

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени М.В.ЛОМОНОСОВА  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

*На правах рукописи*

**Скворцова Алёна Игоревна**

**Объекты земельных правоотношений**

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

ДИССЕРТАЦИЯ  
на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Научный руководитель:  
доктор юридических наук,  
доцент Петрова Татьяна  
Владиславовна

Москва – 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |            |
|--|------------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ</b>  | <b>3</b>   |
| <br>   |            |
| <b>ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ</b>                 | <b>17</b>  |
| §1. Понятие и виды земельных правоотношений  | 17         |
| §2. Понятие объектов земельных правоотношений: перечень и виды                         | 38         |
| <br>   |            |
| <b>ГЛАВА 2. ЗЕМЛЯ КАК ОБЩИЙ И РОДОВОЙ ОБЪЕКТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ</b>              | <b>55</b>  |
| §1. Понятие земли и его соотношение со смежными правовыми категориями                  | 55         |
| §2. Понятие, виды и особенности правового режима земель                                | 75         |
| §3. Земельные правоотношения по учету земель как родового объекта                      | 104        |
| <br>   |            |
| <b>ГЛАВА 3. ПРОИЗВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ</b>                           | <b>128</b> |
| §1. Понятие, признаки и свойства земельного участка                                    | 128        |
| §2. Правовая природа части земельного участка  | 157        |
| §3. Земли, используемые без предоставления земельного участка и установления сервитута | 175        |
| <br>   |            |
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>  | <b>182</b> |
| <br>   |            |
| <b>БИБЛИОГРАФИЯ</b>  | <b>187</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

**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 устойчивости и сохранении биологического разнообразия. Однако в земельном законодательстве не

---

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

раскрывается понятие земли, что порождает следующие проблемы. Экологическая составляющая объектов земельных правоотношений выражается исключительно через указание на то, что земля является природным объектом. Конcretизации 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, существования неиспользуемых земель, в частности, земель запаса, требуют совершенствования системы учёта земельных ресурсов.

---

<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.

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.

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

---

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

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 рассматривается 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-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

<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. № 20-8// Информационный бюллетень Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ. 2003. № 30.

<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.

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 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 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

---

<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.

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 обуславливают достоверность полученных результатов, что также подтверждается их апробацией.

**Апробация 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 освещались 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).

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

### **§1. Понятие и виды земельных правоотношений**

Земельные отношения всегда играли ключевую роль и занимали уникальное место в системе общественных отношений в связи с огромным экономическим, политическим и социальным значением земли в жизни общества. Изучение содержания земельных общественных отношений и правоотношений, их соотношения способствует реализации целей государственной земельной политики, так как позволяет выявить причины повышения или снижения эффективности правового регулирования тех или иных групп земельных отношений, определить в них доминирующий социальный интерес, экономические и экологические потребности, точнее формулировать гипотезы правовых норм как описания реальных жизненных обстоятельств.

Г.А. Аксененок подчеркивал как экономический, так и идеологический характер земельных отношений<sup>10</sup>. Их основой является специфический объект, составляющий особую экономическую категорию, – земля, являющаяся основанием выделения этих отношений в отдельный предмет регулирования. Возникновение и развитие общественных отношений по поводу земли обусловлено необходимостью удовлетворения конкретных потребностей социума через присвоение, использование и охрану земли.

В ЗК РФ закрепляется понимание земельных отношений в качестве отношений «по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» (п.3 ст. 3 ЗК РФ). Термин «правоотношения» применяется в ЗК РФ только в п. 3 ст. 23, в котором идет речь о правоотношениях, возникающих в связи с установлением публичного сервитута. В остальных случаях в тексте ЗК РФ говорится о земельных отношениях и их регулировании (например, п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 2, ст. 3, ст. 5-10 ЗК РФ и так далее).

---

<sup>10</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.: монография. М., 1958. С. 7-9.

О сложностях разграничения общественных отношений и правоотношений в ряде случаев упоминали многие теоретики права. Н.Г. Александров приходит к выводу, что «некоторые общественные отношения только и возникают как отношения правовые...»<sup>11</sup>. Похожая точка зрения была высказана несколько ранее О.С. Иоффе, который в качестве примера общественных отношений, являющихся всегда правовыми, приводит назначение пособий<sup>12</sup>.

Невозможно отрицать, что земельные правоотношения входят в состав земельных общественных отношений, и правом не учитываются и не регулируются все отношения по поводу земли. Однако выделить широкий перечень таких отношений затруднительно. Объектом международных и политических отношений является не земля, а определенная территория. Все виды экономических отношений по поводу земли, как правило, возникают вместе с правовыми. Неразрывная взаимосвязь земельных правовых и социальных отношений была проиллюстрирована Е.А. Галиновской в монографии «Земельное правоотношение как социально-правовое явление»<sup>13</sup>. Осуществление традиционных практик землепользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока также регулируются правом: землепользование разрешено в границах территории традиционного природопользования, устанавливающей правовой режим земель, а использование природных ресурсов осуществляется на основе обычай, не противоречащих законодательству, на что прямо указано в соответствующих нормах права (ст. 1, ч. 3 ст. 2, часть 1 ст. 13 Федерального закона от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»)<sup>14</sup>. В теории права правовые отношения чаще всего

<sup>11</sup> Александров Н. Г. Законность и правоотношения в советском обществе. М., 1955. С. 98.

<sup>12</sup> Иоффе О. С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленингр. гос. ун-та имени А.А. Жданова, 1949. С. 14-15.

<sup>13</sup> Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. – Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА – М, 2020. 272 с.

<sup>14</sup> Федеральный закон от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // СЗ РФ, № 20, 14 мая 2001 г., ст. 1972.

противопоставляются идеологическим. Отличие данных видов общественных отношений, по мнению Н.Г. Александрова, заключается в наличии у правоотношения особой структуры<sup>15</sup>. Философ Н.А. Бердяев рассуждал о духовном отношении к хозяйству, противопоставляя его потреблению материальных благ и рассматривая как устойчивую духовную жизнь личности в семье и роде<sup>16</sup>. На духовную функцию земли и её глубокую нравственную сущность указывал М.М. Бринчук<sup>17</sup>. Следовательно, безусловно можно выделить наличие только духовных (моральных) отношений по поводу земли, которые не регулируются правом.

Таким образом, большинство земельных отношений являются правовыми. Несмотря на данное обстоятельство, представляется важным правильное использование данных понятий.

Понятие земельных правоотношений являлось предметом исследования многих ученых. О.И. Крассов рассматривал земельные правоотношения как «общественные земельные отношения, урегулированные нормами земельного права, которые возникают, существуют, изменяются и прекращаются в соответствии с требованиями и по основаниям, предусмотренным земельным законодательством»<sup>18</sup>. Большинство правоведов определяют земельные правоотношения схожим образом<sup>19</sup>.

Совокупность элементов правового отношения составляют структуру (или строение) правоотношения. В теории права нет единой позиции о составляющих земельное правоотношение элементах. В корне разногласия лежит вопрос о том, какие категории относятся к предпосылкам возникновения правоотношения, а какие – к элементам правоотношения.

<sup>15</sup> Александров Н.Г. Законность и правоотношения в советском обществе. С. 107.

<sup>16</sup> Бердяев Н.А. Философия неравенства письма к недругам по социальной философии. Берлин: Обелиск, 1923. С.209.

<sup>17</sup> Бринчук М.М. Многофункциональная роль природы и право собственности на природные ресурсы // Экологическое право. 2021. № 2. С. 7.

<sup>18</sup> Крассов О.И. Земельное право: учебник/О.И. Крассов. – 5-е изд., перераб. и доп. М. : Норма : ИНФРА-М, 2016. С. 82.

<sup>19</sup> Липски С.А. Земельные правоотношения: учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2022. С. 49.

Чаще всего в качестве элементов земельного правового отношения рассматриваются нормы права, содержание, субъекты, корреспондирующие им права и обязанности, а также объекты<sup>20</sup>. Г.А. Аксененок<sup>21</sup> и О.И. Крассов<sup>22</sup> называли элементами земельных правоотношений содержание, субъект и объект.

С.С. Алексеев и С.А. Чаркин разделяют содержание правоотношения на материальное, представляющее реальное поведение субъектов, и юридическое, которое включает в себя субъективные права и обязанности<sup>23</sup>. Н.И. Матузов и А.В. Малько считают, что материальное содержание правоотношения составляет само общественное отношение<sup>24</sup>.

Особенности структуры земельных правоотношений позволяют провести их классификацию. Классификация способствует не только упорядочиванию полученных знаний, но и позволяет находить новые взаимосвязи между объектами, их общее место в системе.

Свойства взаимосвязи и взаимозависимости земельных правоотношений выявляются, с одной стороны, в связи с ограниченностью земельных ресурсов, с другой стороны – необходимостью обеспечения их доступности и баланса интересов. Проведение классификации земельных правоотношений и анализ их взаимосвязи способствует поиску эффективных механизмов государственного управления и правового воздействия, так как позволяет лучше оценить влияние потенциальных изменений, вносимых в законодательство, на правоотношения различных видов.

На основании структуры представляется возможным классифицировать земельные правоотношения на простые и сложные. С.С. Алексеев выделял сложные правоотношения, состоящие из нескольких групп субъективных прав и обязанностей<sup>25</sup>, которые настолько неразрывно связаны и взаимообусловлены, что

---

<sup>20</sup> Земельное право: учебник / под ред. С.А. Боголюбова. М., 2013. С. 45; Жариков Ю.Г. Земельное право России. С. 63. Земельное право / под ред. Н.Г. Жаворонковой, И.О. Красновой. С. 44.

<sup>21</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. С. 110.

<sup>22</sup> Крассов О.И. Земельное право. С. 107.

<sup>23</sup> Алексеев С.С. Общая теория права: в 2-х т. Т.2. С. 100; Чаркин С.А. Земельное правоотношение как межотраслевая категория: монография. М., 2012. С. 128.

<sup>24</sup> Матузов М.Н., Малько А.В. Теория государства и права. С. 386.

<sup>25</sup> Алексеев С.С. Общая теория права. 2-е изд. М., 2009. С. 333.

вместе образуют единое правоотношение. В качестве примера сложных земельных правоотношений можно привести правоотношения по предоставлению земельного участка, которые включают в себя несколько этапов: 1) образование земельного участка из публичных земель; 2) передача участка в порядке установленной законом процедуры. В данном случае передача участка невозможна без его образования, а образование участка осуществляется с целью его дальнейшей передачи заинтересованному лицу.

О.И. Крассов разделял земельные отношения, регулируемые земельным правом, на имущественные и организационные<sup>26</sup>. К имущественным земельным правоотношениям правовед относил отношения, связанные с использованием земельных участков и осуществлением права собственности, а к организационным – правоотношения в области управления в целях обеспечения рационального использования и охраны всех земель на территории страны. Данную классификацию поддерживает А.А. Минаева и определяет организационные правоотношения как «урегулированные нормами права общественные отношения, связанные с деятельностью исполнительных органов власти, местного самоуправления, общественных и иных объединений граждан, по организации и использовании земли как основы жизни и деятельности человека»<sup>27</sup>. Представляется, что земельные правоотношения не исчерпываются делением на имущественные и организационные.

Данная классификация была в дальнейшем развита Н.Г. Нарышевой, которая по содержанию правовых норм разделяет регулятивные земельные правоотношения на правоотношения по использованию земель как природного ресурса и охране как природного объекта, земельные имущественные правоотношения, земельные организационные (управленческие) правоотношения<sup>28</sup>. Охранительные земельные правоотношения возникают в

---

<sup>26</sup> Крассов О.И. Земельное право. Учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2007. С.12.

<sup>27</sup> Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. М., 2007. С. 150.

<sup>28</sup> Земельное право России: учебник // Под ред. Г.А. Волкова. М.: Проспект, 2025. С. 107-108; Нарышева Н.Г. Государственная политика и правовое регулирование земельных отношений // Экологическое право. 2016. № 3. С. 39.

случае совершения земельного правонарушения, применения мер юридической ответственности, защитой прав на землю.

В целях настоящего исследования представляется нецелесообразным объединять правоотношения по использованию и охране земель в одну группу, несмотря на то что они имеют сильную взаимосвязь. Возникновение правоотношения по использованию земель всегда ведет к появлению правоотношения по их охране, но правоотношения по охране земель не всегда обязательно связаны с правоотношениями по использованию. Кроме того, данные виды правоотношений имеют несколько отличный круг объектов.

Земля как компонент природной среды может быть объектом правоотношений по охране вне зависимости от принадлежности к определенной категории земель, правовая охрана которой установлена в том числе на уровне принципов, закрепленных в законодательстве (подробнее данный вопрос рассмотрен в следующей главе). Поэтому данный вид правоотношений будет более правильным обозначить как земельные правоотношения по охране земли, объектами которых являются земля как компонент природной среды, земли, земельные участки и части земельных участков.

В правоотношениях по охране земли можно выделить правоотношения, связанные с предотвращением негативного изменения состояния земли, и правоотношения, связанные с улучшением свойств земли.

К правоотношениям, связанным с предотвращением негативного изменения состояния земли, относятся, в частности, правоотношения по мелиорации в части создания агролесомелиоративных насаждений (абз. 14 ст. 2 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель»<sup>29</sup> (далее – ФЗ «О мелиорации земель»), правоотношения, связанные с защитой земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными,

---

<sup>29</sup> Федеральный закон от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» // СЗ РФ, 15 января 1996 г., № 3, ст. 142.

иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия (п. 2 ст. 13 ЗК РФ).

К правоотношениям, связанным с улучшением свойств земли, относятся правоотношения по рекультивации, консервации (п. 5, 7 ст. 13 ЗК РФ) агрофитомелиорации, культуртехнической, химической мелиорации (ст. 7.1 – 9 ФЗ «О мелиорации») и.т.д.

Земельное законодательство регулирует использование земли исходя из ее принадлежности к той или иной категории и установленного вида разрешенного использования, вследствие чего земля как компонент природной среды без принадлежности к определенной категории земель не может быть объектом использования. Объектами правоотношений по использованию земель являются земли, земельные участки и их части.

В отношениях по использованию земель часто возникает вопрос о соотношении правового регулирования, осуществляемого на основании норм природоресурсных отраслей права и экологического права. Как отмечает Г.А. Волков, экологическая взаимосвязь природных объектов и природных ресурсов является причиной сходства правовых институтов, основных начал и принципов природоресурсных отраслей права<sup>30</sup>. Как правило, без использования земель невозможно использование других природных ресурсов. Вследствие этого некоторые общественные отношения по использованию и охране природных ресурсов могут регулироваться нормами нескольких природоресурсных отраслей права. При одновременном использовании земель и других природных ресурсов, если отношения не регулируются нормами земельного права, то применяются нормы соответствующих природоресурсных отраслей права (п.2 ст.3 ЗК РФ).

