земель (*public lands*).

Как и в Российской Федерации, в США категория «общественные земли» (*public lands*) не полностью охватывает конструкцию земель общего пользования и не тождественна госу-

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ).

² Постановление Конституционного Суда РФ от 07.06.2000 № 10-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений Конституции Республики Алтай и Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»» // СЗ РФ. 2000. № 25. Ст. 2728.

³ Гриц Д. С. Земельные участки общего пользования: состав и правовое регулирование // Актуальные проблемы российского права. 2015. № 7 (56). С. 112—116.

⁴ Чезаре С. Курс римского частного права : учебник / под ред. Д. В. Дождева. М. : БЕК, 2002. С. 177—179.

⁵ Кирюхин К. С. Вопросы землепользования в зарубежных странах // Финансовое оздоровление и реструктуризация сельскохозяйственных предприятий России: проблемы и перспективы. Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. 1999. № 23 (111). С. 38.

дарственным землям (федеральным землям, землям штатов, часть которых недоступна для публичного пользования). Все земельные ресурсы США, находящиеся под управлением правительственных организаций, относятся или к общественным землям, или к землям общественного достояния (public domain)⁶.

В законодательстве США реализована модель доверительного управления общественными землями: американский народ как собственник земель передает их в доверительное управление одному из органов (институтов) публичного администрирования⁷. Включение новых земель в состав общественных подлежит обязательному утверждению Конгрессом США, за исключением национальных памятников, земли под которые могут быть отведены Указом Президента США на основании Акта о древностях 1906 г. (1906 Antiquities Act). В составе общественных земель США также выделяются «территории дикой природы» (wilderness areas), на основании Акта о дикой природе 1964 г. (1964 Wilderness Act), обязательным условием использования которых выступает полное сохранение дикой природы. Каждый штат располагает землями, на которые обеспечивается свободный доступ граждан, включая парки штатов США, участки управления дикой природы, а также леса, находящиеся в собственности штатов⁸.

Право доступа населения на частные и публичные земли в США регламентировано Федеральным законом «О Федеральном землепользовании» 1976 г. В пункте «е» ч. 103 данного Закона установлено «право прохода», которое включает «сервитут, аренду, разрешение или лицензию на занятие, использование или пересечение государственных земель»⁹. На

основании сервитута также возможно установление права прохода населения к публичным землям по дорогам и тропам, находящимся на землях, принадлежащих на праве частной собственности. В состав публичных земель не входят федеральные публичные земли, приобретенные каждым западным штатом США как земли целевого назначения, переданные в доверительное управление в качестве условия вступления соответствующих штатов в союз («Trust lands»). Такие земли используются штатами для получения специального дохода, в частности от сельскохозяйственного использования, который направляется на финансирование государственных школ¹⁰. Как правило, данные земли сдаются в долгосрочную аренду частным лицам и компаниям под выпас скота и публичный доступ к ним запрещен или ограничен. Эти земли включают в себя обширные участки национальных лесов и земель, находящихся под управлением Бюро по управлению земельными ресурсами (Bureau of Land Management (BLM)) (в остальных штатах США доступ к таким землям, как правило, не только свободный, но и бесплатный, включая въезд автотранспорта), однако не включают в себя национальные парки. В целом подобный подход многие исследователи и общественные деятели находят устаревшим и выступают за отмену особого статуса общественных земель западных штатов¹¹.

Большинство земель, пребывающих под федеральным управлением (управлением штатов), открыты для использования в рекреационных целях. Рекреационные возможности зависят от решений управляющего агентства и варьируют от полной свободы действий (концепция «свобода для всех» — «free-for-all») на

⁶ Wilson R. K. America's Public Lands: From Yellowstone to Smokey Bear and Beyond. Lanham : Rowman & Littlefield Publishers. 2014.

⁷ Vincent C. H., Hanson L. A., Bjelopera J. P. Federal Land Ownership: Overview and Data. W., D.C. : Congressional Research Service, 2014.

⁸ См. подробнее: Краснова И. О. Экологическое право и управление в США. М. : Байкальская академия, 1992. С. 101—102.

⁹ Закон США «О Федеральном землепользовании» 1976 г. (90 stat. 2743) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. № 4 (9). URL: http://dpr.ru/journal/journal_7_9.htm, свободный (дата обращения: 28.12.2016).

