

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени М.В.ЛОМОНОСОВА

*На правах рукописи*

**Скворцова Алёна Игоревна**

**Объекты земельных правоотношений**

Специальность 5.1.2. Публично-правовые (государственно-правовые) науки

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Москва – 2025

Работа выполнена на кафедре экологического и земельного права  
юридического факультета Московского государственного университета  
имени М.В. Ломоносова

Научный руководитель:

**Петрова Татьяна Владиславовна,**  
*доктор юридических наук, доцент.*  
**Краснова Ирина Олеговна,**  
*доктор юридических наук, профессор,  
Российский государственный  
университет правосудия  
имени В.М.Лебедева, кафедра земельного и  
экологического права, заведующий;*  
**Лунева Елена Викторовна,**  
*доктор юридических наук, доцент,  
Казанский (Приволжский)  
федеральный университет, юридический  
факультет, кафедра экологического,  
трудового права и гражданского  
процесса, профессор;*

**Романова Ольга Александровна,**  
*кандидат юридических наук, доцент,  
Московский государственный  
юридический университет  
имени О.Е.Кутафина, кафедра  
экологического и природоресурсного права,  
доцент.*

Защита состоится «19» февраля 2026 г. г. в 15 часов 30 минут на заседании диссертационного совета МГУ.051.4 Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова по адресу: Москва, Ленинские горы, д.1, стр. 13-14, 4-й учебный корпус, Юридический факультет, ауд. 536а.

E-mail: dissovet@law.msu.ru.

С диссертацией можно ознакомиться в отделе диссертаций научной библиотеки МГУ имени М.В. Ломоносова (Ломоносовский просп., д. 27) и на портале: <https://dissovet.msu.ru/dissertation/3750>.

Автореферат разослан «\_\_» декабря 2025 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук

Н.С. Малютин

## I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Объекты земельных правоотношений являются фундаментальной категорией земельного права. Содержание земельных правоотношений находится в зависимости от правовых, экономических, социальных, экологических свойств их объектов. Объект является одним из основных элементов земельного правоотношения, позволяющих в совокупности разграничить земельные правоотношения от правоотношений других видов. До сих пор разнообразные теоретические подходы к пониманию объектов земельных правоотношений не были сведены к единой концепции, которая могла бы быть отражена в земельном законодательстве. Вследствие этого существует необходимость в формировании унифицированного понятийного аппарата объектов земельных правоотношений для обеспечения системности земельного права.

Развитие и усложнение общественных отношений по поводу земли требуют пересмотра перечня объектов земельных правоотношений, закрепленных в ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ЗК РФ). В связи с реформами земельного законодательства последнего десятилетия актуален вопрос о существовании дополнительных объектов. Так, включение Главы XIX «Зоны с особыми условиями использования территории» в ЗК РФ в 2018 г. стало причиной возобновления дискуссии о возможности отнесения к объектам земельных правоотношений территорий и зон, включая зоны с особыми условиями использования территории.

Проблема объектов земельных правоотношений не ограничивается вопросом о расширении перечня объектов. Уникальным объектом земельных правоотношений является земля, которая составляет основу жизни и деятельности человека, имеет решающее значение в обеспечении экологической

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ, 29 октября 2001 г., № 44, ст. 4147.

устойчивости и сохранении биологического разнообразия. Однако в земельном законодательстве не раскрывается понятие земли, что порождает следующие проблемы. Экологическая составляющая объектов земельных правоотношений выражается исключительно через указание на то, что земля является природным объектом. Конкретизации того, что представляет собой земля в качестве природного объекта или природного ресурса, ЗК РФ не содержит. Кроме того, возникает вопрос о том, что в законодательстве понимается под землей как объектом земельных правоотношений: существует ли непосредственно земля как объект, или же объектом земельных правоотношений выступает определенная категория земель?

Важно отметить и то, что в настоящее время развитие законодательства, регулирующего использование земли в качестве территориального базиса для строительных, промышленных, транспортных целей, превалирует над совершенствованием механизмов правового учета природоресурсных свойств земли. В большинстве регионов страны существует тенденция ухудшения состояния земель и почв<sup>2</sup>. Управление земельными ресурсами в целях обеспечения их рационального использования невозможно без сведений о свойствах и состоянии земель. Экономическая ценность земельных ресурсов не является постоянной величиной: те свойства земли, которые ранее не использовались в процессе хозяйственной деятельности, со временем могут начать представлять экономический интерес. Более того, ограниченность земельных ресурсов, постоянная конкуренция за их использование, рост негативного воздействия на окружающую среду обуславливают необходимость совершенствования государственного управления земельными ресурсами, а также влекут возникновение новых видов земельных отношений, подлежащих правовому регулированию. Проблемы таяния вечной (многолетней) мерзлоты, опустынивания и иных видов деградации земель,

---

<sup>2</sup> Пункт 9 Стратегии экологической безопасности Российской Федерации на период до 2025 г. Утверждена Указом Президента РФ от 19 апреля 2017 г. № 176 // СЗ РФ, 24 апреля 2017 г., № 17, ст. 2546.