Следующим видом земельных правоотношений являются организационные правоотношения, которые возникают при осуществлении государственного управления в сфере использования и охраны земель. Организационные земельные правоотношения можно подразделить на виды в зависимости от функции

---

<sup>30</sup> Земельное право России: учебник // Под ред. Г.А. Волкова. М.: Проспект, 2025. С. 72-73.

государственного управления на правоотношения по государственному кадастровому учету, территориальному планированию, резервированию, изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд, переводу земель их одной категории в другую, государственному земельному надзору, муниципальному и общественному земельному контролю, землеустройству, мониторингу и проч.

Отдельно необходимо отметить земельные правоотношения по поводу ЗОУИТ. Как правило, в правовых исследованиях установление ЗОУИТ прямо не относят к функциям государственного управления. В Основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 г.<sup>31</sup> в качестве задач государственной политики по управлению земельным фондом закреплялась, в частности, задача охраны природы и окружающей среды, в том числе охраны земель и сохранения объектов культурного наследия. Так как установление ЗОУИТ преследует цели охраны окружающей среды, защиты жизни и здоровья граждан, сохранения объектов культурного наследия, обеспечения обороны страны и безопасности государства и проч. (п.1 ст. 104 ЗК РФ), а их создание осуществляется на основании решения уполномоченного органа (п.1 ст.106 ЗК РФ), то данные правоотношения можно отнести к организационным земельным правоотношениям.

Различие между организационными земельными правоотношениями и административными заключается в том, что земельное право регулирует выполнение управленческих функций исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления в сочетании с деятельностью по рациональному использованию и охране земли.

Объектами организационных земельных правоотношений являются земли, земельные участки и части земельных участков.

---

<sup>31</sup> Распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2020 годы» // СЗ РФ, 19 марта 2012 г., № 12, ст. 1425. В 2020 г. срок действия данного документа истек, что отражено в Постановлении Правительства РФ от 1 декабря 2021 г. № 2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» // СЗ РФ, 13 декабря 2021 г., № 50 (часть IV), ст. 8542.

Имущественные земельные отношения регулируются правовыми нормами земельного и гражданского законодательства. К имущественным земельным правоотношениям относятся правоотношения по поводу реализации субъективного права собственности на землю, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, частного сервитута. Правоотношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, тоже можно отнести к имущественным, так как согласно ч.1 ст. 264 ГК РФ земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Соотношение земельного и гражданского законодательства в правовом регулировании имущественных земельных отношений является наиболее острым дискуссионным вопросом.

Е.А. Суханов считает<sup>32</sup>, что земельные участки являются объектом гражданских прав и гражданского оборота, поэтому все нормы, регулирующие оборот земельных участков, должны быть включены в ГК РФ. Согласиться с данной точкой зрения затруднительно, так как, несмотря на потенциал частной собственности в формировании эффективного и рационального землепользования, он ограничен интересами отдельных лиц, поэтому правовое регулирование оборота земельных участков ориентировано в первую очередь на публичные интересы, а уже во вторую очередь – на частные. Тенденция постепенного усиления публичного регулирования земельных отношений прослеживается и в других правопорядках<sup>33</sup>. Кроме того, стоит поддержать сомнения Н.Н. Мисник<sup>34</sup>, что навряд ли существующий ГК РФ сможет «выдержать пополнение» природоресурсным законодательством.

---

<sup>32</sup> Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России //Экологическое право. 2003. №1. С.51.

<sup>33</sup> Хлопцов Д.М. Земельные отношения в России: трансформация и механизм регулирования: дис. д-р. экон. наук: 08.00.01. Томск, 2010. С. 94-113.

<sup>34</sup> Мисник Н.Н. Еще раз о соотношении гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. 2006. № 9. С. 22.

И.А. Иконицкая полагала<sup>35</sup>, что «земельные отношения – это единые отношения, объектом которых является земля как недвижимое имущество особого рода, и регулирование этих отношений осуществляется как земельным, так и гражданским законодательством».

Ю.Г. Жариков отстаивал приоритет земельного законодательства как специального закона в регулировании имущественных земельных отношений<sup>36</sup>. Приоритетность публичных интересов над частными и специального законодательства над гражданским проявляется и в правовом регулировании зарубежных стран. Стоит отметить, что зарубежные исследователи<sup>37</sup> выделяют в земельном праве «General Land Law» и «Special Land Law». К первому они относят те отношения, которые регулируются в основном гражданским законодательством, а ко второму – природоносным, экологическим и градостроительным законодательством. Таким образом, подход, который определяет правовые нормы земельного законодательства, регулирующие имущественные отношения, как специальные по отношению к общим нормам гражданского законодательства, находит свое отражение в зарубежных исследованиях и правовых нормах.

Многие авторы подчеркивают, что гражданское и земельное законодательство не противоречат друг другу, но дополняют<sup>38</sup>. Еще в начале 1920-х годов И.И. Евтихеев верно заметил, что публичные и частные элементы правового регулирования земельных отношений зачастую «настолько тесно переплетаются», что попытка их разделения может привести только к потере «цельности и ясности права», поэтому правоведам следует устоять перед «смазливым» разделения норм на основании их публично-правового или частноправового происхождения. «Для

<sup>35</sup> Иконицкая И.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации: некоторые вопросы теории и практики применения // Государство и право. 2002. № 6. С. 7

<sup>36</sup> Жариков Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений//Экологическое право России. Сборник материалов научно-практических конференций, 1995-1998 г. М.: Зерцало. -1999. С.84-86.

<sup>37</sup> Land Law. Teaching Material. Daniel W/Gebriel, Melkamu Belachew. 2009. С 7. URL: <https://chilot.me/Ethiopian Legal Brief:// https://chilot.me/wp-content/uploads/2011/06/land-law.pdf> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

<sup>38</sup> Рыженков А.Я. Принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства: вопросы теории // Право и экономика. 2016. № 5. С. 7.; Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1. С. 34.

земельного права характерен не способ правового регулирования (договорный или односторонний), не субъекты правоотношений, а ... объект – земля...»<sup>39</sup>.

Таким образом, следует согласиться с Г.А. Аксенёнком: «Любое правоотношение, объектом которого является земля, должно быть отнесено только к категории земельного правоотношения»<sup>40</sup>.

С включением глав V.6 и V.7 в ЗК РФ возникает вопрос о возможности отнесения к объектам имущественных земельных правоотношений не только земельных участков и их частей, но и земель.

Глава V.7 ЗК РФ допускает установление публичного сервитута в специальных целях в отношении земель. Границы публичного сервитута в специальных целях устанавливаются в соответствии с Приказом Росреестра от 13 января 2021 г. № П/0004<sup>41</sup>, который предусматривает определение координат характерных точек для описания границ публичного сервитута, в состав территории которого могут входить и земли, и земельные участки.

Некоторая неоднозначность в квалификации правоотношений по поводу установления публичного сервитута в специальных целях связана с дискуссионным характером его правовой природы Т.С. Краснова полагает, что публичный сервитут в соответствии с главой V.7 ЗК РФ можно рассматривать как самостоятельный вид ограниченного вещного права, так как перечень ограниченных вещных прав является открытым<sup>42</sup>.

Согласно п.3 ст.2 ГК РФ к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, гражданское законодательство не применяется. Пункт 3 ст. 23 ЗК РФ прямо устанавливает, что к отношениям по поводу публичного сервитута не применяются правовые нормы ГК РФ. Применение п.3 ст. 23 ЗК РФ в спорах по поводу

<sup>39</sup> Евтихеев И.И. Земельное право. М.: Госиздат, 1923. С. 1.

<sup>40</sup> Земельное право/ под ред. Г.А. Аксененка. М.: юрид. лит., 1969. С. 31.

<sup>41</sup> Приказ Росреестра от 13 января 2021 г. № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 18 февраля 2021 г. (дата обращения: 4 сентября 2025 г.).

<sup>42</sup> Краснова Т.С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта: комментарий к новеллам ЗК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 3. С. 132.

установления публичных сервитутов в соответствии с главой V.7 ЗК РФ подтверждается судебной практикой<sup>43</sup>.

Более обоснованным выглядит отнесение правоотношений по поводу публичных сервитутов к организационным земельным правоотношениям, так как установление публичных сервитутов должно отвечать задачам учета общественных и отраслевых потребностей, соблюдения гарантий прав участников земельных отношений. Несмотря на то что публичные сервитуты в соответствии с главой V.7 ЗК РФ устанавливаются в интересах отдельных лиц, осуществляемая в закрепленных целях деятельность опосредованно преследует публичные интересы в виде общественной потребности функционирования линейных объектов.

Достаточно дискуссионным вопросом является возможность отнесения земель, используемых без предоставления земельного участка и установления сервитута, к объектам имущественных земельных правоотношений. С одной стороны, использование земель на основании разрешения уполномоченного органа осуществляется без титула на землю. С другой стороны, можно предположить, что в результате выдачи разрешения публичный собственник в лице уполномоченных органов передает ограниченную часть полномочий собственника: право владеть и пользоваться землей в целях, определенных в ст. 39.33 ЗК РФ.

Статьи 9–11 ЗК РФ устанавливают, что субъекты права публичной собственности осуществляют распоряжение земельными участками и осуществляют функцию управления в области земельных отношений. Представляется, что, поскольку субъект права публичной собственности не обладает правомочиями владения и пользования землей, он не может осуществить передачу этих правомочий другим лицам. Физические и юридические лица, использующие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, наделяются правомочиями владения и пользования в силу закона. Дальнейшее развитие института, основы которого закреплены главой V.6 ЗК РФ, может привести к преобладанию имущественного характера

---

<sup>43</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2025 г. № 306-ЭС25-1735 по делу № А55-34230/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

рассматриваемого вида отношений. В настоящее время не усматривается убедительных аргументов для отнесения правоотношений по поводу использования земель без предоставления земельных участков и установления сервитута к имущественным земельным правоотношениям. В связи с тем, что содержание данных правоотношений состоит в непосредственном использовании земель в качестве пространственного базиса, их можно отнести к правоотношениям по использованию земель.

На основании вышеизложенного, объектами имущественных земельных правоотношений являются земельные участки и части земельных участков.

К объектам земельных правоотношений по взиманию земельного налога относится только земельный участок, так как в соответствии с п.1 ст. 388 Налогового кодекса Российской Федерации от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ<sup>44</sup> плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. В связи с особенностями объекта, которым является земельный участок, и его свойствами, данные правоотношения не утрачивают характер земельных. Как отмечалось Конституционным Судом РФ, правовое регулирование взимания земельного налога носит комплексный характер и обеспечиваемое актами налогового, а также земельного законодательства<sup>45</sup>.

Важное значение для настоящего исследования имеет классификация земельных правоотношений на общие (общерегулятивные) и конкретные, критерием которой является субъектный состав. Данная классификация развивает деление правоотношений на абсолютные и относительные, которое было обосновано В.К. Райхером. К относительным земельным правоотношениям относятся договорные, определенные управленческие (межевание, кадастровый учет) и ответственности за земельные правонарушения, в которых конкретные

<sup>44</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ // СЗ РФ, 7 августа 2000 г., № 32, ст. 3340.

<sup>45</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 3 июля 2014 г. № 1555-О // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Конституционного Суда РФ от 2 июля 2013 г. № 17-П // СЗ РФ, 15 июля 2013 г., № 28, ст. 3882.

субъекты определены. В качестве примера абсолютного земельного правоотношения можно привести правоотношения собственности на земельный участок, в котором право собственности действует «в пользу у правомоченного, против всех, совершенно безотносительно к каким-либо определенным лицам»<sup>46</sup>. Данная классификация поддерживается на уровне правоприменительной практики. Например, в п. 23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 за 2019 г.<sup>47</sup> было отмечено, что «факт прекращения договора аренды земельного участка свидетельствует о наличии изменений в абсолютном (вещном) правоотношении, земельный участок лишился обременения...».

С.С. Алексеев расширил классификацию правоотношений по субъектам, выделяя не только относительные и абсолютные правоотношения, но и общерегулятивные<sup>48</sup>. Относительные и абсолютные правоотношения учёный определил как подвиды конкретных правоотношений, в которых «правовые связи, субъекты которых (во всяком случае, один из них) определены путем поименной индивидуализации». Общерегулятивные (общие) правоотношения стали предметом исследования теоретиков права в 60х-70х годах прошлого столетия<sup>49</sup>. Особенностью этих правоотношений является их возникновение, изменение и прекращение исключительно на основании норм права, они не связаны с юридическими фактами. Носителями прав и обязанностей являются все субъекты права без индивидуализации («всякий и каждый»<sup>50</sup>). По мнению Н.В. Витрука, в отличие от конкретных правоотношений, в общих правоотношениях нет определенной связи, поэтому они представляют собой скорее особое состояние, в котором находится субъект права. Н.И. Матузов отмечает, что для общих правоотношений свойственен правоохранительный и правообеспечительный

---

<sup>46</sup> Райхер В. К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав) // Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института. Вып. I (XXV). Л., 1928. С. 46

<sup>47</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4, 2019 г. // утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25 декабря 2019 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 6, июнь, 2020 г., Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2020 г.

<sup>48</sup> Алексеев С.С. Общая теория социалистического права. Свердловск, 1964. Вып. 2. С. 64 - 66

<sup>49</sup> Новикова Ю.С. К вопросу о концепции общерегулятивных правоотношений // Вестник ЧелГУ. 2015. №25. С. 380. Назаров Б.Н. Социалистическое право в системе социальных связей. Развитие взглядов на основные внутренние и внешние связи социалистического права / Назаров Б.Н. - М.: Юрид. лит., 1976. С. 46.

<sup>50</sup> Витрук Н.В. Общая теория правового положения личности. М.: НОРМА, 2008. С. 68.

характер, а для конкретных – правоприменительный<sup>51</sup>. Из этого следует, что участниками общих правоотношений являются все граждане, которые соблюдают запреты и исполняют общие обязанности. Таким образом, концепция общерегулятивных (общих) правоотношений, возникающих непосредственно из правовых норм, расширяет общепринятое понятие правоотношений как конкретной правовой связи на основании юридического факта, содержание которой составляют права и обязанности.

Общее правоотношение представляет собой юридическую модель общественного отношения, которое оно регулирует, без учёта реального поведения субъектов. А.В. Погодин заключает, что общее правоотношение определяет пределы правовой свободы, требований и возможностей потенциальных субъектов конкретных правоотношений<sup>52</sup>.