¹⁰ Davis J. E. The Community Land Trust Reader. Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

¹¹ Clark K. Implementation of Public Land Policy as a Stimulant to Collective Rejection of Governance // Environmental Justice. 2016. Vol. 9. Is. 2. P. 29—32.

землях под управлением BLM, до благоустроенных и жестко контролируемых земель национальных парков и парков штатов США.

Национальные леса США, как правило, имеют как поддерживаемые тропы и дороги, так и дикие и неразработанные участки, а также благоустроенные зоны для пикника и кемпинга. Свободное пользование последними при этом сочетается с весьма высокими сборами за въезд и пребывание автомобильного транспорта, за исключением земель под управлением BLM, въезд на любые другие общественные земли, открытые для публичного доступа, как правило, платный¹².

«Trust lands», несмотря на использование в специальных целях, также нередко открыты для публичного доступа. Например, в соответствии с законодательством западного штата Вайоминг Совет земельных комиссионеров штата (the Wyoming Board of Land Commissioners) «даровал» общественности «привилегию» использовать земли штата, «юридически доступные для такого использования, за исключением культивируемых земель», для отдыха, рыбной ловли и повседневного отдыха¹³.

В целом обращает на себя внимание рестриктивный характер законодательства США о пользовании общественными землями. В то же время правовая модель организации доступа к общественным землям США, безусловно, позволяет ограничить бремя бюджетного финансирования их эксплуатации и благоустройства, либо перекладывая его на арендаторов земель в западных штатах, либо обеспечивая финансирование за счет доходной деятельности управляющих агентств.

Подобная модель управления общественными (государственными) землями в той или иной модификации используется в других странах, где реализуется англо-американская концепция права собственности. Так, в государствах Британского Содружества (Австралия, Но-

вая Зеландия и Канада) общественные земли иначе именуются Землями короны (несмотря на название, данные земли четко отграничены от частной собственности монарха). В Австралии общественные земли состоят из земель, выделенных для сохранения биологического разнообразия, земель, предназначенных для различных государственных и публичных нужд, а также свободных земель (vacant land). Публичные земли составляют около 23 % земельного фонда Австралии, более половины из них относятся к категории свободных земель¹⁴. Данные земли «сохраняются» за «короной» в интересах отдельного штата или всего Австралийского Содружества. Штаты устанавливают собственные правила продажи и использования земель короны, расположенных в их границах. Свободный доступ граждан обеспечивается на земли короны, принадлежащие штатам, а также Австралийскому Содружеству, в пределах Северной территории, территории столицы, за исключением государственных земель, выделенных под аэропорты, нужды обороны и иные государственные нужды. Свободный доступ становится невозможным на земли короны, проданные или переданные в долгосрочную аренду, однако продажа или передача в аренду таких земель остается важнейшим источником финансирования содержания и благоустройства других земель короны. Практика активной продажи земель короны в собственность частных лиц активно критикуется сторонниками концепции социального государства¹⁵.

В Канаде земли короны воспринимаются как принадлежащие Канадской короне¹⁶. Данные земли разделены по параллелям, в соответствии с территориальным делением государства, между федеральной юрисдикцией и юрисдикцией провинций, причем на федеральном уровне контролируется лишь 4 % земель в провинциях, относящихся к землям национальных парков, канадских лесов или резерваций индейцев. Несмотря на формальную принадлежность

¹² Davis J. E. The Community Land Trust Reader. Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

¹³ Wyoming public land access guide. BLM/WY/AE-13/029+1430+REV. 2013. P.1.

¹⁴ Australian Land Tenure 1993. Australian Government Official Cite // URL: <http://www.ga.gov.au/metadata-gateway/metadata/record/42340/> (дата обращения: 28.12.2016).

¹⁵ Babie P. T. Crown land in Australia: PhD Master Thesis. University of Oxford, 2001.

¹⁶ Application for Federal Crown Land Guide. Indigenous and Northern Affairs Canada // URL: <http://www.aadnc-aandc.gc.ca/eng/1100100027547/1100100027549> (дата обращения: 28.12.2016).