существования неиспользуемых земель, в частности, земель запаса, требуют совершенствования системы учёта земельных ресурсов.

Производным от земли объектом земельных правоотношений является земельный участок. Понятие земельного участка, закрепленное в законодательстве, претерпевало изменения на протяжении всего периода своего существования. Одной из проблем определения земельного участка является неоднородная правовая природа данного понятия: земельный участок представляет собой как часть земли, так и объект недвижимости, имеющий особенности индивидуализации. С появлением понятия земельного участка в Гражданском кодексе Российской Федерации<sup>3</sup> (далее – ГК РФ) в 2021 г. особенно актуальным стал вопрос о закреплении такого понятия земельного участка, в котором бы отражались особенности его использования в земельном законодательстве. Между тем в настоящее время существует дублирование цивилистического восприятия земельного участка в качестве недвижимой вещи в ГК РФ и ЗК РФ, без учета значения земли как компонента природной среды и природного ресурса.

В некоторых случаях развития земельных отношений возникает потребность, чтобы часть земельного участка приобретала свойства, отличные от основных характеристик земельного участка. Понятие части земельного участка в законодательстве отсутствует. В связи с противоречивостью судебной практики, свидетельствующей о наличии правовой неопределенности в регулировании отношений по поводу части земельного участка, существует необходимость закрепления определения части земельного участка и унификации употребления данного понятия в земельном законодательстве.

На основании вышеизложенного, тема исследования представляет актуальность как с теоретической, так и практической точек зрения.

---

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ, 5 декабря 1994, № 32, ст. 3301.

**Степень научной разработанности темы исследования.** Вопросы структуры земельного правоотношения, его объектов являются фундаментальными вопросами науки земельного права, которые рассматривались во многих трудах.

Отдельно необходимо выделить следующие работы, наиболее приближенные к рассматриваемым в настоящем исследовании вопросам. В монографиях Е.А. Галиновской «Земельное правоотношение как социально-правовое явление» (2015), «Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений» (2009) земельные правовые отношения рассматриваются во взаимосвязи с социальными отношениями, что обуславливает особенность взглядов автора монографий, выделяющего социальную природу земельного правоотношения. Е.А. Галиновская использует такие категории как «общественный интерес», «социальное взаимодействие», «реальное общественное явление».

Большой вклад в развитие теории объектов земельных правоотношений был сделан О.И. Крассовым. К основным исследованиям по указанной теме относятся статьи «Понятие и содержание правового режима земель» (2003), «Юридическое понятие «земельный участок» (2004), «Правовой режим земель как правовая категория» (2004), «Земельный участок как объект природы и природный ресурс» (2013) и монографии «Право собственности на землю в странах Европы» (2014), «Земельное и имущественное право в странах общего права» (2015), «Земельное право в странах Африки» (2016), «Земельное право в странах Ближнего Востока» (2017), «Земельное право в странах Азии» (2018).

В монографии Н.Н. Мельникова «Объекты земельных правоотношений» (2024) объекты земельных правоотношений рассматриваются скорее с точки зрения доктрины гражданского права. Так, земельный участок исследуется в рамках цивилистических конструкции «сложная вещь», «главная вещь и принадлежность», «индивидуально-определенная вещь», а земле как самостоятельному объекту в указанной работе уделяется мало внимания.

В диссертационном исследовании А.А. Минаевой «Земельный участок как объект земельных правоотношений» (2007) предложены юридические признаки, определение земельного участка, особенности имущественных и организационных правоотношений, объектом которых является земельный участок.

Между тем специальных научных исследований объектов земельных правоотношений в их взаимосвязи между собой с позиции доктрины земельного права до сих пор не было проведено, что подтверждает актуальность настоящего исследования.

**Цель диссертационного исследования** заключается в разработке теоретических основ правовой категории «объекты земельных правоотношений» через выявление и определение фундаментальных понятий, а также раскрытии их содержания.

Для достижения обозначенной цели были поставлены следующие **задачи**:

- определить понятие «земля» и установить земельные правоотношения, объектом которых может являться земля;
- разработать подход, на основании которого возможно установить юридическую границу между землей и недрами;
- определить соотношение понятий «земля» и «земли», сформулировать понятие «земли»;
- выявить проблемы реализации принципа деления земель по целевому назначению на категории с установлением их особого правового режима;
- установить пробелы правового регулирования земельных отношений по поводу учета земель;
- определить понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений;
- установить юридические признаки и свойства земельного участка;

- сформулировать понятие части земельного участка и обосновать обособление части земельного участка в качестве самостоятельного объекта земельных правоотношений.

**Объект исследования** – общественные отношения в сфере использования и охраны земли как компонента природной среды, земель как природного ресурса, земельного участка, части земельного участка.