Н.И. Матузов упоминает о сходстве общего правоотношения с правовым статусом, утверждая, что такие правоотношения «выражают общее правовое положение (состояние, статус) субъектов, их взаимную обязанность и взаимную ответственность друг перед другом и перед государством; в этом смысле они являются статутными»<sup>53</sup>. Развивая научную мысль С.С. Алексеева и Н.И. Матузова, Н.В. Витрук доказывает, что общие правоотношения не ограничиваются конституционными, и относит к их числу правосубъектность как дляящуюся связь между лицом и государством<sup>54</sup>. Представитель современной правовой школы А.В. Ефимов также приводит в качестве примера общего правоотношения правоспособность, которое возникает «с государством по поводу имения тех или иных прав»<sup>55</sup>.

---

<sup>51</sup> Матузов Н.И. Актуальные проблемы теории права. Саратов, 2004. С. 133-135.

<sup>52</sup> Погодин Александр Витальевич Конкретные правовые отношения и правореализация // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. 2009. №4. С. 35.

<sup>53</sup> Матузов Н.И. Общие правоотношения и их специфика // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1976. № 3. С. 31.

<sup>54</sup> Витрук Н. В. К теории правосубъектности (правоспособности) как правоотношения / Н. В. Витрук // Вопросы государства и права. Томск, 1968. С. 4.

<sup>55</sup> Ефимов А.В. Влияние экономических характеристик (показателей) на правовое положение юридических лиц: монография. Москва: Проспект, 2024. С. 120.

Часть исследователей не поддерживает концепцию общерегулятивных правоотношений. С.В. Третьяков критикует данную концепцию за отождествление субъективных прав с любыми дозволениями, а правоотношения с объективным правом<sup>56</sup>. Ю.И. Гревцов считает, что «такие конструкции не согласуются с одной из важнейших родовых характеристик общественного отношения: общественное отношение есть форма социального взаимодействия как минимум между двумя сторонами, на каждой из которых – как минимум по одному субъекту»<sup>57</sup>, и делает вывод, что такие права и обязанности находятся вне конструкции правоотношения.

Стоит отметить, что концепция общих правоотношений чаще всего критикуется представителями частных отраслей права. Действительно, в гражданском праве общие правоотношения практически отсутствуют, гражданские правоотношения – конкретные.

Представители публичных отраслей чаще отстаивают данную концепцию. П.И. Кононов, корректируя теорию общих правоотношений, выделяет неиндивидуализированные административные правоотношения<sup>58</sup>, и приводит примеры, когда физически субъекты существуют, но юридически они не идентифицируются. Так, правовед выделяет правоотношения в области дорожного движения, охраны общественного порядка, обеспечения общественной безопасности. В.Б. Исаков считает, что концепция общих правоотношений отражает все многообразие юридических связей в обществе<sup>59</sup>. Как правило, общие правоотношения воплощаются в реальной действительности после перехода в конкретные правоотношения.

Безусловно, концепция общих правоотношений обладает как сильными, так и слабыми сторонами. Обращение к данной концепции в настоящем исследовании обусловлено спецификой такого объекта земельных правоотношений, как земля.

---

<sup>56</sup> Третьяков С.В. Логическая редукция как альтернатива риторической генерализации: концепция субъективного гражданского права О.С. Иоффе // Вестник гражданского права. 2023. № 4. С. 205. Третьяков С.В. Учение С.Н. Братуся о субъективном праве - поворотный пункт в развитии отечественной цивилистики // Вестник гражданского права. 2023. № 2. С. 160.

<sup>57</sup> Гревцов Ю.И. Лекции по общей теории права: учебное пособие. СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2019. С. 95-96.

<sup>58</sup> Кононов П.И. Актуальные проблемы административного права: учебник. Москва: КНОРУС, 2023. С. 35.

<sup>59</sup> Проблемы теории государства и права: учеб. для вузов по специальности «Правоведение» / С. С. Алексеев, И. Я. Дюрягин, В. Б. Исаков. – М. : Юрид. лит., 1987. С. 276-277.

Объекты земельных правоотношений являются основным элементом его структуры, так как именно от правового режима земли зависит возможность осуществления тех или иных субъективных прав.

Среди представителей доктрины земельного права общерегулятивные правоотношения выделяет С.А. Чаркин<sup>60</sup>. По мнению правоведа, в земельном праве общерегулятивные правоотношения вытекают из конституционного права каждого на благоприятную окружающую среду и являются средством реализации права общего природопользования. Однако исследователь не определяет объект общерегулятивных земельных правоотношений, поэтому в дальнейшем вместе с А.П. Анисимовым приходит к выводу, что закрепление в земельном законодательстве земли в качестве объекта – историческая традиция, которая утратила свою актуальность в связи с усложнением земельных отношений<sup>61</sup>. В качестве аргументации приводится довод об отсутствии единых требований по охране и использованию земли в целом при наличии установленных требований в отношении земель различных категорий.

С данной позицией трудно согласиться. Многие авторы называют землю объектом земельных правовых отношений, хотя и подразумевают скорее ее «общую роль в праве в качестве объекта отношений»<sup>62</sup>. Одним из первых писал о земле как объекте права и объекте правоотношения Г.А. Аксененок<sup>63</sup>. С.А. Боголюбов и Е.Л. Минина указывают, что «земля вовлечена в общественные отношения как объект правовых отношений», приводя пример отношений по охране земли<sup>64</sup>.

Необходимо обратить внимание на то, что проблема отнесения земли к объектам земельных правоотношений в большей степени обходится в юридической литературе стороной: исследователи всегда признают категорию земель в качестве объекта, но не углубляются в вопрос признания в качестве объекта именно земли как природного

<sup>60</sup> Чаркин С.А. Классификация земельных правоотношений //Вестник Волгоградской академии МВД России. 2011. С. 25.

<sup>61</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений// Российская юстиция. 2012. № 2. С. 6.

<sup>62</sup> Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. – Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА – М, 2020. С. 89.

<sup>63</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. М., 1958. С. 134 – 136.

<sup>64</sup> Комментарий к Земальному кодексу Российской Федерации (постатейный) //2-е издание, переработанное и дополненное // под ред. С.А. Боголюбова, Е.Л. Мининой // «Юстицинформ», 2002. Ст. 6.

объекта и природного ресурса в соответствии с формулировкой объекта в ст. 6 ЗК РФ. Представляется, что земля может рассматриваться как объект общих земельных правовых отношений. Несколько похожая мысль была высказана И.О. Красновой, которая называет землю совокупным объектом земельных правоотношений, который представляет собой всю земную поверхность в пределах территории Российской Федерации. В таком качестве земля выступает объектом в потенциальных, а не в реальных правоотношениях<sup>65</sup>. Выделение И.О. Красновой потенциальных правоотношений согласуется с представлением об общих правоотношениях в качестве юридической модели общественных отношений.

Общие земельные правоотношения, объектом которых выступает земля, образуют, например, следующие нормы права. В соответствии с п. 1 ст. 36 Конституции Российской Федерации граждане и объединения имеют право иметь в частной собственности землю. Согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Указание на землю в качестве общего объекта общерегулятивных правоотношений встречается и в практике Конституционного Суда РФ. В Постановлении от 23 апреля 2004 г. № 8-П<sup>66</sup> замечено: «Конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности. Это требование адресовано государству, его органам, гражданам, всем участникам общественных отношений...».

---

<sup>65</sup> Краснова И.О. Земельное право. Элементарный курс. М., 2003. С. 33-37.

<sup>66</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // СЗ РФ, 03 мая 2004 г., № 18, ст. 1833.

Государство как субъект играет значительную роль, являясь постоянным (обобщенным) субъектом общих земельных правоотношений, что является одной из причин преобладания разрешительного метода в регулировании земельных отношений. Н.А. Бутакова связывает существование общих правоотношений с государством как особым субъектом, несущим обязанности перед обществом и гражданами: «без общих правоотношений немыслимо само существование правового государства»<sup>67</sup>.

Н.Г. Александров говорил о наличии трехсторонней связи в любом правоотношении, так как защита субъективных прав и возможность требования исполнения обязанностей обеспечивается государством и установленной им нормой права<sup>68</sup>. Г.А. Аксененок, критикуя научную позицию Н.Г. Александрова, утверждал, что в большинстве правоотношений, в том числе земельных, субъекты действуют самостоятельно в пределах установленных в правовых нормах рамок дозволенного, и говорить о наличии трехсторонней связи нельзя<sup>69</sup>. Советское государство являлось особым субъектом земельных правовых отношений как обладатель исключительной собственностью на землю. В связи с этим Н.Д. Казанцев считал государство постоянным участником земельных правоотношений<sup>70</sup>. Стоит отметить, что несколько позже Н.Г. Александров скорректировал свою научную позицию, поддерживая идею только о потенциальной связи с государством во всех видах правоотношений<sup>71</sup>.

В настоящее время, несмотря на упразднение исключительной государственной собственности на землю и переход к рыночным отношениям, государство сохраняет статус особого субъекта. Каждый правообладатель земли несет перед государством законодательно закрепленные обязанности по ее использованию. Обязанности Российской Федерации и ее субъектов по охране и

<sup>67</sup> Бутакова Н.А. Правоотношения в структуре правовой действительности: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.01. - СПб., 2006. С.17.

<sup>68</sup> Александров Н.Г. Юридическая норма и правоотношение, 1947. С. 16.

<sup>69</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. С. 71.

<sup>70</sup> Земельное право: учебник для юридических институтов и юридических факультетов / под редакцией Н.Д. Казанцева. Москва: Госюриздан, 1958. С. 9.

<sup>71</sup> Александров Н.Г. Законность и правоотношения в советском обществе. С. 99.

обеспечению использования земли вытекают из содержания ст. 9 во взаимосвязи со ст. 71 и 72 Конституции РФ, о чем указал Конституционный Суд в Постановлении от 7 июня 2000 г. № 10-П<sup>72</sup>. В таком случае можно говорить, что государство выступает субъектом общего правоотношения.

М.М. Бринчук отстаивает концепцию природных ресурсов как народного достояния<sup>73</sup>, к которым относится и земля в том числе: «В свете ст. 72 Конституции Российской Федерации такое особое, специальное правовое регулирование земельных отношений отвечает земельным интересам многонациональных народов России как федеративного государства». Часть 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации закрепляет значение земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Соответственно, в качестве второго обобщенного субъекта общих земельных правоотношений возможно выделить многонациональный народ.

На основании вышеизложенного, можно сделать следующие выводы.

Большинство земельных общественных отношений являются правовыми.

Подходы к определению сущности правоотношения во многом берут свое начало от типа правопонимания, которого придерживается тот или иной исследователь. В рамках концепции юридического позитивизма в настоящей работе в качестве составляющих элементов земельного правоотношения рассматриваются объект, субъекты и содержание.

По субъектам земельные правоотношения разделяются на общие (общерегулятивные) и конкретные. Субъектами общих земельных правоотношения является государство и многонациональный народ. Земля как совокупность всех земель на территории Российской Федерации, компонент

<sup>72</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 7 июня 2000 г. № 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, 19 июня 2000 г., № 25, ст. 2728.

<sup>73</sup> Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: концепция природы как народного достояния // Экологическое право. 2021. № 6. С. 6; Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: соотношение понятий «народное достояние» и «собственность» // Экологическое право. 2022. № 1; С. 5. Бринчук М.М. Право собственности на природные ресурсы и право природопользования как суверенные права // Экологическое право. 2024. № 3. С. 3.

природной среды является объектом общих (общерегулятивных) земельных правоотношений.

По содержанию регулятивные земельные правоотношения классифицируются на правоотношения по охране земли, по использованию земель, по поводу взимания платы за землю, организационные и имущественные. 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.

## §2. Понятие объектов земельных правоотношений: перечень и виды

Проблема определения объекта правоотношения занимает в теории права фундаментальное положение и представляет актуальность до сих пор. Как отмечал еще в 1959 г. Ю.К. Толстой, «...здесь все подвергается сомнению: начиная от того, нужна ли вообще такая категория, как объект правоотношения, и кончая вопросом, что же следует понимать под объектом правоотношения»<sup>74</sup>.

В настоящее время отсутствует единая теоретическая концепция понимания объекта правоотношения, что порождает сложности в осуществлении правового регулирования и эффективности правотворческой деятельности. Представители каждой из отраслей права используют различные теории применительно к своей отрасли исходя из ее особенностей.

В теории права сложилось несколько подходов к рассмотрению природы объекта правоотношений, в которых объектом может быть единое явление или совокупность явлений («монистический» и «плюралистический» подход соответственно)<sup>75</sup>. Сторонники монистической концепции<sup>76</sup> определяют объектом должное поведение лиц или общественное отношение в целом (О.С. Иоффе, Н.Г. Александров, Ю.К. Толстой), либо признают объектом права только объект материального мира (С.Н. Братусь, Г.Н. Полянская). Плюралисты<sup>77</sup> (С.Ф. Кечекьян, С.С. Алексеев) относят к объектам правоотношения различные блага, которые представляют некую ценность для их субъектов.

Одной из причин отсутствия единого подхода является многообразие различных видов правоотношений, которое не предоставляет возможности учесть и обобщить все проявления и особенности объекта и, следовательно, сформулировать общее учение об объекте правоотношения. В связи с этим объект правоотношения существует в связи с конкретной отраслью права. Если

<sup>74</sup> Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. С. 48.

<sup>75</sup> Балашов Е.В. К вопросу о видах объектов земельных отношений // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 52. С. 60.

<sup>76</sup> Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л., 1949. С. 82.

<sup>77</sup> Алексеев С.С. Об объекте права и правоотношения // Вопросы общей теории советского права / Под ред. С.Н. Братуся. М., 1960. С. 264; Теория государства и права / Отв. ред. А.В. Малько. М., 2008. С. 229.

гражданские правоотношения сложно представить без объекта, то в уголовном праве может быть затруднительно обнаружить не только объект, но и само правоотношение<sup>78</sup>. В процессуальных правоотношениях объектом является материально-правовой спор, но процессуальные нормы в первую очередь регулируют содержание правоотношения, а именно деятельность всех участников процесса. Свои особенности имеют и объекты земельных правоотношений.

Согласно статье 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков, что соответствует монистическому учению (категория «объект-благо»).

Монистический подход нашел свое отражение в земельном законодательстве не во всех правопорядках постсоветского пространства. Представляется целесообразным рассмотреть понятие объектов земельных отношений в законодательстве ряда стран Содружества Независимых Государств (далее – СНГ), так как их земельный правопорядок наиболее приближен к правовому регулированию земельных отношений в Российской Федерации в сравнении с другими государствами. Исторически Российская Федерация имеет тесную связь со странами СНГ в правовой, экономической, социальной, политической, культурной и иных сферах жизни общества.