к собственности монарха, такие земли не могут быть отчуждены им никоим образом — они переходят к новому монарху в порядке престолонаследования, допускается лишь сдача в аренду сроком не более 25 лет. Эксплуатация земель короны обеспечивает значительные поступления в бюджет Канады за счет извлечения минеральных ресурсов и заготовки древесного сырья¹⁷, продажа земель короны невозможна, о чем говорилось выше, публичный доступ на большинство земель короны остается свободным, за исключением участков, на которых расположены правительственные объекты, участков, используемых для получения природной ренты, переданных в аренду, а также закрытых для доступа по решению эксплуатанта (государства или властей провинции).

В Великобритании регулирование общего землепользования имеет длительный исторический генезис. Общий доступ к землям был существенно ограничен многочисленными законами XVIII—XIX вв. В этот период администрирование публичного имущества передано из рук монарха в ведение казны (treasury), извлекаемые доходы направляются на финансирование общественных служб, нужд обороны, национального долга и королевского долга. С 1961 г. на основании Акта о собственности короны (Crown Estate Act 1961) земли короны включены в состав статутной корпорации, которой на коммерческих основах управляют Комиссионеры королевской собственности (Crown Estate Commissioners). В состав Crown Estate входят исключительно земля, а также наличные деньги и ценные бумаги, необходимые для ее содержания. Допускаются как продажа, так и сдача в аренду такой земли на основе принципа лучшей цены. Предельный срок аренды Crown Estate установлен в 150 лет, при этом запрещено сдавать в аренду на срок более 10 лет без обязательного пересмотра цены (условий) договора. Комиссионеры королевской собственности для целей содержания и благоустройства земель не вправе привле-

кать заемные средства¹⁸. Публичный доступ на земли короны в Великобритании свободен лишь в отношении земель, не имеющих обременения, и в целом порядок такого доступа идентичен порядку, применяемому в странах Британского Содружества, при этом активное сопротивление общественности фактическому ограничению доступа на значительную часть земельных участков приносит некоторые положительные результаты.

Как отмечает О. И. Крассов, «общественная кампания за ограничение прав земельных собственников длилась несколько десятилетий. Она увенчалась успехом лишь 30 ноября 2000 г., когда вступил в силу Закон “О сельской местности и правах прохода”, предоставивший населению право доступа в определенные районы Англии и Уэльса»¹⁹. Между тем остаются в силе многочисленные ограничения и запреты, например, населению запрещен свободный доступ на зарегистрированные в установленном порядке земли в районе Внутреннего Лондона, который является самым дорогим районом Европы.

Следовательно, основным принципом общего землепользования в странах англосаксонской правовой семьи выступает обеспечение доступа неограниченного круга лиц исключительно к землям, находящимся в государственной собственности. Публичные земли воспринимаются как неотчуждаемая собственность народа или короля, переданная под управление (в частности, в доверительное управление), правительству или региональным образованиям. Такие земли, как правило, не выделяются специально как земли общего пользования, — для доступа к ним важно, чтобы земли не были переданы в аренду, а также отсутствовали иные юридические запреты на доступ к таким землям. Общественное пользование подобными землями, как правило, бесплатное, основной источник финансирования содержания и благоустройства — средства от сдачи в аренду и продажи части государственных земель.

¹⁷ Neimanis V. P. Crown Land. The Canadian Encyclopedia: Geography. Historica Foundation of Canada // URL: <http://www.thecanadianencyclopedia.com/en/article/crown-land/> (дата обращения: 28.12.2016).

¹⁸ The Crown Estate Act, Brief Summary. The Crown Estate website // URL: http://www.thecrownestate.co.uk/crown_estate_act_1961_summary.pdf/ (дата обращения: 28.12.2016).

¹⁹ Крассов О. И. Право собственности на землю в странах Европы : монография. М. : Норма; ИНФРА-М, 2014.

Континентальной европейской правовой традиции, как уже отмечалось, известны два подхода к установлению и регламентации права публичного пользования землями. Первая из них — концепция модифицированной частной собственности — реализована в Германии.