**Предмет исследования** составляет правовая природа земли как компонента природной среды, земель как природного ресурса, предназначенного для использования в определенных целях, земельного участка, включая его юридические признаки и свойства, и части земельного участка как объектов земельных правоотношений.

**Теоретическая основа исследования.** Большой вклад в общетеоретическое исследование правоотношений был внесен таким правоведами как Н.Г. Александров, С.С. Алексеев, С.Н. Братусь, О.С. Иоффе, О.Э. Лейст, А.В. Малько, М.Н. Марченко, Н.И. Матузов, В.С. Нерсесянц, Ю.К. Толстой, О.Р. Халфина, Г.Ф. Шершеневич, Л.С. Явич.

Среди множества трудов, затрагивающих вопросы объектов земельных правоотношений, существенное влияние на результаты настоящего исследования оказали правовые концепции, изложенные в трудах таких ученых как Г.А. Аксененок, С.А. Боголюбов, Е.С. Болтанова, М.М. Бринчук, М.И. Васильева, Г.А. Волков, А.К. Голиченков, О.Л. Дубовик, Е.И. Ефимова, Ю.Г. Жариков, Н.М. Заславская, Г.Л. Землякова, И.А. Игнатьева, И.А. Иконицкая, О.М. Козырь, О.С. Колбасов, А.Л. Корнеев, И.О. Краснова, О.И. Крассов, С.А. Липски, Е.В. Лунева, А.А. Минаева, Н.Н. Мельников, Е.Л. Минина, Г.А. Мисник, Н.Г. Нарышева, Т.В. Петрова, О.А. Романова, С.А. Чаркин, Г.Н. Эйриян.

**Методологическую основу** диссертации составили совокупность научных методов, принципов и средств познания общественных отношений и процессов. В качестве общенациональных методов в исследовании применялись: формально-логический, диалектический, метод анализа и синтеза, обобщения

и систематизации, классификации, индукции и дедукции, сопоставления, междисциплинарный подход. В качестве частнонаучных методов применялись метод анализа правовых актов, толкования, межотраслевой, системный метод. Одним из основных методов, применяемых в настоящем исследовании, стал формально-юридический метод, который был применен при рассмотрении правовых категорий, таких как земля, земли, почвы, недра, деградация земель, земельный участок, часть земельного участка. Использование данного метода позволило сформулировать ключевые понятия настоящего диссертационного исследования. Сравнительно-правовой метод был применен при рассмотрении дефиниции земельных отношений, земли, земельного участка, части земельного участка, содержащихся в нормативных правовых актах стран Содружества Независимых Государств.

**Нормативную базу** исследования составляют Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации, акты Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления, международные договоры (например, Конвенция Организации Объединенных Наций по борьбе с опустыниванием в тех странах, которые испытывают серьезную засуху и/или опустынивание, особенно в Африке, от 17 июня 1994 г.<sup>4</sup>), а также иные международные документы: Модельный кодекс о недрах и недропользовании, принятый Постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ от 7 декабря 2002 г. № 20-8<sup>5</sup>, Модельный Земельный кодекс для государств-

---

<sup>4</sup> Конвенция Организации Объединенных Наций по борьбе с опустыниванием в тех странах, которые испытывают серьезную засуху и/или опустынивание, особенно в Африке, от 17 июня 1994 г. // Постановление Правительства Российской Федерации от 27 мая 2003 г. № 303 // Международное публичное право: Сборник документов. М.: БЕК, 1996. Т. 2. С. 71 - 180.

<sup>5</sup> Модельный кодекс о недрах и недропользовании для государств-участников СНГ // Постановление Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ от 7 декабря 2002 г. N 20-8// Информационный бюллетень Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ. 2003. № 30.

участников СНГ, принятый в г. Санкт-Петербурге от 4 декабря 2004 г.<sup>6</sup>). В работе также проанализированы отдельные правовые нормы законодательных актов, утративших силу (Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»<sup>7</sup>, Закон РСФСР от 1 июля 1970 г. «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР»<sup>8</sup>, Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1<sup>9</sup>), в целях исследования развития правового регулирования отношений по поводу части земельного участка и учета земель.

**Эмпирическая основа исследования включает** материалы судебной и иной правоприменительной практики, включая решения Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, судов общей юрисдикции и арбитражных судов, а также информация, размещенная на официальных сайтах органов власти или опубликованная в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», включая собираемые и обобщаемые статистические данные, аналитические сведения, результатов естественнонаучных исследований.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в **Научная новизна** диссертационного исследования заключается в раскрытии понятий земли, земель, земельного участка и части земельного участка как объектов земельных правоотношений. Установлено, что земля как компонент природной среды может быть объектом земельных правоотношений по поводу предотвращения ее деградации. Предложен подход, на основании которого возможно определить юридическую границу между землей и недрами. Путем применения научного анализа уточнено соотношение понятий «земля» и «земли». Определены различия между признаками и свойствами земельного

---

<sup>6</sup> Модельный Земельный кодекс для государств-участников СНГ // принят в г. Санкт-Петербурге 4 декабря 2004 г. Постановлением 24-8 на 24-ом пленарном заседании Межпарламентской ассамблеи государств-участников СНГ // Информационный бюллетень. Межпарламентская Ассамблея государств - участников Содружества Независимых Государств. 2005. № 35 (ч. 2). С. 5 - 149.