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442<sup>79</sup> (далее – ЗК Республики Казахстан) в качестве объектов земельных отношений называет всю землю в пределах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки и права на них, земельные доли (п. 14 части 1 ст. 12).

В соответствии с частью 4 ст. 3 Земельного кодекса Азербайджанской Республики от 25 июня 1999 г. № 695-IQ<sup>80</sup> (далее – ЗК Азербайджанской Республики), а также частью 4 ст. 4 Земельного кодекса Республики Армения от 2

---

<sup>78</sup> Миронов В.О., Зин Н.В. Проблема сущности объекта правоотношения//Аграрное и земельное право. 2019. № 4(172). С. 80.

<sup>79</sup> Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. №442// Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан//Министерство юстиции Республики Казахстан// Институт законодательства и правовой информации URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442\\_](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

<sup>80</sup> Земельный Кодекс Азербайджанской Республики от 25 июня 1999 г. № 695-IQ //Законодательство стран СНГ//СоюзПравоИнформ. URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=2588](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2588) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

мая 2001 г.<sup>81</sup> (далее – ЗК Республики Армения) объектом земельных отношений является земельный участок и права на него.

Согласно статье 3 кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З<sup>82</sup> (далее – кодекс Республики Беларусь о земле) объектами земельных отношений являются земля (земли); земельные участки; права на земельные участки (доли в праве на них); ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты.

В отличие от земельного законодательства Российской Федерации кодексы Республики Казахстан, Республики Азербайджан, Республики Беларусь прямо не указывают часть земельного участка в качестве объекта земельных отношений, что является существенным отличием, однако называют объектом земельных отношений права на землю и земельную долю.

Возможность расширения круга объектов, указанных в статье 6 ЗК РФ, рассматривалась многими исследователями<sup>83</sup>. В.С. Елисеев предполагает, что в классификации земель по категориям заложены дополнительные объекты земельных отношений: территории (особо охраняемые, объектов культурного наследия, озелененные, традиционного природопользования коренных малочисленных народов) и зоны (зеленые, лесопарковые, защитные, охранные, санитарно-защитные)<sup>84</sup>.

Н.Н. Мельников выделяет в качестве видовых объектов земельных отношений категории земель и специальные зоны<sup>85</sup>. В соответствии с предложенной исследователем концепцией, земельные участки, а в некоторых случаях и территории, являются частями видовых объектов (категории земель и/или зон). Так, «земельному участку присущ признак принадлежности, и его режим носит придаточный характер и следует судьбе режима видового объекта».

<sup>81</sup> Земельный Кодекс Республики Армения от 2 мая 2001 г.// National Assembly of the Republic of Armenia (Official Web Site). URL: <http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1361&la№ g=rus> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

<sup>82</sup> Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. №425-3 // Информационно-поисковая система Эталон online. URL: [https://etalonline.by/document/?regnum=hk0800425&q\\_id=187606](https://etalonline.by/document/?regnum=hk0800425&q_id=187606) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

<sup>83</sup> Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений. С. 21.

<sup>84</sup> Елисеев В.С. О разнообразии объектов земельных отношений по российскому законодательству // Аграрное и земельное право. №6. 2016. С. 7.

<sup>85</sup> Мельников Н.Н. Видовые и непосредственные объекты земельных отношений // Хозяйство и право. 2022. № 1. С. 82.

Таким образом, в теории земельного права и земельном законодательстве в качестве объектов земельных отношений упоминаются земельный фонд, земельная доля, права на земельные участки, территория, зона, земля, земли, земельный участок, часть земельного участка, категория земель.

Перед переходом к подробному изучению возможных объектов земельных правоотношений, необходимо обозначить их соотношение с объектами земельных отношений. Как правило, в литературе не подчеркивается какой-либо разницы. Некоторые авторы прямо называют объекты, перечисленные в статье 6 ЗК РФ, объектами земельных правоотношений<sup>86</sup>.

Очевидно, что все объекты земельных правоотношений можно отнести к объектам земельных отношений, но не обязательно все объекты земельных отношений являются объектами земельных правоотношений. Земля как объект общественных отношений более широкое понятие, так как его понимание не ограничено юридической формой. Земля обладает не только теми характеристиками, которые имеют правовое значение, но и иными свойствами. Как компонент биосферы, земля является местом существования всех живых существ, включая человека. Как место обитания людей земля порождает особую связь, создающую чувство привязанности к Родине. Для отдельной семьи отношения по поводу земли могут заключаться в обсуждении и планировании ее использования для различных нужд. Эмоционально-нравственную связь человека с землей подчеркивает Е.В. Сырых, обращая внимание на то, что за пределами правового регулирования находятся «культурные, социальные, эмоциональные связи, которые формируются у человека с землей как с местом, в которое вложен труд предков, где родились, выросли и живут нынешние поколения, которое хочется сохранить для будущих поколений»<sup>87</sup>. Земля как объект земельных

---

<sup>86</sup> Земельное право: учеб. пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной системе образования / под. ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой, В.В. Курочкиной – 6-е изд., перераб. и доп. – М., ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2017. С. 20.

<sup>87</sup> Сырых Е.В. Значение категории «земля» как отправная точка правового регулирования // Хозяйство и право. 2024. № 10. С. 65.

правоотношений представляет собой совокупность всех земель на территории Российской Федерации, компонент природной среды.

Вопрос возможности отнесения земельной доли (земельного пая) к объектам земельных правоотношений не имеет однозначного ответа среди правоведов. О.И. Крассов отмечал, что земельная доля – суррогат права собственности, созданный исключительно в целях приватизации земель сельскохозяйственного назначения и реализации земельной реформы, упраздняющей колхозы и совхозы<sup>88</sup>. По мнению правоведа, земельная доля – «земельный ваучер», обязательственное право на выдел земельного участка. Факт того, что земельная доля была введена в законодательство в качестве временного инструмента, говорит о нецелесообразности включение земельной доли в статью 6 ЗК РФ в качестве объекта земельных отношений. Е.В. Балашов в своем диссертационном исследовании доказывает обязательственную природу земельной доли и также исключает ее отнесение к объектам земельных правоотношений<sup>89</sup>.

Сторонники выделения земельной доли в качестве объекта земельных правоотношений руководствуются ее упоминанием в статье 15 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>90</sup> (далее – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Остается неясным, как именно земельная доля может выступать в земельных правоотношениях в качестве объекта. Реальная земельная доля не может являться объектом земельных правоотношений, так как при выделении в натуре она становится самостоятельным земельным участком. Как уточняет Г.А. Волков, процедура выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок завершается кадастровым учетом земельного

---

<sup>88</sup> Крассов О.И. Комментарии к Земельному Кодексу Российской Федерации. М., 2002. С. 309.

<sup>89</sup> Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. Уфа, 2003. С. 15.

<sup>90</sup> Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 29 июля 2002 г., № 30, ст. 3018.

участка, а также регистрацией права собственности на выделенный и оставшийся после выдела земельный участок<sup>91</sup>.

Идеальная доля не является самостоятельным объектом земельных правоотношений и представляет собой право внутри права общей собственности на земельные участки. Доля в праве собственности представляет собой имущественное право, что является самой распространенной точкой зрения среди юристов<sup>92</sup>. Данное положение нашло поддержку законодателя и отражено в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (например, в ст. 1), где земельная доля рассматривается как доля в праве общей собственности на земельные участки. Так как земельная доля представляет собой долю в праве общей собственности, она не является отдельным объектом правоотношений.

В целом отнесение прав на землю к объектам земельных правоотношений несколько сомнительно по следующим причинам. Во-первых, в земельном законодательстве Российской Федерации закрепляется монистическая доктрина понимания объектов земельных правоотношений, а именно объектов материального мира<sup>93</sup>. Во-вторых, признание прав на землю в качестве объекта приводит к «задвоению» объекта в земельном правоотношении. Так, получается, что в случае предоставления земельного участка в собственность объектом земельного правоотношения является и право собственности, и земельный участок. Однако это противоречит юридической позиции<sup>94</sup> о том, что в абсолютных правоотношениях (в частности, собственности на земельный участок) объект правоотношения и объект субъективного права совпадает. Кроме того, в таком случае оба объекта представляют собой благо. Во всех рассмотренных выше

<sup>91</sup> Волков Г.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». М.: Вольтерс Клувер. 2004. С. 67.

<sup>92</sup> Суханов Е.А. Лекция о праве собственности. М., 1991. С. 168.

<sup>93</sup> Скворцова А.И. Признаки и свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2024. № 3. С. 20; Карагадян В.Д. Понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2023. № 6. С. 18.

<sup>94</sup> Ровный В.В. Объект гражданского правоотношения: уровень разработки проблемы и вариант ее решения // Юридические исследования: ежегодник гражданского права. Вып. 2 (2005) / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. Томск: Изд-во ТГУ, 2005. С. 420.

Гражданское право. Общая часть: учебник / Е.С. Болтанова, Н.В. Багрова, Т.Ю. Баришпольская и др.; под ред. Е.С. Болтановой. Москва: ИНФРА-М, 2023 // СПС «Консультант Плюс». 3.1. Понятие гражданского правоотношения и его состав.

теориях объекта правоотношения ни в одной из них не предлагалось концепции существования в правоотношении нескольких объектов, выступающих в качестве блага, так как правоотношение возникает и развивается в интересах удовлетворения определенного блага.

Закрепление прав на землю в качестве объектов в кодексе Республики Беларусь о земле критикует Г.И. Зайчук: «К правам на земельные участки относятся право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право временного пользования, аренда (субаренда), которые являются титулами землепользования, а ограничения и обременения прав на землю относятся к пределам осуществления права землепользования и самостоятельными объектами земельных правоотношений быть не могут»<sup>95</sup>.

Использование термина «земельный фонд» можно обнаружить в ряде правовых актов и правовых исследований. По мнению Ю.Г. Жарикова, «федеральный или субъектов Федерации земельный фонд в целом, его составные части»<sup>96</sup> могут быть объектом земельных правоотношений. Г.А. Аксененок упоминал единый государственный земельный фонд как материальное выражение объекта права собственности на землю, индивидуализирующим признаком которого являются государственные границы<sup>97</sup>. В то же время ученый подчеркивал, что сам по себе весь земельный фонд не относится к объектам земельных правоотношений, которые возникают относительно земли и земельных участков.

В действующем законодательстве термин «земельный фонд» утратил свое значение в связи с упразднением исключительной государственной собственности на землю. Определение земельного фонда содержится в Основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 г., утвержденных Распоряжением Правительства РФ от 3 марта 2012 № 297-р<sup>98</sup>, где

<sup>95</sup> Зайчук Г.И. Новый кодекс Республики Беларусь о земле и пути совершенствования земельного законодательства (по состоянию на 1 января 2010 г.)// ИПС «Эталон».

<sup>96</sup> Земельное право. Учебник/под ред. С.А. Боголюбова. С. 46.

<sup>97</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. С. 140.

<sup>98</sup> Распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2020 годы» // СЗ РФ, 19 марта 2012, № 12, ст. 1425.

под земельным фондом понимается совокупность всех земельных участков и земель, находящихся в пределах территории Российской Федерации. А.К. Голиченков определяет земельный фонд как «совокупность всех категорий земель в пределах территории Российской Федерации, включенных или подлежащих включению в государственный земельный кадастр»<sup>99</sup>. Обе дефиниции отсылают нас к объектам земельных отношений, закрепленных в ст. 6 ЗК РФ, а именно к земле и земельным участкам.

Ввиду приведенных аргументов, так как понятие «земля» включает в себя совокупность всех земель на территории Российской Федерации, необходимость в использовании специального юридического понятия земельного фонда отпала.

Большую актуальность составляет вопрос возможности отнесения к объектам земельных правоотношений территорий, которому уделяется большое внимание в юридической литературе<sup>100</sup>. Для установления целесообразности включения территорий в перечень объектов земельных правоотношений необходимо определить соотношение содержания понятий «земли» и «территория».

В земельном законодательстве понятия «земли» и «территория» применяются в качестве синонимов. Так, ст. 93 ЗК РФ устанавливает, что при необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки не изымаются.

Без связи с понятием земель термин «территория» используется в п. 5 ст. 97 ЗК РФ, в соответствии с которым в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Данная норма является отсылочной, так как отношения

<sup>99</sup> Голиченков А.К. Экологическое право России: словарь юридических терминов : учеб. пособие. М.: Городец, 2008. С. 120.

<sup>100</sup> Земельное право России: учебник / Под ред. Г.А. Волкова. –Москва: Проспект, 2025. С. 112; Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. С. 126; Майборода Э.Т. Сельский туризм: действующее регулирование и пути развития // Туризм: право и экономика. 2024. № 4. С. 15; Майборода В.А. Резорбция регламентом *jus in rem* // Юрист. 2024. № 1. С. 62; Мельников Н.Н. Видовые и непосредственные объекты земельных отношений // Хозяйство и право. 2022. № 1. С. 78.

по образованию, использованию и охране таких территорий регулируются Федеральным законом от 7 мая 2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»<sup>101</sup>. Согласно ст.10 указанного Закона на территориях традиционного природопользования в качестве частей могут выделяться поселения, участки земли и водного пространства, объекты историко-культурного наследия и иные части. Следовательно, понятие территории, используемое в данном законе, включает в себя не только объекты земельных, но и объекты муниципальных, водных, экологических и иных правоотношений. Объектами земельных правоотношений являются не территории, а земли в границах территорий.

Н.Н. Мельников рассматривает территорию как объект земельных правоотношений в широком и узком смысле<sup>102</sup>. В широком смысле понятие территории используется в отношении зон и категории земель: в случае зонирования или отнесения территории к определенной категории земель территория приобретает особый земельно-правовой режим. В узком смысле территория выступает в качестве видового объекта, в наименовании которого отражается его основная «качественная характеристика». Такими объектами являются территории метрополитенов, территории комплексного развития, и так далее. Приведенные Н.Н. Мельниковым примеры наводят на мысль о том, что использование понятия территории скорее характерно для градостроительного законодательства. О сложности разграничения объектов земельных и градостроительных отношений упоминается во многих работах<sup>103</sup>, так как в Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) отсутствует закрепленный перечень объектов. О.А. Романова выделяет два вида объектов градостроительных отношений: имеющие

---

<sup>101</sup> Федеральный закон от 7 мая 2001 г № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // СЗ РФ, № 20, 14 мая 2001 г., ст. 1972.