В соответствии с концепцией модифицированной частной собственности, реализованной прежде всего в Германии, право общего пользования публичными землями воспринимается как публичный сервитут, т.е., ограниченное вещное право. Само право свободного доступа в Германии распространено на обочины дорог, леса и побережье морей, однако не распространяется на фермерские земли. Для публичного пользования землями в Германии необходимо получение специального административного дозволения (*Widmung*). При этом «одним из условий присвоения статуса является совпадение в одном лице собственника (как правило, но не всегда) и субъекта вновь возникающего публично-правового владения. К примеру, орган в сфере дорожного строительства, издавая административный акт об установлении публичного статуса дороги, должен первоначально приобрести на нее частноправовой титул, в том числе путем покупки или принудительного изъятия земли. В результате вновь возникшее публично-вещное право владения как бы “наслаивается” на право собственности»²⁰.

Более близкой для отечественной юриспруденции выступает концепция публичной собственности, которая, как отмечалось, реализована в правовых системах таких европейских государств, как Франция, Испания и Италия. Как подчеркивается, «концепция публичной собственности основана на доктринальном разделении государственной собственности на два вида: публично-правовую и частноправовую. В качестве публично-правовой государственной собственности рассматриваются объекты, либо предназначенные для использования непосредственно гражданами (имущество общего пользования), либо обладающие особой

общественной значимостью и ценностью. Та часть государственной собственности, которая относится к имуществу общего пользования, предназначена для обеспечения неотъемлемых прав и свобод личности, в числе которых право на свободу передвижения, право общего доступа к природным ресурсам, а также право на благоприятную окружающую среду. Именно поэтому свобода использования данных объектов населением следует непосредственно из их правового режима»²¹.

В кодифицированном законодательстве перечисленных стран закрепляются основы публичного доступа населения на различные категории земель в целях рекреации. Так, вопросы обеспечения доступа граждан на природу урегулированы в разд. VI Кодекса окружающей среды Франции (далее — КОСФ), положения которого обязывают собственников «обеспечивать проход по пешеходным дорожкам. Для этого разрабатывается специальный план прокладки дорог для пешеходов и велосипедистов»²².

При этом право огораживания своего земельного участка предусмотрено в ст. 647 Гражданского кодекса Франции (ГКФ): «Собственник земли, поля которого окружены земельными участками, находящимися в собственности иных лиц, и который не имеет доступа к публичной дороге, может потребовать предоставления права прохода через поля соседей, при условии возмещения им соседям убытков, пропорциональных причиненному этим вреду. Предусмотрено также, что собственник, желающий огородить свой участок, утрачивает право использовать общественные выгоны и свободные пастбища в объеме, пропорциональном той площади земли, которую он огородил (ст. 648 ГКФ)»²³.

Как и в России, во Франции предусмотрена возможность установления публичных сервитутов для обеспечения прохода через земли, состоящие в частной собственности. В свою очередь, ст. L215-2 КОСФ требует обеспечения прохода населения к водным объектам через

²⁰ Винницкий А. В. Институт публичных вещей в германском праве // Вестник гражданского права. 2013. № 2. С. 189.

²¹ Ушакова А. П. Правовой режим земель общего пользования в составе земель населенных пунктов : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 46.

²² Крассов О. И. Указ. соч.

²³ Крассов О. И. Указ. соч.

частные земельные участки, а собственники земель, прилегающих к рекам и каналам, кроме тех, на которых права рыбной ловли принадлежат государству, имеют право рыбной ловли на своей стороне до середины водного потока (ст. L435-4 КОСФ). Право прохода предоставляется также в связи с осуществлением рыбной ловли, кроме того, значимой французской правовой традицией выступает свободный пешеходный проход на морские пляжи. Лесное законодательство Франции разрешает доступ граждан в рекреационных целях в частные леса, хотя для осуществления коммерческой деятельности, занятий спортом и устройства кемпингов здесь требуется получить разрешение собственника.

Законодательством Франции установлены многочисленные ограничения и запреты в части публичного прохода через земли, находящиеся в частной собственности. Региональными и местными пешеходными проходами управляют многочисленные общественные организации.

Говоря о земельном праве европейских стран, хотелось бы также обратить внимание на высокую степень детализации правового регулирования отдельных аспектов общего землепользования, прежде всего права общего доступа к различным категориям земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В целом же безотносительно выбора концепции регулирования общего землепользования законодательство развитых зарубежных стран прежде всего европейских, как можно видеть из материалов проведенного исследования, достаточно детально регламентирует практически все аспекты общего землепользования, уделяя пристальное внимание определению объектов и субъектов данного права, основаниям возникновения и ограничениям.