<sup>7</sup> Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ, 10 января 2000 г., № 2, ст. 149. Утратил силу.

<sup>8</sup> Закон РСФСР от 1 июля 1970 г. «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР» // ВВС РСФСР. 1970. № 28. Ст. 581. Утратил силу.

<sup>9</sup> Земельный кодекс РСФСР //утв. ВС РСФСР 25 апреля 1991 г. № 1103-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 30 мая 1991 г., № 22, ст. 768. Утратил силу.

участка, а также проведена классификация свойств земельного участка на основные (правовые) и дополнительные (неправовые) на основании юридического критерия. Выявлены недостатки системы учета в отношении земель, подверженных риску деградации, земель запаса, земель из состава фонда перераспределения земель, а также проблемы реализации принципа деления земель по целевому назначению на категории в части установления их правового режима. Обосновано выделение части земельного участка в качестве самостоятельного объекта земельных правоотношений.

Научная новизна проведенного исследования непосредственно выражается **в основных положениях, выносимых на защиту:**

1) Земля как объект земельных правоотношений представляет собой естественно возникший, жизненно важный компонент природной среды, являющийся пространственной основой хозяйственной и иной деятельности, который может использоваться как средство производства (при наличии почвы), подлежащий охране от негативного антропогенного и природного воздействия независимо от принадлежности к определенной категории, а также наличия (или отсутствия) образованных земельных участков.

Земля как компонент природной среды является объектом земельных правоотношений по поводу предотвращения ее загрязнения, засоления, заболачивания, эрозии, опустынивания, последствий оттаивания вечной (многолетней) мерзлоты и иного негативного изменения.

2) Юридическая граница между землей и недрами определяется в каждом конкретном случае с учетом законно осуществляющей хозяйственной и иной деятельности исходя из глубины, необходимой для использования земель и (или) земельных участков в соответствии с их целевым назначением и (или) видами разрешенного использования, если только использование земель и (или) земельных участков не сопряжено с использованием недр в целях, предусмотренных законодательством о недрах.

Почва, покрывающая землю, не является самостоятельным объектом земельных правоотношений и включается в понятие земли как единого компонента природной среды.

3) Понятия «земля» и «земли» не являются идентичными, и обозначают самостоятельные объекты земельных правоотношений. Земли представляют собой часть земли, юридически обособляемую в зависимости от целевого и функционального назначения, экологических и иных требований, предусмотренных законодательством.

Земли являются объектами правоотношений, связанных с установлением категорий земель, переводом земель из одной категории в другую, планированием их использования и охраны, установлением на землях зон с особыми условиями использования территорий, публичных сервитутов и с иными предусмотренными законодательством случаями установления особых правовых режимов земель с учетом их природных характеристик, местоположения, выполняемых экономических, экологических, рекреационных, защитных и иных функций.

4) Деление земель на категории с установлением их особого правового режима является одним из основополагающих принципов регулирования земельных отношений. Однако действующее земельное законодательство характеризуется наличием непропорциональных массивов правовых норм, составляющих правовой режим земель различных категорий. Так, правовой режим земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса нельзя признать надлежащим установленным ввиду недостаточной определенности их целевого предназначения, порядка установления границ, использования и охраны.

5) Основными недостатками существующей системы учета в сфере использования и охраны земель являются:

– несогласованность данных между различными информационными системами (Единого государственного реестра недвижимости и Государственного лесного реестра, Единого государственного реестра

недвижимости и Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения), являющейся причиной противоречивости содержащейся в них информации и возникновения споров о принадлежности земельных участков к той или иной категории земель;

- отсутствие государственного учета земель, подверженных риску деградации, в целях предотвращения негативного изменения состояния земель, ликвидации последствий такого изменения и своевременной адаптации к ним;
- осуществление государственного учета земель запаса только в отношении земельных участков путем указания соответствующей категории земель, что препятствует вовлечению данных земель в использование;
- недостаточная степень достоверности, актуальности и общедоступности данных о состоянии земель в составе фонда перераспределения земель, которая является следствием отсутствия требования о заключении соглашения об информационном взаимодействии при ведении учета на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, единообразного порядка предоставления сведений и ведения баз данных.

6) Земельный участок – это земля в установленных границах, имеющая определенную площадь и местоположение, установленное целевое назначение и разрешенное использование, подлежащая государственному учёту с присвоением кадастрового номера, объект прав, реализация которых осуществляется в соответствии с требованиями рационального использования и охраны земель, а также с учетом установленных ограничений и обременений.