<sup>102</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. – Москва: ИНФРА-М, 2024. С. 68-70.

<sup>103</sup> Болтанова Е.С. Виды и состав градостроительных правоотношений // Журнал российского права. 2017. № 10. С. 84.

пространственный характер (устанавливающие границы градостроительной деятельности) и создаваемые материальные объекты<sup>104</sup>. К первому виду объектов относятся различные территории и их части, образуемые в результате территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования. Ко второму виду объектов относятся объекты капитального строительства, некапитальные объекты, линейные объекты, системы коммунальной инфраструктуры, транспортно-пересадочные узлы, объекты индивидуального жилищного строительства.

Понятие территории используется не только в градостроительном законодательстве. Наличие территории рассматривается в качестве признака государства, пространства существования, материального выражения верховенства и независимости населяющего ее народа<sup>105</sup>. Также термин «территория» применяется в отношениях, связанных с охраной окружающей среды (Байкальская природная территория) и иных публичных отношениях (административная территория, межселенная территория, территория страны, таможенная территория). Е.А. Пышева считает одним из объектов земельных правоотношений, для которых характерна связь власти и подчинения, территории мелиорации: «к землям, на которых проводятся или уже проведены мелиоративные мероприятия, целесообразно использовать именно термин «территория», под которым в широком смысле понимаются различные пространства земного шара: сухопутная и водная поверхность, недра, воздушное и космическое пространство»<sup>106</sup>. Столь широкий подход Е.А. Пышева обосновывает тем, что мелиорация оказывает влияние на все природные ресурсы и объекты, которые связаны с землей. Однако данный аргумент является в том числе и контраргументом отнесения территории к объектам земельных правоотношений, так как понятие территории

---

<sup>104</sup> Романова О.А. Субъекты и объекты градостроительных правоотношений // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 12. С. 55.

<sup>105</sup> Бабурин С.Н. Территория государства – теоретико-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1998. С. 4-12.

<sup>106</sup> Пышева Е.С. Мелиорация земель: земельно-правовой, аграрно-правовой и цивилистический подходы: монография. М.: Юстицинформ, 2018. С.160.

включает в себя не только землю, но и воздушное пространство, недра, лес, водные объекты, а в некоторых случаях и антропогенные объекты.

В рассмотренных выше примерах понятие территории включает земли в пределах своих границ. Стоит отметить, что в законодательстве, подзаконных нормативных актах и судебной практике понятие территории используется и в другом значении. Так, понятие «территория земельного участка» используется в ч. 2 ст. 5.1 ГрК РФ, ч.10 ст. 34 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>107</sup>, ч. 5 ст. 25.1 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации»<sup>108</sup>, пп. 5 п. 1 ст.2 Федерального закона от 22 июля 2005 г № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»<sup>109</sup>. Подпункт «з» п.12 Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» устанавливает требования к схеме планировочной организации земельного участка, в которой должно содержаться обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства. В п.8 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.<sup>110</sup> указывается, что «общество обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю об установлении бессрочного сервитута, ссылаясь на то, что по территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчику, проходят подземные сети канализации».

Кроме того, в еще одном значении понятие «территория» используется в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 117-ФЗ «О безопасности

---

<sup>107</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ, 20 июля 2015 г., № 29 (часть I), ст. 4344.

<sup>108</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации»// СЗ РФ, 05 января 2015 г., № 1 (часть I), ст. 26.

<sup>109</sup> Федеральный закон от 22 июля 2005 г № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // СЗ РФ, 25 июля 2005 г., № 30 (ч. II), ст. 3127.

<sup>110</sup> Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок // утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 11, ноябрь, 2017 г.

гидротехнических сооружений», в котором земельный участок рассматривается как территория гидротехнического сооружения»<sup>111</sup> (п.11 ст.3).

В судебной практике термин «территория» часто употребляется в общем лексическом значении. Использование понятий объекта земельных отношений и территории в разных значениях содержится в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2021 г. № 4-КАД21-21-К1<sup>112</sup>: «... фотосъемка ограждения названных выше земельных участков производились при отсутствии правообладателя земельных участков и доступа должностного лица на территорию объекта земельных отношений». В общеупотребительном значении данное понятие может применяться и в юридической литературе. Так, Б.В. Ерофеев определяет землю как «поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией»<sup>113</sup>.

Таким образом, последовательного применения понятия территории в нормативных правовых актах и правоприменительной практике не сложилось, что говорит о том, что выделение территории в качестве объекта земельных правоотношений преждевременно. Объектами земельных правоотношений является не территория, а земли в границах территории.

Е.А. Галиновская и Н.Н. Мельников предлагают рассматривать в качестве объектов земельных правоотношений не только территории, но и зоны, включая территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), охранные и защитные зоны<sup>114</sup>.

А.А. Воронцова и Н.М. Заславская отмечают, что ЗОУИТ не являются объектом земельных правоотношений, так как они не указываются в качестве такого объекта в

<sup>111</sup> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» // СЗ РФ, 28 июля 1997 г., № 30, ст. 3589.

<sup>112</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2021 г. № 4-КАД21-21-К1 //СПС «Консультант Плюс».

<sup>113</sup> Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов/ Б.В. Ерофеев; под научной редакцией Л.Б. Братковской. 18-е изд., перераб. и доп.— Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 28.

<sup>114</sup> Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: Монография. С. 144; Мельников Н. Территория как объект земельных отношений: доктринальные и практические подходы к постановке проблемы // Хозяйство и право. 2015. № 8. С. 29.

земельном законодательстве<sup>115</sup>. Кроме того, ЗОУИТ включают в себе и земельные участки, и их части, и земли, на которых земельные участки не образованы, что говорит о том, что ЗОУИТ не вписываются в систему объектов земельных правоотношений, так как являются объектами иного рода. Признание особых зон и территорий объектами земельных отношений противоречило бы главному признаку этих отношений, в соответствии с которым их специфика как предмета регулирования определяется землей.

Установление специальной зоны – инструмент придания земле правового режима. В соответствии со ст. 56 ЗК РФ к ограничениям прав на землю относятся ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, особые условия охраны окружающей среды, а также иные ограничения, установленные законом. Установление специальной зоны соответствует всем признакам ограничения прав на землю. Как отмечает О.В. Вагина, понятие «ограничение прав» не связано с волей правообладателя, появляется по воле уполномоченных органов, следовательно, оно имеет публично-правовую природу<sup>116</sup>. К ограничениям прав на землю в юридической литературе также относят публичный сервитут<sup>117</sup> и резервирование. Ни установление публичного сервитута, ни процедуру резервирования не предлагается выделять в качестве объекта земельных правоотношений.

В правоотношении интерес направлен не на установление зоны как таковой, а на изменение правового режима земель в необходимых границах в экологических или экономических целях. Специальные зоны не существуют отдельно от земли, на которой они расположены. Как было отмечено в предыдущем параграфе, земельные отношения – отношения по использованию и охране земли. Осуществить физическое использование специальных зон невозможно. Кроме того, ЗОУИТ устанавливаются в

<sup>115</sup> Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. № 2. С. 11.

<sup>116</sup> Вагина О.В. К вопросу о правовой природе ограничений прав частных собственников на земельные участки // Бизнес, Менеджмент и Право. 2013. № 1. С. 124.

<sup>117</sup> Мисник Г.А. Сервитуты в земельном праве // Экологическое право. 2023. № 6. С. 29.

Васючкова О.А., Вороньков А.С. Сервитут вида: понятие и признаки с учетом концептуального признака единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости // Юрист. 2023. № 9. С. 53.

целях охраны не земли, а иных объектов: объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, окружающей среды, в том числе природных лечебных ресурсов, водных объектов, среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, и проч. (п.1 ст.104 ЗК РФ). Следовательно, отношения по установлению ЗОУИТ затруднительно назвать земельными.

Представляется, что объекты должны отражать главный признак земельных правоотношений. Как подчеркивал В.В. Петров, «своеобразие, специфика земельных отношений как предмета регулирования нормами земельного права определяется объектом отношения – землей»<sup>118</sup>. Признание земельной доли, права на землю, земельного фонда, зон и территорий размывает сущностный признак земельных правоотношений. Включение в перечень объектов земельных правоотношений разнородных явлений, которые сложно обобщить и выделить среди них какие-либо общие признаки, вносит больше неопределенности в их изучении и правовое регулирование.

В соответствии с изложенным, предложения о включении в ст. 6 ЗК РФ и расширении перечня объектов земельных отношений за счет расширительного толкования таких объектов, как земельная доля (пай), права на землю, земельный фонд, территория, зона, выглядят недостаточно обоснованными.

Необходимо отметить некоторые проблемы законодательно закрепленных объектов земельных отношений. Н.Г. Нарышева замечает, что в ст. 6 ЗК РФ земля, земельный участок и часть земельного участка перечисляются как объекты одного порядка, и считает, что такой подход является неверным<sup>119</sup>. По мнению правоведа, в перечне объектов земельных отношений необходимо установить определенную иерархию: землю необходимо рассматривать как родовой объект, а земельный участок – как производный. В такой иерархии производный объект по умолчанию приобретает некоторые свойства основного объекта.

---

<sup>118</sup> Земельное право России. Учебник / Под ред. В.В. Петрова. М., 1995. С.4.

<sup>119</sup> Нарышева Н.Г. Земельный участок как объект земельных правоотношений // Закон. 2021. № 11. С. 23.

А.В. Дегтев разделяет использование термина «земля» в земельном законодательстве на три категории: общий объект (вся земля на территории Российской Федерации); родовой объект (конкретная категория земель); специальный объект (земельный участок)<sup>120</sup>. Так как земля сама по себе является специальным объектом, то немного более удачной является формулировка О.И. Крассова о земельном участке и его части как непосредственных объектах<sup>121</sup>. Смысл данной классификации заключается в том, что основные принципы земельного законодательства, установленные в ст. 1 ЗК РФ в отношении земли как общего объекта, распространяются как на существующие, так и на вновь созданные родовые и непосредственные объекты. На важность определения земли в качестве общего объекта управления указывает Е.А. Галиновская, и считает, что «представление о земле как едином объекте государственно-правового воздействия» будет способствовать совершенствованию управления в сфере рационального использования земель<sup>122</sup>. Одним из минусов указанной классификации является то, что она не учитывает виды земель: земли специальных зон, земли, в отношении которых установлены ограничения прав на землю, земли территорий, создание которых предусмотрено специальными законами, и т.д<sup>123</sup>.

Несколько иную терминологию применяет Н.Н. Мельников, выделяя родовой, видовые и непосредственные объекты земельных правоотношений. В качестве критерия классификации используется признак принадлежности, в соответствии с которым непосредственные объекты являются частями видовых объектов, «в отношении которых устанавливается правовой режим, распространяющийся на все существующие и новые части, формируемые в составе видового объекта»<sup>124</sup>. По мнению правоведа, родовым объектом в данной классификации является земля как природный ресурс, являющаяся частью общего объекта в виде территории государства.

---

<sup>120</sup> Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8. С. 45.

<sup>121</sup> Крассов О.И. Комментарии к Земельному Кодексу Российской Федерации. М., 2002. С.64.

<sup>122</sup> Галиновская Е.А. Правовые проблемы модернизации института государственного управления в сфере использования и охраны земель // Экологическое право. 2023. № 4. С. 4.

<sup>123</sup> Подробнее понятие и виды земель рассматриваются в следующей главе.

<sup>124</sup> Мельников Н.Н. Видовые и непосредственные объекты земельных отношений // Хозяйство и право. 2022. № 1. С. 77.

Правовой режим видовых объектов предопределяет правовой режим непосредственных объектов, а особенностью содержания земельных правоотношений по поводу видовых объектов является их административный характер, а также субъектный состав, который представляют только публичные субъекты. Н.Н. Мельников не относит к видовым объектам территории<sup>125</sup> публичных сервитутов, установленных для размещения линейных объектов. Субъектами правоотношений по поводу непосредственных объектов земельных правоотношений могут быть как граждане и юридические лица, так и публичные субъекты. Как отмечает ученый, непосредственные объекты могут быть объектами земельных и гражданских правоотношений<sup>126</sup>.

Представляется, что отнесение земель публичных сервитутов в соответствии с главой V.7 ЗК РФ к непосредственным объектам земельных правоотношений является дискуссионным вопросом, так как в составе земель публичных сервитутов могут находиться земельные участки и их части, правовой режим которых меняется вместе с установлением публичного сервитута, что дает основание относить такие земли к видовым (родовым) объектам. Кроме того, использование термина «непосредственные объекты земельных правоотношений» может создать ошибочное впечатление, что земли как видовой объект не могут выступать в качестве самостоятельных объектов земельных правоотношений. Более точно передает смысл рассматриваемой классификации предложенный Н.Г. Нарышевой термин «производные объекты». Необходимо отметить, что в качестве производных объектов земельных правоотношений могут выступать земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута (глава V.6. ЗК РФ), так как земли данного вида, как правило, не могут иметь в своем составе земельные участки.

Таким образом, объекты земельных правоотношений – юридические формы проявления земли как объекта материального мира. Среди всех объектов земельных

<sup>125</sup> Как было изложено выше, в настоящем исследовании под объектами земельных правоотношений понимаются не территории, а земли.

<sup>126</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. Москва: ИНФРА-М, 2024. С.7.

правоотношений понятие «земля» является самым широким: в земельном законодательстве оно используется для обозначения земель, земельного участка и его части. Иерархия объектов земельных правоотношений проявляется в том, что правовой режим земли как общего объекта влияет на правовой режим земель, а правовой режим земельного участка и части земельного участка зависит от правового режима земель.

Общим объектом земельных правоотношений является земля как совокупность всех земель на территории Российской Федерации, компонент природной среды<sup>127</sup>. К родовым объектам земельных правоотношений относятся земли определенной категории и иные виды земель. Исключение составляют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, которые относятся к производным объектам земельных правоотношений. Производными объектами земельных правоотношений являются земельные участки и части земельных участков.

Перечень объектов, определенный в ст. 6 ЗК РФ, является закрытым, и в настоящее время не усматривается оснований и необходимости его расширения в законодательстве. ЗОУИТ представляет собой ограничение прав на землю. Логически правовые нормы Главы XIX «Зоны с особыми условиями использования территории» должны содержаться в Общей части ЗК РФ после ст. 56 «Ограничения прав на землю». Понятие территории включает в себя не только землю, но и воздушное пространство, недра, лес, водные объекты, а в некоторых случаях и антропогенные объекты. 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.