В контексте проведенного анализа представляется важным отметить, что выбор той или иной модели правового регулирования, а также конкретного подхода к установлению права общего землепользования может существенно отличаться в зависимости от конкретных социально-экономических обстоятельств. Для перспективного развития правового регулирования общего землепользования не принципиально, будет ли гарантирован публичный доступ к определенным земельным участкам или же он будет ограничен или запрещен.

Представляется более важной глубокая детализация такого доступа, его комплексное межотраслевое регулирование, которое позволило бы устранить любые сомнения и неопределенность в практике правового регулирования общего землепользования.

В контексте развития отечественного законодательства об общем землепользовании, представляется целесообразным рекомендовать обратить внимание на доказавшую в ряде зарубежных стран свою общественно-экономическую эффективность модель передачи земель общего пользования в концессионное или специальное административное управление. Органы специального управления могут быть наделены правом извлечения доходов за счет сдачи части земель общего пользования в аренду с учетом соблюдения публичных интересов и на основании извлечения максимальной доходности от таких операций. Соответствующие средства могут быть направлены как на увеличение территории земель общего пользования, так и на их благоустройство и развитие размещенных на них объектов общего пользования.

В то же время, однако, неоспоримым достоинством (и достоянием) российской модели правового регулирования остается обеспечение исключительно бесплатного использования земель и земельных участков на основании права на общее землепользование. Проведенный в настоящей публикации анализ показывает, что подобная практика является обыденной и встречается в большинстве зарубежных государств.

В целом можно сделать вывод о том, что законодательство зарубежных стран не пришло к единообразному подходу в регламентации общего землепользования, борьба общественности за расширение прав доступа к различным землям продолжается. По этой причине в контексте реформирования российского законодательства целесообразно рекомендовать придерживаться селективного подхода к рецепции норм зарубежного законодательства в исследуемой сфере, в частности обеспечить единое межотраслевое регулирование общего землепользования, а также рассмотреть возможность передачи земель общего пользования под единое административное управление, предусматривающее возможность извлечения дохода в разумных пределах.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Винницкий А. В. Институт публичных вещей в германском праве // Вестник гражданского права. — 2013. — № 2. — С. 187—291.
2. Гриц Д. С. Земельные участки общего пользования: состав и правовое регулирование // Актуальные проблемы российского права. — 2015. — № 7 (56). — С. 112—116.
3. Кирюхин К. С. Вопросы землепользования в зарубежных странах // Финансовое оздоровление и реструктуризация сельскохозяйственных предприятий России: проблемы и перспективы. Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. — 1999. — № 23 (111). — С. 37—56.
4. Краснова И. О. Экологическое право и управление в США. — М. : Байкальская академия, 1992. — С. 101—102.
5. Краснов О. И. Право собственности на землю в странах Европы : монография. — М. : Норма; ИНФРА-М, 2014 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2016).
6. Ушакова А. П. Правовой режим земель общего пользования в составе земель населенных пунктов: дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2015. — 216 с.
7. Чезаре С. Курс римского частного права : учебник / под ред. Д. В. Дождева. — М. : БЕК, 2002. — 400 с.
8. Babie P. T. Crown land in Australia: PhD Master Thesis. — University of Oxford, 2001.
9. Clark K. Implementation of Public Land Policy as a Stimulant to Collective Rejection of Governance // Environmental Justice. — 2016. — Vol. 9. — Is. 2. — P. 29—32.
10. Davis J. E. The Community Land Trust Reader. — Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy, 2010.
11. Neimanis V. P. Crown Land. The Canadian Encyclopedia: Geography. Historica Foundation of Canada // URL: <http://www.thecanadianencyclopedia.com/en/article/crown-land/> (дата обращения: 28.12.2016).
12. The Crown Estate Act, Brief Summary. The Crown Estate website // URL: http://www.thecrownestate.co.uk/crown_estate_act_1961_summary.pdf/ (дата обращения: 28.12.2016).
13. Vincent C. H., Hanson L. A., Bjelopera J. P. Federal Land Ownership: Overview and Data. — W., D.C. : Congressional Research Service, 2014. — 28 p.
14. Wilson R. K. America's Public Lands: From Yellowstone to Smokey Bear and Beyond. — Lanham : Rowman & Littlefield Publishers, 2014.
15. Wyoming public land access guide. — BLM/WY/AE-13/029+1430+REV 2013. — 22 p.