Среди всех объектов земельных правоотношений земельный участок является объектом, по поводу которого возникает наибольшее количество различных видов земельных правоотношений, включая имущественные земельные правоотношения, земельные правоотношения по охране земли, по использованию земель, организационные земельные правоотношения, правоотношения по поводу взимания земельного налога.

7) Признаки и свойства представляют собой различные характеристики земельного участка. К признакам земельного участка относятся его местоположение, площадь, границы и кадастровый номер, которые в совокупности позволяют отличить земельный участок от любых других объектов правоотношений. Свойства земельного участка подразделяются на основные (правовые) свойства и дополнительные (неправовые) свойства. К основным (правовым) свойствам, образующим правовой режим земельного участка, относятся его целевое назначение, разрешенное использование, установленные в отношении земельного участка права и связанные с ними обязанности его правообладателя, ограничения этих прав, обременения земельного участка. Дополнительными (неправовыми) свойствами земельного участка в зависимости от его принадлежности к определенной категории земель могут быть признаны его экономическая оценка, характеристики плодородия почв, фактическое использование, рельеф местности, наличие водного объекта, иные пространственные и природные характеристики земельного участка. Необходимость государственного учёта дополнительных (неправовых) свойств земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения обусловлена тем, что на их основании могут быть установлены факты неиспользования земельных участков, ухудшения на них экологической обстановки, существенного снижения плодородия почв и прочие юридически значимые факты.

8) Часть земельного участка – земля в пределах земельного участка, имеющая установленные площадь, границы и правовой режим, отличный от общего правового режима земельного участка. Обособление в законодательстве части земельного участка как объекта земельных правоотношений вызвано как потребностью осуществления некоторых сделок по поводу частей земельных участков, не связанных с их отчуждением, без проведения процедур по образованию новых земельных участков, так и необходимостью выделения в пределах земельного участка территорий, на которые распространяются установленные ограничения прав.

Часть земельного участка является объектом имущественных земельных правоотношений, не связанных с ее отчуждением из права собственности у правообладателя, включая правоотношения по поводу сервитутов, аренды, залога, правоотношений по использованию земель, включая использование части земельного участка на основании разрешения уполномоченного органа, организационных земельных правоотношений, включая правоотношения по поводу установления публичных сервитутов, зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия и территорий, в отношении которых принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в определении фундаментальных для науки земельного права понятий: земли, земель, земельного участка и части земельного участка. Сформулированные в научном исследовании положения могут способствовать дальнейшим теоретическим исследованиям земельных правоотношений и их объектов.

**Практическая значимость** исследования состоит в ориентированности ряда его результатов на совершенствование действующего земельного законодательства, государственного управления земельными ресурсами и учёта земель.

Отдельные положения исследования могут быть использованы в преподавании курса земельного права, подготовки учебников, учебно-методических пособий по земельному праву.

**Личный вклад автора.** Выносимые на защиту результаты получены автором лично. Все публикации в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных для защиты в диссертационном совете МГУ по специальности, выполнены без соавторства.

**Достоверность результатов исследования.** Детальный анализ нормативных правовых актов, практики их применения, доктринальных подходов, статистических данных, обоснованность методологии и методов исследования, постановка цели и задач исследования обусловливают

достоверность полученных результатов, что также подтверждается их аprobацией.

**Аprobация результатов исследования.** Диссертация подготовлена и обсуждена на кафедре экологического и земельного права МГУ имени М.В.Ломоносова.

Основные выводы и положения исследования отражены в четырех научных статьях, опубликованных в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных для защиты в диссертационном совете МГУ по специальности и отрасли наук.

Выводы и основные положения исследования отражены также в докладе на II Круглом столе молодых ученых «Правовые исследования в Московском университете: традиции и развитие» (Москва, 24 мая 2024 г.).

**Структура диссертации** определена целью и задачами исследования.

Диссертация состоит из введения, трёх глав, включающих восемь параграфов, заключения, библиографии (списка нормативных правовых актов, правоприменительной практики, научной литературы и иных источников). Общий объем диссертации 231 страница.

## **II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении обосновывается актуальность темы исследования** и степень ее научной разработанности; определяются объект, предмет, цели и задачи диссертационного исследования; излагается методологическая и теоретическая основа диссертационного исследования; раскрывается научная новизна исследования с приведением положений, выносимых на защиту; отмечается теоретическая и практическая значимость результатов исследования; содержатся сведения об апробации, достоверности результатов исследования, личном вкладе автора.

**В первой главе «Общая характеристика объектов земельных правоотношений», состоящей из двух параграфов, рассматриваются понятие земельных правоотношений, их виды, содержание понятия и перечень объектов земельных правоотношений.**

**В первом параграфе первой главы «Понятие и виды земельных правоотношений»** анализируются основные подходы к понятию и элементам земельного правоотношения в теории права. Для земельных правоотношений применима распространенная в теории права классификация на общерегулятивные (общие) и конкретные правоотношения, которая соответствует закрепленным в земельном законодательстве объектам. Земля как компонент природной среды, природный ресурс, совокупность всех земель на территории Российской Федерации является объектом общих правоотношений (общий объект). Земли, в частности земли определенной категории земель, земельные участки и части земельного участка являются объектами конкретных правоотношений.