---

<sup>127</sup> Скворцова А.И. Земля: понятие, содержание и соотношение с иными объектами земельных правоотношений // Экологическое право. 2025. № 2. С. 14.

## ГЛАВА 2. ЗЕМЛЯ КАК ОБЩИЙ И РОДОВОЙ ОБЪЕКТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

### **§1. Понятие земли и его соотношение со смежными правовыми категориями**

Земля занимает центральное место в жизни человека: является основой для сельского хозяйства, строительства и развития инфраструктуры, играет ключевую роль в обеспечении экологической устойчивости и сохранении биологического разнообразия. В контексте социально-экономического развития земля служит важным активом, влияющим на благосостояние и качество жизни людей, а также на их право на жилье и доступ к природным ресурсам. Значение земли охватывает экономические, культурные, социальные и правовые аспекты человеческой деятельности, что подчеркивает необходимость ее рационального и ответственного использования<sup>128</sup>.

Понятие земли в законодательстве используется в различных смыслах. Земля рассматривается как:

- природный объект и природный ресурс (п. 1 ст. 6 ЗК РФ);
- компонент окружающей среды (подп. 2 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), природной среды (ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»<sup>129</sup> (далее – ФЗ «Об охране окружающей среды»));
- земная поверхность (п. 3 ст. 6 ЗК РФ);
- совокупность земной поверхности и почвенного слоя (ст. 12, 42, 45 ЗК РФ, ст. 40, 43 ФЗ «Об охране окружающей среды»);
- земельный участок или совокупность земельных участков (часть 1 ст. 36 Конституции РФ);
- категории земель (ст. 7 ЗК РФ);
- объект права собственности и иных прав на землю (часть 1 ст. 36 Конституции РФ, подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);

---

<sup>128</sup> Данный параграф подготовлен на основе следующей публикации автора настоящей диссертации: Скворцова А.И. Земля: понятие, содержание и соотношение с иными объектами земельных правоотношений // Экологическое право. 2025. № 2. С. 13 - 16.

<sup>129</sup> Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // СЗ РФ, 14 января 2002 г., № 2, ст. 133.

–территория государства, вся земная поверхность в пределах территории Российской Федерации, совокупность земель всех категорий (ст. 7 ЗК РФ);

–планета (ст. 31. Закон РФ от 20 августа 1993 № 5663-1 «О космической деятельности»<sup>130</sup>, ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»).

Многоаспектность понятия земли создает сложность в ее легальном определении и является одной из причин почему, в отличие от понятия земельного участка, законодательство не содержит дефиниции термина «земля».

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>131</sup> (далее – Конвенция, Конвенция по борьбе с опустыниванием) понимает под землей земную биопродуктивную систему, включающую в себя почву, воду, растительность, прочую биоту, а также экологические и гидрологические процессы, происходящие внутри системы (п. е части 1 ст. 1). В данном определении подчеркивается значение земли как экологической системы.

А.В. Дегтев считает, что закрепление в ЗК РФ понятия земли необходимо, и предлагает следующую дефиницию: «Земля – это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции»<sup>132</sup>.

В предложенном определении можно выделить свои сильные и слабые стороны.

С одной стороны, в нем нашли отражение три основных общих признака всех природных объектов, предложенных В.В. Петровым, а именно «естественное происхождение; взаимосвязь с экологической системой природы; выполнение функций

<sup>130</sup> Закон РФ от 20 августа 1993 г. № 5663 «О космической деятельности» //Российская газета, № 186, 6 октября 1993.

<sup>131</sup> Конвенцией Организации Объединенных Наций по борьбе с опустыниванием в тех странах, которые испытывают серьезную засуху и/или опустынивание, особенно в Африке, от 17.06.1994 (вступила в силу в России в 2003 г Постановление Правительства Российской Федерации от 27 мая 2003 года № 303.) // Международное публичное право: Сборник документов. М.: БЕК, 1996. Т. 2. С. 71 - 180.

<sup>132</sup> Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8. С. 25.

жизнеобеспечения»<sup>133</sup>. Сложно не согласиться с И.А. Игнатьевой, которая считает, что правовые понятия, обозначающие природные объекты, нуждаются в унификации, и отражение в законодательстве единых признаков позволило бы «выработать типовой подход для определения каждого дифференцированного природного объекта»<sup>134</sup>.

С другой стороны, представляется, что на законодательном уровне такое определение было бы излишним и не проясняющим понятие земли с юридической точки зрения. Неясно, что имеется в виду под особым составом, строением и границами, – это формулировка, которая отсылает к положениям естественных наук. Кроме того, земля является не только природным объектом, но и природным ресурсом.

Земельное законодательство не различает использование термина «земля» в качестве компонента природной среды или природного ресурса. Тем не менее, отделить друг от друга эти две ипостаси земли невозможно: они всегда взаимосвязаны. Деятельность человека по использованию природных ресурсов не должна и, в соответствии с действующим законодательством, не может осуществляться без восприятия земли как компонента природной среды, без учета экологического аспекта. О.И. Крассов отмечал, что отношения по использованию и охране земель – «две стороны одного явления»<sup>135</sup>.

Земля как природный ресурс обладает разными полезными свойствами, определяющими его экономическую ценность. Земля может выступать в качестве пространственного базиса, предоставляющего возможность правообладателю использовать землю для размещения объектов. Земля обладает свойством плодородия, позволяющего ее использовать в качестве средства производства. Благодаря своим полезным свойствам земля выполняет различные экономические функции при осуществлении человеческой деятельности, на основании которых В.В. Зозуля разделил понятия земли и почвы<sup>136</sup>: почва имеет функцию средства производства, а земля как

<sup>133</sup> Петров В.В. Экологическое право: Учеб. для вузов. М., 1995. С. 103.

<sup>134</sup> Игнатьева И.А. Проблемы создания и унификации определений правовых понятий, обозначающих природные объекты // Российский юридический журнал. 2020. № 2. С. 181.

<sup>135</sup> Крассов О.И. Земельное право современной России. М.: Норма, 2015. С. 578.

<sup>136</sup> Зозуля В.В. Комментарий к ст. 62 Закона об охране окружающей среды // Комментарий к Федеральному закону от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (постатейный) / Под ред. О.Л. Дубовик. 2015. С. 200.

территориальный базис осуществляет функцию пространственной сферы человеческой деятельности.

Проблема соотношения земли, почвы и недр имеет большое значение в развитии правового регулирования охраны земли.

Понятия «земля» и «почва» используются в законодательстве параллельно как «двуединый» объект (ст. 12, 42, 45 ЗК РФ, ст. 40, 43 ФЗ «Об охране окружающей среды») и в качестве отдельных природных ресурсов (ст. 1 ФЗ «Об охране окружающей среды»: компоненты природной среды – земля, недра, почвы...).

Определение понятия «почва», равно как и определение понятия «земля», отсутствует в федеральном законодательстве. Между тем в нормативных правовых актах можно встретить понятия «почвы», «плодородный почвенный слой» и «почвенный слой».

Закон г. Москвы от 4 июля 2007 г. № 31 «О городских почвах»<sup>137</sup> определяет почвы как компонент природной среды, представляющий собой поверхностный слой земли, состоящий из минеральных и органических веществ, воды, воздуха, почвенных организмов, продуктов их жизнедеятельности, являющийся средой обитания растений, животных и микроорганизмов, а также выполняющий экологические функции.

Постановлением Правительства РФ от 29 мая 2025 г. № 781 «Об утверждении Правил проведения рекультивации и консервации земель»<sup>138</sup> (далее – Правила проведения рекультивации и консервации земель) утверждено понятие *плодородного слоя почвы* как верхней гумусированной части *почвенного слоя*, обладающей наибольшим плодородием по отношению к более глубоким горизонтам.

В соответствии с Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»<sup>139</sup> (далее – Закон «О недрах») недра являются частью земной коры, расположенной ниже *почвенного слоя*, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и

---

<sup>137</sup> Закон г. Москвы от 4 июля 2007 г. № 31 «О городских почвах» // Вестник мэра и Правительства Москвы. 2007. № 43.

<sup>138</sup> Постановление Правительства РФ от 29 мая 2025 г. № 781 «Об утверждении Правил проведения рекультивации и консервации земель» // СЗ РФ, 2 июня 2025 г., № 22 (Часть I), ст. 2898.

<sup>139</sup> Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» // СЗ РФ, 6 марта 1995 г., № 10, ст. 823.

водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Законодательство не дает ответа на вопрос, что из себя представляет почвенный слой и какова его глубина. Пункт 2 ст. 261 ГК РФ использует поверхностный слой и почвенный слой как синонимы.

В почвоведении отдельные слои почвы называются почвенными (генетическими) горизонтами и характеризуются особенностями морфологическими признаками, свойствами и составом<sup>140</sup>. Упоминание понятия почвенного горизонта можно обнаружить в Методических указаниях по проведению локального мониторинга на реперных и контрольных участках<sup>141</sup>: почвенный горизонт – специфический слой почвенного профиля, образовавшийся в результате почвообразовательного процесса.... Таким образом, почва состоит из совокупности почвенных слоев, и за одним почвенным слоем следует другой. С точки зрения формальной логики, понятие недр, закрепленное в действующем законодательстве, приводит к некоторому смешению понятий «недра» и «почва». Однако, как будет рассмотрено далее, так как разграничение земли и недр в реальной действительности невозможно вследствие их природной взаимосвязи, то юридическая граница между землей и недрами не соответствует их геологическому пониманию.

Для определения соотношения земли и почвы важно отметить следующее. Часть 1 ст. 9 Конституции РФ предусматривает использование и охрану земли и других природных ресурсов. Пункт «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ относит к предмету совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах. Основной Закон не содержит упоминания о почвах как отдельном природном ресурсе.

Доктор сельскохозяйственных наук П.А. Суханов отмечает<sup>142</sup>, что почвы являются единственным компонентом природной среды, в отношении которого отсутствуют

---

<sup>140</sup> Ганжара Н.Ф. Почвоведение.: Учебники и учебные пособия для высших учебных заведений – М.: Агроконсалт, 2001. С.7.

<sup>141</sup> Методические указания по проведению локального мониторинга на реперных и контрольных участках / М-во сельского хоз-ва Российской Федерации // М., 2006. С. 63.

<sup>142</sup> Суханов П.А. Земля и почва – двуединый ресурс? // Агрохимический вестник. 2020. № 3. С. 5.

отдельные нормативные правовые акты. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»<sup>143</sup> устанавливает правовое регулирование в отношении земель только одной категории и не содержит упоминания почв в своем названии. Нет и отдельной главы в ЗК РФ, полностью посвященной почвам. Проект Федерального закона № 83224-3 «Об охране почв» в 2009 г. был снят с рассмотрения. В законодательстве почва как компонент природной среды не рассматривается отдельно от земли.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что понятие земли включает в себя понятие почвы. Данное положение нашло свое отражение в определении О.И. Крассова, который предложил юридическое понятие земли как суши, включая почвы, леса, древесно-кустарниковую и иную растительность<sup>144</sup>. По мнению М.М. Бринчука, не включающего леса и растительность в понятие земли, земля – «поверхность планеты в пределах юрисдикции Российской Федерации, включая почву, т.е. плодородный слой»<sup>145</sup>. Важное теоретическое и практическое значение имеет разрешение вопроса не только разграничения земли и леса, но и земли и недр, земли и атмосферного воздуха, земли и поверхностных вод.

С одной стороны, очевидно, что земля и лес имеют неразрывную взаимосвязь и в биологическом, и в юридическом аспектах.

В соответствии со статьей 7 Лесного кодекса Российской Федерации<sup>146</sup> (далее – ЛК РФ) лесной участок – это земельный участок. Пункт 1 ст. 101 ЗК РФ, п. 1 ст. 6.1 ЛК РФ относят к землям лесного фонда лесные и нелесные земли. Взаимосвязь земли и леса отражается и в специальных законах. Например, по смыслу статей 1 и 7 ФЗ «О мелиорации земель» коренное улучшение земель происходит за счет создания на них лесных защитных насаждений. Полученное качество и свойства земельных ресурсов в результате агролесомелиорации напрямую зависят от произрастающего на земле леса.

---

<sup>143</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»// СЗ РФ, 20 июля 1998 г., № 29, ст. 3399.

<sup>144</sup> Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2014. С.90.

<sup>145</sup> Бринчук М.М. Экологическое право: объекты экологических отношений. М., 2011. С. 69.

<sup>146</sup> Лесной Кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // СЗ РФ, 11.12.2006, № 50, ст. 5278.

С другой стороны, включение леса в юридическое понятие земли в настоящее время сомнительно. Во-первых, это противоречит процессам дифференциации и интеграции природоресурсного законодательства<sup>147</sup>. Все природные ресурсы обладают признаком экологической взаимосвязи, но их обобщение под единым понятием земли существенно затруднит осуществление более детального правового регулирования. Конституция РФ и иные законы различают земельные и лесные ресурсы, земельное и лесное законодательство. Во-вторых, отсутствует как легальное определение леса в качестве природного ресурса или экологической системы (ст. 5 ЛК РФ), так и какое-либо единство его доктринального понимания в праве<sup>148</sup>. В-третьих, учет лесных и земельных ресурсов в Государственном лесном реестре не является основанием для рассмотрения леса и земли в качестве единого объекта. Как отмечала Е.Н. Колотинская, смешение учета лесных ресурсов и земель лесного фонда в одной информационной системе связана с «практической невозможностью осуществления лесопользования без одновременного использования в той или иной степени земельного участка»<sup>149</sup>.

В утратившем силу Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»<sup>150</sup> земельный участок определялся как часть земной поверхности, включая поверхностный слой почвы, а также все, что находится над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено иными законами (абз. 4 ст. 1). Стоит отметить, что действующая ст. 261 ГК РФ прямо не относит недра и атмосферный воздух к понятию земли или земельного участка, а упоминает право их использования правообладателем по своему усмотрению.

Еще А.Л. Боровиковский в 1897 г.<sup>151</sup> рассуждал о невозможности использования земли исключительно как поверхности в буквальном смысле, так как оно составляет «не

<sup>147</sup> Краснова И.О. Дифференциация и интеграция в экологическом праве: на пути к сближению / И.О. Краснова // Экологическое право. 2015. № 4. С. 11.

<sup>148</sup> Пуриева А.Ю. Проблемы определения понятия «Лес» в законодательстве РФ // Российский юридический журнал. 2011. № 5. С. 182.

<sup>149</sup> Колотинская Е.Н. Правовые проблемы теории государственных кадастров природных ресурсов в СССР: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1988. С.65.

<sup>150</sup> Федеральный закон от 02 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ, 10 января 2000 г., № 2, ст. 149. Утратил силу.