Материал поступил в редакцию 28 декабря 2016 г.

GENERAL LAND USE IN THE LEGISLATION OF FOREIGN COUNTRIES: OVERVIEW CHARACTERISTIC AND PROCTICAL RECOMMENDATIONS FOR IMPROVING THE RUSSIAN LEGISLATION

GRITS Dmitry Sergeevich — Lawyer, Attorney's Office of D.S. Grits Postgraduate student, External PhD Student for the PhD in Law; Department of Environmental and Natural Resources at the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
d.s.grits@yandex.ru
115093, Russia, Moscow, Pavla Andreeva str., building 3

Review. *The publication provides a overview characteristic of regulation of general land use in the legislation of foreign countries. The author emphasizes that abroad free use is possible only in certain categories of public lands, it is only possible to pass private lands, and, as a rule, on the basis of public easement. Based on the best foreign experience in reforming Russian legislation, it seems advisable to ensure a unified cross-sectoral regulation of general land use, as well as to consider the possibility of transferring common-use lands to the unified administrative management, providing for the possibility of extracting income within reasonable limits.*

Keywords: *general land use, the right to general land use, foreign legislation, the right of passage, payment of land use, public property.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Vinnickij A. V. Institut publicnyx veshhej v germanskom prave // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2013. — № 2. — С. 187—291.
2. Gric D. S. Zemel'nye uchastki obshhego pol'zovaniya: sostav i pravovoe regulirovanie // Aktual'nye problemy rossijskogo prava. — 2015. — № 7 (56). — С. 112—116.
3. Kiryuxin K. S. Voprosy zemlepol'zovaniya v zarubezhnyx stranax // Finansovoe ozdorovlenie i restrukturizaciya sel'skoxozyajstvennyx predpriyatij Rossii: problemy i perspektivy / Analiticheskij vestnik Soveta Federacii FS RF. — 1999. — № 23 (111). — С. 37—56.
4. Krasnova I. O. E'kologicheskoe pravo i upravlenie v SShA. — М. : Bajkal'skaya akademiya, 1992. — С. 101—102.
5. Krassov O. I. Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranax Evropy : monografiya. — М. : Norma; INFRA-M, 2014 // SPS «Konsul'tant Plyus» (data obrashheniya: 28.12.2016).
6. Ushakova A. P. Pravovoj rezhim zemel' obshhego pol'zovaniya v sostave zemel' naselennyx punktov. Diss.. kand.yurid.nauk. М., 2015. 216s.
7. Chezare S. Kurs rimskogo chastnogo prava : uchebnik / pod red. D. V. Dozhdeva. — М. : BEK, 2002. — 400 s.
8. Babie P. T. Crown land in Australia: PhD Master Thesis. — University of Oxford, 2001.
9. Clark K. Implementation of Public Land Policy as a Stimulant to Collective Rejection of Governance // Environmental Justice. — 2016. — Vol. 9. — Is. 2. — P. 29—32.
10. Davis J. E. The Community Land Trust Reader. — Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy, 2010.
11. Neimanis V. P. Crown Land. The Canadian Encyclopedia: Geography. Historica Foundation of Canada // URL: <http://www.thecanadianencyclopedia.com/en/article/crown-land/> (дата обращения: 28.12.2016).
12. The Crown Estate Act, Brief Summary. The Crown Estate website // URL: http://www.thecrownestate.co.uk/crown_estate_act_1961_summary.pdf/ (дата обращения: 28.12.2016).
13. Vincent C. H., Hanson L. A., Bjelopera J. P. Federal Land Ownership: Overview and Data. — W., D.C.: Congressional Research Service, 2014. — 28 p.
14. Wilson R. K. America's Public Lands: From Yellowstone to Smokey Bear and Beyond. — Lanham : Rowman & Littlefield Publishers. 2014.
15. Wyoming public land access guide. — BLM/WY/AE-13/029+1430+REV 2013. — 22 p.