В результате исследования было выявлено, что для каждого объекта может существовать множество земельных правоотношений, включая правоотношения по охране земли, использованию земель, организационные, имущественные правоотношения и правоотношения по поводу взимания земельного налога. Объектами земельных правоотношений по охране земли являются земля как компонент природной среды, земли, земельный участок и часть земельного

участка. Объекты земельных правоотношений по использованию земель, организационных земельных правоотношений составляют земли, земельные участки и части земельных участков. Объекты имущественных земельных правоотношений включают в себя земельные участки и части земельных участков. К объектам земельных правоотношений по взиманию земельного налога относится только земельный участок.

**Во втором параграфе первой главы «Понятие объектов земельных правоотношений: перечень и виды»** рассматривается возможность расширения перечня объектов земельных отношений, закрепленных в ст. 6 ЗК РФ. Исследование содержания понятий земельного фонда, специальных зон, включая зоны с особыми условиями использования территории, территорий, прав на землю, земельной доли позволило прийти к выводу, что законодательно установленный перечень является закрытым. Зона с особыми условиями использования территории является видом ограничений прав на землю. С точки зрения пространственного соотношения с объектами земельных правоотношений понятие территории применяется в широком и узком смысле. В широком смысле территория включает землю в своих границах, а в узком смысле территория находится в границах земельного участка. Часто термин «территория» используется в доктрине, законодательстве и судебной практике в общем лексическом значении. Объектом земельных правоотношений являются не территории, а земли, находящиеся в границах определенных территорий.

За структурную основу исследования принята классификация объектов земельных правоотношений на общий объект (земля как компонент природной среды, совокупность земель на территории Российской Федерации), родовой объект (земля как категория и иной вид земель), производный объект (земельный участок, часть земельного участка). Исключение составляют земли, используемые без предоставления и установления сервитута, которые являются производным объектом земельных правоотношений.

**Вторая глава «Земля как общий и родовой объект земельных правоотношений»** состоит из трех параграфов и посвящена раскрытию

понятий «земля», «земли», а также особенностям включения земли в земельные правоотношения в качестве общего и родового объекта.

**В первом параграфе второй главы «Понятие земли и его соотношение со смежными правовыми категориями»** проанализированы основные подходы к понятию «земля» в доктрине. На основании проведенного анализа сделан вывод, что легальное понятие земли должно содержать признаки земли как компонента природной среды, включая естественное происхождение и взаимосвязь с природной средой, и природного ресурса, выполняющего функции пространственного базиса и средства производства.

Для разграничения понятия земли с иными правовыми категориями было исследовано содержание понятий почвы (почвенного слоя), атмосферного воздуха, воздушного пространства, водного объекта, недр и леса. Установлено, что действующем законодательстве почва, покрывающая землю, не рассматривается как компонент природной среды и природный ресурс отдельно от земли, поэтому понятие земли включает в себя почвы.

Для различия земли и недр было предложено использование целевого критерия. Если использование земель не сопряжено с использованием недр в целях, предусмотренных законодательством о недрах, то граница между землей и недрами определяется в каждом конкретном случае с учетом законно осуществляющей хозяйственной и иной деятельности исходя из глубины, необходимой для использования земель и (или) земельных участков в соответствии с их целевым назначением и (или) видами разрешенного использования. Общераспространенные полезные ископаемые, подземные воды и подземное пространство, указанные в ст. 19 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»<sup>10</sup>, не являются составляющими юридического понятия земли и относятся к недрам, находящимся в государственной собственности. Право использования указанных ресурсов относится к праву общего природопользования,

---

<sup>10</sup> Закон РФ от 21 февраля 1992 № 2395-1 «О недрах» // СЗ РФ, 6 марта 1995, № 10, ст. 823.

следовательно, осуществляется только в целях удовлетворения личных потребностей.

Включение леса в понятие земли в ЗК РФ нецелесообразно. Все природные ресурсы обладают признаком экологической взаимосвязи, но их обобщение под единым понятием «земля» существенно затруднит осуществление более детального правового регулирования. Конституция РФ и иные законы различают земельные и лесные ресурсы, земельное и лесное законодательство. Кроме того, отсутствует как легальное определение леса в качестве природного ресурса или экологической системы (ст. 5 Лесного кодекса Российской Федерации<sup>11</sup>), так и какое-либо единство его доктринального понимания в праве.

Атмосферный воздух не может не может быть индивидуализирован на основании своих физических свойств. Соответствующие общественные отношения регулируются законодательством об охране атмосферного воздуха.