<sup>151</sup> Боровиковский А.Л. В суде и о суде. III: Право на «недра» земли // Журнал Министерства юстиции. СПб., 1897. № 8. С. 82.

только прикосновение к ее поверхности в математическом смысле этого слова, но и некоторое в нее углубление».

На основании вышерассмотренного определения недр в законодательстве можно предположить, что недра начинаются там, где заканчивается почвенный слой (почва). В связи с этим В.А. Лапач предлагает разрешить проблему разграничения земли и недр четким определением пространственных границ почвенного слоя<sup>152</sup>. Главная сложность реализации подобного разграничения заключается в том, что с экологической точки зрения недра, почва и земля неразрывно связаны, в реальной действительности невозможно сказать, где конкретно заканчиваются почвы и начинаются недра.

ГК РФ следует римскому принципу *cujus est solum*: собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка (п. 3 ст. 261), ссылаясь при этом на специальные правовые нормы других федеральных законов.

В соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды.

Статья 19 Закона «О недрах» уточняет предел полномочий по использованию земельного участка: собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы могут использовать для собственных нужд<sup>153</sup> общераспространенные полезные ископаемые<sup>154</sup> без применения взрывных работ. Подземные воды правообладателями земельного участка могут извлекаться объемом не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися

<sup>152</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С.317.

<sup>153</sup> для личных, бытовых и иных не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд (абз. 2 ст. 19 Закона РФ «О недрах»).

<sup>154</sup> Постановление Правительства РФ от 2 ноября 2021 г. № 1905 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения региональных перечней полезных ископаемых, относимых к общераспространенным полезным ископаемым» // СЗ РФ, 15 ноября 2021 г., № 46, ст. 7704. На уровне субъектов могут быть установлены свои перечни общераспространенных полезных ископаемых. Например, Постановление Минприроды России № 1-П, Губернатора Московской обл. № 127/7 от 24 марта 2020 г. «Об утверждении Перечня общераспространенных полезных ископаемых по Московской области» // Зарегистрировано в Минюсте России 10 апреля 2020 г. № 58049 // СПС «Консультант Плюс». Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 10. апреля 2020 г. (дата обращения: 19 ноября 2024 г.).

источниками централизованного водоснабжения. Также допускается строительство подземных объектов на глубину до пяти метров. Как верно отмечает Г.Н. Эйриян, в данной норме идет речь не о праве правообладателя земельного участка на подземное пространство, на некий его объем, а о праве на строительство подземного объекта<sup>155</sup>. Как подчеркнул Конституционный суд Российской Федерации<sup>156</sup>, «собственник земельного участка не имеет каких-либо прав в отношении недр, находящихся под данным участком», имея в виду разрешительный режим пользования недрами и то, что недра «как часть земной коры не являются частью земельного участка (земной поверхности), находятся в государственной собственности и выступают в качестве самостоятельного объекта прав».

В литературе высказываются различные точки зрения о природе прав, предоставленных ст. 19 Закона «О недрах». П.М. Ходырев, В.В. Левочкин включают данные права в состав ограниченных вещных прав<sup>157</sup>, так как они тесно связаны с земельным участком, и «правовая связь в данном случае выстроена с правом владения земельным участком как юридическим фактом возникновения ограниченного вещного права пользования участком недр, который в свою очередь является самостоятельным объектом гражданских прав»<sup>158</sup>.

М.А. Дмитриев относит участок недр к составной части земельного участка: «говоря об участке недр, мы должны говорить не об отдельном объекте гражданских прав, а об особом вещном праве пользования земельным участком в части содержащихся в его недрах полезных ископаемых и ином необходимом использовании»<sup>159</sup>. О включении недр в состав земельного участка писали и другие

<sup>155</sup> Эйриян Г.Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 4. С. 537.

<sup>156</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 24 июня 2014 г. № 1314-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кирпичный» и гражданина Халенкова Артура Васильевича на нарушение конституционных прав и свобод частью четвертой статьи 7 Закона Российской Федерации «О недрах» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>157</sup> Ходырев П.М. Право собственности на полезные ископаемые: Дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008. С. 16.

<sup>158</sup> Левочкин В.В. Объекты гражданских прав в недропользовании: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2018. С. 55.

<sup>159</sup> Дмитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 18

цивилисты: «...мы можем утверждать, что и участки недр не отделимы от земельного участка, а следовательно, «покрываются» этим понятием»<sup>160</sup>.

Относительного вещно-правового подхода возникают следующие возражения. Во-первых, ст. 216 ГК РФ не предусматривает таких вещных прав. Во-вторых, объект вещного права в данном случае не конкретизирован, так как использование общераспространенных полезных ископаемых, добыча подземных вод и размещение подземных объектов, как правило, осуществляется без установления границ индивидуализированного участка недр.

Представляет интерес позиция О.И. Котовой, которая рассматривает указанные права как особую «льготу» от государства как собственника<sup>161</sup>. Разумеется, говорить о «льготе» можно только в переносном значении, так как льготы обычно предусматриваются для отдельных категорий лиц или имеют временный характер. Недостаток теории подмечен Г.Н. Эйриян, которая указывает на то, что ст. 6 Закона «О недрах» относит добычу полезных ископаемых к одному из видов пользования недрами<sup>162</sup>. Следовательно, общераспространенные полезные ископаемые не входят в состав земельного участка.

Принадлежность любых полезных ископаемых к недрам, а не к земельному участку, устанавливается в Модельном кодексе о недрах и недропользовании, принятом Постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ от 7 декабря 2002 г. № 20-8<sup>163</sup>: подземные пространства, полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, будучи составными частями недр, не могут передаваться в частную или муниципальную собственность (п. 1 ст. 44).

Наиболее убедительным в вопросе природы рассматриваемых прав видится использование природоресурсного подхода. А.Я. Рыженков относит право

<sup>160</sup> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 323 Цитируется по: Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 19

<sup>161</sup> Котова О.И. Правовое регулирование освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 23.

<sup>162</sup> Эйриян Г.Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 4. С. 539.

<sup>163</sup> Модельный кодекс о недрах и недропользовании, принятый в Санкт-Петербурге Постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств - участников СНГ от 7 декабря 2002 г. № 20-8//СПС «Консультант Плюс».

использования общераспространенных полезных ископаемых к виду права общего природопользования, сравнивая его с правом пользования водными объектами<sup>164</sup>.

Упоминание о праве общего природопользования встречается в более ранних правовых исследованиях, так как в настоящее время термины «общее водопользование» и «общее лесопользование» не используются в законодательстве. М.И. Васильева более точно указывает, что право на использование общераспространенных полезных ископаемых, подземных вод и подземного пространства, вытекающие из права на земельный участок, относится к праву граждан на доступ к природным ресурсам<sup>165</sup>. Выделение в системе прав права граждан на доступ к природным ресурсам, являющимися в соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации основой жизни и деятельности, базируется на личном характере потребностей в этих ресурсах, а также понимании природы как народного достояния.

Стоит согласиться с Г.Н. Эйриян, что ограничения, установленные природоресурсным законодательством, «не оставляют места для применения п. 3 ст. 261 ГК РФ»<sup>166</sup>, поэтому в настоящее время данная норма права несколько вводит в заблуждение относительно реальных возможностей правообладателя по использованию земельного участка.

В контексте использования недр на основании ст. 19 Закона о недрах выделяются следующие особенности, иллюстрирующие связь земли и недр. Использование недр правообладателем земельного участка возможно только в пределах границ земельного участка. Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ от 2 июня 2015 г. № 4-КГ15-19 в своем Определении<sup>167</sup> признала неправомерным использование подземного пространства под поверхностью земельного участка, принадлежащего другому лицу, так как это нарушает права и охраняемые законом интересы

---

<sup>164</sup> Рыженков А.Я. Правовой режим природных ресурсов, используемых в сельском хозяйстве: вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2021. № 6. С. 68.

<sup>165</sup> Васильева М.И. Право граждан на доступ к природным ресурсам (проблемы реализации) // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 42.

<sup>166</sup> Эйриян Г.Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 4. С. 539.

<sup>167</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 2 июня 2015 г. № 4-КГ15-19 // СПС «Консультант Плюс».

правообладателя, препятствует использованию данного пространства правообладателем земельного участка по своему усмотрению.

Кроме того, отсутствуют основания предполагать, что ограничения на строительство, установленные в отношении определенной территории, распространяются только на наземные объекты. Следовательно, если правовой режим земли запрещает или ограничивает строительство на конкретной территории, то ограничения распространяются и на строительство подземных объектов в соответствии со статьей 19 Закона о недрах.

В своем диссертационном исследовании П.М. Ходырев отмечает, что добыча общераспространенных полезных ископаемых не может быть единственным осуществляемым видом использования земельного участка, а может только «сопутствовать использованию земельного участка по целевому назначению».<sup>168</sup>

Добыча общераспространенных полезных ископаемых должна осуществляться в соответствии с целевым назначением земельного участка, что подтверждается судебной практикой. Так, использование правообладателем земельного участка сельскохозяйственного назначения для добычи песка в соответствии со ст. 19 Закона о недрах без ведения деятельности по сельскохозяйственному производству свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению. Как указал суд<sup>169</sup>: «соблюдение требований иных нормативных актов, в том числе законодательства о недрах, не исключает обязательность предписаний норм земельного законодательства».

В Постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2016 г. № 11АП-7783/16<sup>170</sup> судом подчеркнуто, что «нахождение на земельном участке подземного трубопровода не свидетельствует об использовании ответчиком земельного участка, поскольку исходя из ст. 11.1 ЗК РФ под земельным участком понимается земная поверхность, а не недра».

---

<sup>168</sup> Ходырев П.М. Право собственности на полезные ископаемые: Дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008. С. 24.

<sup>169</sup> Постановление ФАС Центрального округа от 2 апреля 2014 г. по делу № А23-2133/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>170</sup> Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2016 г. № 11АП-7783/16 // СПС «Консультант Плюс».

А.П. Анисимов и С.А. Чаркин, опираясь на положения ст. 19 Закона о недрах, утверждают, что граница между землей и недрами проходит на глубине в 5 метров<sup>171</sup>. Однако в данной статье речь идет о праве на строительство подземных объектов на глубину до 5 метров, и нет указания на то, что пространство между поверхностью земли и условной линией на глубине 5 метров от поверхности к недрам не относится. Кроме того, с практической точки зрения определение границы на глубине 5 метров от поверхности земли было бы затруднительно. На разную толщину почвенных слоев даже внутри границ одного земельного участка указывал С.П. Гришаев<sup>172</sup>.

По мнению А.П. Анисимова и С.А. Чаркина, границы между землей и недрами могли бы определяться на основании документов градостроительного зонирования<sup>173</sup>. Данная точка зрения базируется на предложении О.Г. Шестаковой о включении в градостроительные регламенты положений об использовании подземного пространства<sup>174</sup>. Действительно, градостроительные регламенты устанавливают виды разрешенного использования всего, что находится над и под поверхностью земельных участков (п. 9 ст. 1 ГрК РФ). Право на использование подземного пространства для строительства подземного объекта также связывает с необходимостью установления градостроительных регламентов Э.Ф. Нигматуллина<sup>175</sup>, которая предлагает выделить 5 классов использования подземного пространства: до 1 метра, от 1 до 5 метров, от 5 до 10 метров, от 10 до 30 метров, от 30 до 50 метров.

Н.Б. Мухитдинов в диссертационном исследовании приходит к выводу, что границы между поверхностью и недрами должны проходить каждый раз там, где использование недр не оказывает отрицательного воздействия на использование земли, а использование земной поверхности не наносит вреда недрам<sup>176</sup>. Применение критерия отрицательного воздействия представляется

<sup>171</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 7.

<sup>172</sup> Гришаев С.П. Гражданско-правовой режим земельных участков // Цивилист. 2006. № 4.

<sup>173</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 8

<sup>174</sup> Шестакова О.Г. Правовое регулирование использования и охраны земель городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 7.

<sup>175</sup> Нигматуллина Э.Ф. Применение норм природоресурсного и градостроительного законодательства при подземном строительстве в городах // Экологическое право. 2011. № 2. С. 23.

<sup>176</sup> Мухитдинов Н.Б. Теоретические проблемы советского горного права: Автореф. Дисс... д-ра юрид. наук. Алма-Ата, 1980. С.26.

затруднительным на практике, так как природная взаимосвязь земли и недр предполагает из взаимное влияние друг на друга, а установление степени отрицательного воздействия в каждом отдельном случае будет иметь большую свободу правоприменимого усмотрения.

Представляется, что юридически граница между землей и недрами зависит от вида законно осуществляемого землепользования. Невозможно осуществить строительство без определенного углубления в слой земли. Соответственно, для вида разрешенного использования «жилая застройка» земля простирается до глубины, необходимой для цели осуществления данного вида деятельности. Вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание» подразумевает необходимость размещения линейных объектов на определенной глубине. Реализация вида разрешенного использования «причалы для морских судов» может потребовать углубления ниже дна водоема. «Растениеводство» связано с выращиванием сельскохозяйственных культур, корни которых простираются на некоторую глубину. «Ритуальная деятельность» предполагает размещение кладбищ и. т.д. Хозяйственная и иная деятельность, осуществляемая в соответствии с правовым режимом земель, исключает существенное отрицательное воздействие на недра.

Таким образом, 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.

Общераспространенные полезные ископаемые, подземные воды и подземное пространство, упоминающиеся в ст. 19 Закона о недрах, не являются составляющими юридического понятия земли и относятся к недрам, находящимся в государственной собственности. Право использования указанных ресурсов относится к праву граждан на доступ к природным ресурсам, следовательно, осуществляется только в целях удовлетворения личных потребностей.

Следующим компонентом природной среды, экологически связанным с землей, является атмосферный воздух: загрязнение атмосферного воздуха, изменение его

температуры в результате климатических изменений и деятельности человека может привести к ухудшению качества почв. Как отмечает А.А. Минаева, земельный участок и воздушное пространство над ним – разные объекты правоотношений<sup>177</sup>. Пространство над землей представляет собой атмосферный воздух или воздушное пространство. Атмосферный воздух – жизненно важный компонент окружающей среды, представляющий собой естественную смесь газов атмосферы, находящуюся за пределами жилых, производственных и иных помещений (абз. 2 ст. 1 Федерального закона от 4 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»<sup>178</sup>). На основании своих физических свойства атмосферный воздух не может находиться в собственности, не может быть индивидуализирован. Находящийся над территорией государства, атмосферный воздух является частью воздушного пространства Российской Федерации<sup>179</sup>. При этом функционально воздушное пространство представляет собой пространственно-территориальное явление, а атмосферный воздух – компонент природной среды и материальный объект<sup>180</sup>. Соответствующие общественные отношения регулируются законодательством об охране атмосферного воздуха и воздушным законодательством. Таким образом, земля и атмосферный воздух как юридические понятия – разные объекты отношений.