Земли, покрытые поверхностными водами, представляют собой дно водного объекта, являясь частью водного пространства. Условия существования флоры и фауны водного объекта определяются свойствами его дна. Использование дна водного объекта означает эксплуатацию водных ресурсов, поэтому правовой режим дна определяется на основании водного законодательства. Функции дна водного объекта заключаются в обеспечении экологического равновесия, производстве и добывче водных ресурсов. Функции земли, в том числе земель водного фонда, заключаются в предназначении быть пространственным базисом, на котором располагаются водные объекты и соответствующая инфраструктура. Границы категорий земель и земельных участков определяются путём кадастрового учёта и отражаются на плоскости. Дно водного объекта отражается в батиметрических картах с уточнением его рельефа.

**Во втором параграфе второй главы «Понятие, виды и особенности правового режима земель»** исследуется понятие земель, используемое в

---

<sup>11</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // СЗ РФ, 11 декабря 2006 г., № 50, ст. 5278.

земельном законодательстве и науке земельного права. Правовой режим земель устанавливается путем использования правовых средств с учетом их природных характеристик, местоположения, выполняемых экономических, экологических, рекреационных, защитных и иных функций. При этом понятие земель не исчерпывается делением земель на категории, и включает в себя иные виды земель. В работе проведена классификация земель на виды в зависимости от правовых средств, определяющих содержание правового режима земель. Для того, чтобы раскрыть особенности включения земель как родового объекта в земельные правоотношения, было изучено содержание правоотношений по использованию земель и их взаимосвязь с правоотношениями по охране земель. Принцип рационального использования земель предполагает необходимость осуществления использования земель во избежание их деградации.

Выявлено, что в действующем земельном законодательстве существует неравномерность правового регулирования содержания правового режима различных категорий земель. Правовой режим земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса нельзя признать надлежаще установленным ввиду недостаточной определенности их целевого назначения, учета, порядка использования и охраны.

**В третьем параграфе второй главы «Земельные правоотношения по учету земель как родового объекта»** исследуется система государственного учета земель в Российской Федерации. В ходе работы была выявлена несогласованность данных между различными информационными системами, такими как Единый государственный реестр недвижимости и Государственный лесной реестр, а также между Единым государственным реестром недвижимости и Государственным реестром земель сельскохозяйственного назначения. Противоречие в их содержании препятствует осуществлению рационального использования земельных ресурсов. Поэтому совершенствование системы государственного учета земельных ресурсов приобретает особое значение для принятия обоснованных управленческих решений.

Одним из недостатков существующей системы учета в сфере использования и охраны земель является недостаточная степень достоверности, актуальности и общедоступности данных о состоянии земель в составе фонда перераспределения земель, которая является следствием отсутствия обязательности заключения соглашения об информационном взаимодействии на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, единообразного порядка предоставления сведений и ведения баз данных.

Особую актуальность приобретают проблемы деградации вечной (многолетней) мерзлоты и опустынивания земель. Темп развития законодательства в целях предотвращения указанных проблем в настоящее время достаточно медлителен. Представляется возможным ведение учета земель, подверженных риску деградации, на федеральном и региональном уровнях. На основании отнесения земель к той или иной категории риска деградации возможно установление особого правового режима земель, ограничивающего допустимую хозяйственную и иную деятельность в зоне повышенного риска.

Создание дополнительных баз данных не противоречит развитию существующей Федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных», так как источниками сведений данной централизованной системы являются другие информационные системы.

**Третья глава диссертации «Производные объекты земельных правоотношений»** состоит из трех параграфов, в которых рассматриваются земельный участок, часть земельного участка и земли, используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута, в качестве производных объектов земельных правоотношений.

**В первом параграфе третьей главы диссертации «Понятие, признаки и свойства земельного участка»** установлено, что с дублированием понятия земельного участка в ст. 141.2 ГК РФ, закрепление понятия земельного участка в качестве недвижимой вещи в п. 3 ст. 6 ЗК РФ является излишним и не соответствующим отраслевым особенностям земельного права. На основании

анализа вносимых изменений в понятие земельного участка за последние двадцать лет и действующего законодательства сделан вывод, что закрепление понятия земельного участка в качестве поверхности земли является юридической фикцией, которая не является необходимой, и отдаляет от восприятия земельного участка в реальной действительности. Земельный участок как часть земной поверхности рассматривается в основном в правоотношениях по кадастровому учёту.

Различные характеристики земельного участка являлись предметом исследования многих правоведов, однако последовательного употребления терминов «признак», «свойство», «характеристика», «идентификатор» так и не сформировалось. Выявлено, что в большинстве гуманитарных наук признаки и свойства объекта системно не различаются. Для разграничения признаков и свойств земельного участка был использован подход, применимый в логике и математике. Юридические признаки земельного участка позволяют отличить конкретный земельный участок от любых других объектов. К ним относятся границы, местоположение, площадь и кадастровый номер.

Предложенная классификация свойств земельного участка на основные (правовые) и дополнительные (неправовые) предназначена для систематизации характеристик земельных участков, что помогает в осуществлении их рационального использования и совершенствовании государственного управления земельными ресурсами, в частности путем учета некоторых дополнительных (неправовых) свойств земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения. Основные (правовые) свойства в настоящее время отражаются в ЕГРН. Учёт некоторых дополнительных (неправовых) свойств земельных участков осуществляется в Государственном реестре земель сельскохозяйственного назначения. Одной из проблем применения мер ответственности за использование земельного участка с нарушениями законодательства является отсутствие необходимой информации о состоянии земельного участка на момент перехода права собственности.

**Во втором параграфе третьей главы «Правовая природа части земельного участка»** в качестве производного объекта земельных правоотношений рассматривается часть земельного участка. В результате исследования законодательства и судебной практики было установлено наличие правовой неопределенности в регулировании отношений по поводу части земельного участка, а именно отношений по поводу купли-продажи и предоставления части земельного участка из государственной и муниципальной собственности. Сделан вывод, что в соответствии с действующим законодательством часть земельного участка не может быть объектом соответствующего вида правоотношений. Часть земельного участка может выступать объектом в имущественных правоотношениях, не связанных с её отчуждением из права собственности, таких как правоотношения по аренде, залогу и установлению сервитута.

Выделение части земельного участка в качестве объекта земельных правоотношений позволяет конкретизировать правовой режим определенной территории в случае установления ограничений прав на землю. Следовательно, отличительным признаком части земельного участка как объекта от земельного участка является иной правовой режим. В этот признак также включается ограниченность в обороте части земельного участка. ЗК РФ не содержит определения части земельного участка, что является одной из главных причин разногласий по поводу его правовой природы. На основании выявленных признаков части земельного участка было предложено определение данного понятия.

**Во третьем параграфе третьей главы «Земли, используемые без предоставления земельного участка и установления сервитута»** исследуется правовая природа и признаки земель как производного объекта земельных правоотношений.

Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута, представляют собой землю, использование которой осуществляется на основании

разрешения уполномоченных органов в установленных целях, существующая как объект земельных правоотношений в зависимости от срока, необходимого для осуществления соответствующей деятельности, имеющая установленные границы путем определения координат характерных точек, площадь и местоположение.

Было выявлено, что с 1 марта 2026 г. особенностью правового режима земель, используемых без предоставления земельных участков и установления сервитутов, станет приоритет целей, для осуществления которых было выдано разрешение на использование земель, над целевым назначением земель.

### **III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В **заключении** содержатся выводы диссертационного исследования, обобщены основные научные и практические результаты, отражены предложения по совершенствованию российского земельного законодательства.

Исследование объектов земельных правоотношений является вкладом в развитие теоретических и практических основ земельного права. Расширение перечня объектов земельных отношений, закрепленных в ст. 6 ЗК РФ, путем отнесения к ним земельной доли (пая), прав на землю, земельного фонда, территорий, зон, в настоящее время не имеет достаточного обоснования. Особенности правового регулирования земельных отношений обусловлены характеристиками их объекта: земли. Осуществление правовой охраны земли от негативного антропогенного и природного воздействия независимо от наличия образованных земельных участков определяет значение земли в качестве самостоятельного объекта земельных правоотношений.

Недостаточный уровень правового регулирования земельных отношений по поводу части земельного участка порождает ряд проблем как на практике, так и в теории права. Уточнение в ЗК РФ понятия «часть земельного участка», унификация употребления данного понятия в законодательстве будет способствовать реализации принципа правовой определенности содержания правовых норм.

Проблемы деградации земель требуют совершенствования государственного учета земельных ресурсов, а также дальнейшей научной разработки возможного изменения правового режима земель, подверженных деградации в результате оттаивания вечной (многолетней) мерзлоты и опустынивания.

#### **IV. ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

*Список работ, опубликованных в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных для защиты в диссертационном совете МГУ по специальности и отрасли науки:*

- 1) Скворцова А.И. Земля: понятие, содержание и соотношение с иными объектами земельных правоотношений // Экологическое право. 2025. № 2. С. 13–16. (0.5 п.л.) (EDN: GIHJET). Импакт-фактор 1,103 (РИНЦ).
- 2) Скворцова А.И. Правовые проблемы учета земель // Евразийский юридический журнал. 2025. № 3 (202). С. 303–306. (0.58 п.л.) (EDN: XCSAAT). Импакт-фактор 0,108 (РИНЦ).
- 3) Скворцова А.И. Признаки и свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2024. № 3. С. 19 –22 (0.5 п.л.) (EDN: RMFHQB). Импакт-фактор 1,103 (РИНЦ).
- 4) Скворцова А.И. Часть земельного участка как объект имущественных и организационных земельных отношений // Аграрное и земельное право. 2024. № 6. С. 66–68 (0.38 п.л.) (EDN: PFMSCO). Импакт-фактор 0,304 (РИНЦ).