В действующем законодательстве существует коллизия относительно соотношения понятий земли и поверхностного водного объекта<sup>181</sup>. С одной стороны, в ЗК РФ прослеживается разделение указанных понятий. В соответствии с п. 1 ст. 102 ЗК РФ землями водного фонда являются земли, на которых находятся поверхностные водные объекты. В Законе РФ «О недрах» в дефиниции понятия недр различаются земная поверхность и дно водоёмов и водотоков. С другой

<sup>177</sup> Минаева А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 50.

<sup>178</sup> Федеральный закон от 4 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» // СЗ РФ, 3 мая 1999 г., № 18, ст. 2222.

<sup>179</sup> Под воздушным пространством Российской Федерации понимается воздушное пространство над территорией Российской Федерации, в том числе воздушное пространство над внутренними водами и территориальным морем (п. 2 статьи 1 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 мая 1997 г. № 60-ФЗ // СЗ РФ, 24.03.1997, № 12, ст. 1383).

<sup>180</sup> Голубев С.И. Предмет экологического преступления: монография. М.: КОНТРАКТ, 2020 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>181</sup> Далее под водным объектом имеется в виду поверхностный водный объект

стороны, согласно статье 5 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ<sup>182</sup> (далее – ВК РФ) поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. Следовательно, из водного законодательства следует, что земли являются частью водного объекта, а из земельного законодательства – нахождение поверхностных водных объектов на земле, которая выступает в качестве пространственного базиса.

О.И. Крассов утверждал, что включение водного объекта в состав земельного участка означает, что в таком случае земельным участком будет являться дно водоёма, что не соответствует понятию земельного участка как части земной поверхности, закрепленному в ЗК РФ<sup>183</sup>.

Разрешение указанного противоречия возможно путём применения функционального критерия для различия земли и водного объекта. Использование данного критерия для разделения водопользования и землепользования встречается в законодательстве.

Статья 11 ВК РФ устанавливает основания приобретения права пользования водными объектами. Некоторые из оснований связаны с использованием дна и берегов водных объектов: строительство и реконструкции мостов, подводных переходов, трубопроводов и других линейных объектов, если такие строительство и реконструкция связаны с изменением дна и берегов поверхностных водных объектов, разведки и добывчи полезных ископаемых; проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов поверхностных водных объектов. Так как эксплуатация дна водных объектов невозможна без использования водного объекта в целом, возникают правоотношения водопользования.

Правоотношения по поводу использования земель, на которых расположен водный объект, не всегда возникают в связи с непосредственным использованием

---

<sup>182</sup> Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // СЗ РФ, 5 июня 2006 г., № 23, ст. 2381.

<sup>183</sup> Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. 2011. № 4. С. 5.

водного объекта. Так, согласно статье 12 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»<sup>184</sup> (далее – ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую») земли водного фонда переводятся в иную категорию земель в случае создания особо охраняемых природных территорий, установления или изменения границ населенных пунктов, размещения объектов государственного и муниципального значения, прекращения существования водных объектов на территории, в том числе в случае изменения русла реки, местоположения водного объекта, создания искусственного земельного участка. Пункт 2 соответствующей статьи устанавливает, что земли иных категорий могут быть переведены в состав земель водного фонда в случае расположения на них водного объекта, строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Таким образом, правоотношения по поводу перевода земель водного фонда не связаны с использованием водного объекта: для их возникновения, как правило, необходимо установление юридического факта наличия или отсутствия водных объектов на территории.

С внесением поправок<sup>185</sup> в ст. 102 ЗК РФ в 2021 г. был упразднен запрет на образование земельных участков под поверхностными водными объектами на землях водного фонда. Образование такого земельного участка является еще одним примером земельного правоотношения, в котором земля выступает в качестве пространственного базиса без использование водного объекта.

На основании вышеизложенного, земли водного фонда являются объектом земельных правоотношений. Можно сделать вывод, что юридическое понятие земли и земель, покрытых поверхностными водами, разграничиваются следующим образом. Земля как совокупность категорий земель на территории Российской Федерации, включая земли водного фонда, и земли, покрытые поверхностными

---

<sup>184</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ, 27 декабря 2004 г., № 52 (часть 1), ст. 5276.

<sup>185</sup> Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 163-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 24 (ч. I). Ст. 4181.

водами, – объекты разных правоотношений. Земли, покрытые поверхностными водами, представляют собой дно водного объекта, являясь частью водного пространства. Дно водного объекта является его неотъемлемой частью с экосистемной точки зрения. 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 водного фонда и входящих в состав земельных участков определяются путём кадастрового учёта и отражаются на плоскости. Дно водного объекта отражается в батиметрических картах<sup>186</sup> с уточнением его рельефа.

В целях устранения коллизии понятий «земля» и «водный объект» возможно внесение изменений в статью 5 ВК РФ: поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и *дна* в пределах береговой линии. Стоит отметить, что понятие дна для раскрытия содержания понятия водного объекта уже использовалось в Водном кодексе Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ<sup>187</sup>, в соответствии с которым поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект (ст.7). Понятие «дна» в большей степени отражает выполняемую им экологическую функцию и принадлежность к водному объекту, чем понятие «земель, покрытых поверхностными водами». Отношения по поводу дна водного объекта регулируются водным законодательством, в то время как отношения по поводу земли, на которой расположен водный объект, регулируются земельным

---

<sup>186</sup> Например, Батиметрическая карта Нарвского водохранилища. Приложение № 8 к Правилам использования водных ресурсов Нарвского водохранилища на р. Нарве, утвержденным Приказом Росводресурсов от 29 апреля 2022 г. № 108 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>187</sup> Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ // СЗ РФ, 20 ноября 1995 г., № 47, ст. 4471. Утратил силу в связи с вступлением в силу Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // СЗ РФ, 5 июня 2006 г., № 23, ст. 2381.

законодательством. Несмотря на то, что определение дна в действующем законодательстве отсутствует, в ВК РФ данное понятие используется. Например, ст. 51.1 регулирует использование водных объектов для проведения дноуглубительных, гидротехнических, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов. Для уточнения понятия дна, используемого в водном законодательстве, возможно внесение в ВК РФ следующего определения. Дно – нижняя граница водного объекта, часть водного пространства, расположенная под поверхностью воды, представляющая собой совокупность грунтовых пород и субстрата, определяющих его гидрологические и геоморфологические характеристики.

Таким образом, земля, лес, недра, атмосферный воздух, поверхностные водные объекты представляют собой самостоятельные объекты правоотношений. Почва, покрывающая землю, не является самостоятельным объектом правоотношений и включается в понятие земли.

Для того, чтобы дать понятие земли, стоит рассмотреть использование данного понятия в законодательстве стран СНГ. Можно заметить, что в некоторых правопорядках предлагается определение земли через перечисление её свойств и функций. В соответствии с п. 27 части 1 ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле земля – «земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности».

Земельный кодекс Республики Казахстан определяет землю как территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, как природный ресурс, как средство производства и территориальную основу любой деятельности человека (п. 12 части 1 ст. 12).

На основании вышеизложенного, земля как объект земельных правоотношений представляет собой естественно возникший, жизненно важный компонент природной среды, являющийся пространственной основой хозяйственной и иной деятельности, используемый как средство производства (при наличии почвы) и подлежащий охране

от негативного антропогенного и природного воздействия независимо от наличия или отсутствия образованных земельных участков.

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.

## §2. Понятие, виды и особенности правового режима земель

Земельные правоотношения, возникающие по поводу земли как родового объекта и по поводу земельных участков, имеют некоторые отличительные характеристики в связи со спецификой своих объектов. При этом как в теории, так и на практике основное внимание исследователей и законодателя уделяется правоотношениям по поводу земельных участков. Так, действующее земельное законодательство в основном регулирует учет земельных участков, практически игнорируя учет качественного и количественного состояния земель.

Несмотря на то, что земельный участок действительно является объектом большинства возникающих земельных правоотношений, правовое регулирование отношений по поводу земли как родового объекта имеет первостепенное значение, ведь именно правовой режим земель определяет правовой режим земельных участков. Кроме того, реализация функции государственного управления в сфере использования и охраны земель может оказывать влияние на правовой режим земельных участков, например, в случае резервирования или изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также в случае установления публичных сервитутов или специальных зон.

Самостоятельного анализа требует соотношение в законодательстве понятий «земля» и «земли». Часто в юридической литературе не разделяют данные понятия и употребляют их как синонимы<sup>188</sup>. Н.Г. Нарышева уточняет, что термин «земли» в ЗК РФ также используется для противопоставления с земельными участками (ст. 11.3 ЗК РФ), для обозначения категорий и иных видов земель<sup>189</sup>. Понятие земель также применяется для обозначения совокупности земельных участков. Например, земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут быть предметами сделок и предоставляться в частную собственность (п.2 ст. 27 ЗК РФ).

---

<sup>188</sup> Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. № 11. С. 153.; Суханов Е.А. Проблемы совершенствования кодификации российского гражданского законодательства // Актуальные вопросы российского частного права: Сб. ст., посвященный 80-летию со дня рождения профессора В.А. Дозорцева // Сост. Е.А. Павлова, О.Ю. Шилохвост. М.: Статут, 2008. С. 21.; Демичев А.А., Грачева О.С. Экологическое право: учебник. М.: Прометей, 2017. С. 212.; Сагитов С.М., Шараф А.Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник ТИСБИ. 2008. № 3. С. 57.

<sup>189</sup> Земельное право России: учебник // под. ред. Г.А. Волкова. М.: Проспект, 2025. С. 109.

В большинстве случаев термин «земли» используются в нормативных правовых актах для обозначения определенной категории земель (подпункт 6, 8 п. 1 ст. 1, ст. 7, п. 2 ст. 24, ст. 78, 80, 83, 85, 87-103 ЗК РФ). Статья 8 ЗК РФ устанавливает основания отнесения земель к категориям. Соответствующие отношения регулируются ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую».

Кроме того, понятие «земли» в земельном законодательстве применяется в правоотношениях по осуществлению мониторинга земель (подп. 3 п. 1 ст. 9 ЗК РФ), резервирования земель (ст. 56.1 ЗК РФ). В то же время ЗК РФ содержит Главу X «Плата за землю и оценка земли», на основании чего можно усмотреть некоторые противоречия в применимой в законодательстве терминологии.

Понятие «земля» может употребляться в случаях, когда подразумеваются свойства земли как природного ресурса и компонента природной среды. Оценка земли для целей установления обоснованной платы за землю основывается на ее экономической ценности как природного ресурса, которая проявляется через ее потенциал для производства продукции или создания стоимости, учитывая плодородие, расположение и другие характеристики. Согласно п. 57.2 Приказа Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»<sup>190</sup> при определении кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья, необходимо учитывать плодородие земельного участка и влияние природных факторов. К числу факторов, которые определяют плодородие почв, относятся качественные характеристики почвенного слоя, такие как содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, а также агроэкологический потенциал.

При первом рассмотрении обозначенному критерию не соответствует Глава II ЗК РФ «Охрана земель». Е.А. Галиновская считает, что использование для наименования данного института понятия «земли» вместо понятия «земля»

---

<sup>190</sup> Приказ Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 20 декабря 2021 г. (дата обращения 15 сентября 2025 г.).

является наследием законодательства прошлого периода<sup>191</sup>. Действительно, выработанной последовательности в применении рассматриваемой терминологии не усматривается. Так, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ<sup>192</sup> содержит ст. 8.6 «Порча земель», а в ст. 254 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ<sup>193</sup> используется понятие «порчи земли».

Отсутствует системность в использовании данных понятий и в нормативных правовых актах стран СНГ. Большинство кодексов содержит главу «Охрана земель» (Глава 17 ЗК Республики Казахстан, Глава 10 кодекса Республики Беларусь о земле, Глава 11 Земельного кодекса Республики Армения, Глава 8 ЗК Азербайджанской Республики). В то же время в пункте 15 ст. 12 ЗК Республики Казахстан земельные правоотношения определяются как «правоотношения по использованию и охране земли...» Кодекс Республики Беларусь о земле использует понятия «земля» и «земли» как синонимы (ст. 3, подп. 27 п. 1 ст. 1). Пункт 1 ст. 37 ЗК Республики Армения устанавливает, что при проектировании, эксплуатации и реконструкции новых зданий и строений, внедрении новых технологий должны быть предусмотрены и осуществлены мероприятия по охране земли.

Сложно согласиться с А.П. Анисимовым и С.А. Чаркиным в том, что единых требований по охране земли не существует, поэтому объектом земельных правоотношений могут выступать только земли различных категорий<sup>194</sup>. А.С. Тютюник, не рассматривая соотношение понятий «охрана земли» и «охрана земель», выводит принцип охраны земли из конституционного значения земли как основы жизни и деятельности человека и отраслевого принципа приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве

---

<sup>191</sup> Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление. С. 92

<sup>192</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ, 7 января 2002 г., № 1 (ч. 1), ст. 1.

<sup>193</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ // СЗ РФ, 17 июня 1996 г., № 25, ст. 2954.

<sup>194</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 5.

недвижимого имущества (пп. 2 п.1 ст.1 ЗК РФ)<sup>195</sup>. Таким образом, правовая охрана земли как компонента природной среды вне зависимости от принадлежности к определенной категории осуществляется в том числе на уровне принципов земельного права. Представляется, что осуществление правовой охраны земли должно быть закреплено не только на уровне принципов, но и в конкретных нормах земельного права.

Объективные природные явления, такие как опустынивание, оттаивание вечной (многолетней) мерзлоты, эрозия почв, заболачивание, ведущие к деградации земли и требующие принятия мер правовой охраны, возникают на землях любых категорий, и могут распространяться через установленные границы земель<sup>196</sup>. Реализация правовой охраны только в границах определенной категории земель упускает природную взаимосвязь земель разных категорий, взаимного влияния их экологического режима.

Глава II ЗК РФ содержит правовые нормы, регулирующие земельные отношения по охране земли как компонента природной среды: ст.12, пп.2 п.2, п.5,7 ст.13 ЗК РФ. Пункт 1 ст.13 ЗК РФ устанавливает, что деятельность по охране земель направлена на сохранение земли как важнейшего компонента окружающей среды и природного ресурса. Так как Глава II ЗК РФ в большей степени устанавливает основы регулирования земельных отношений по поводу охраны земли безотносительно к принадлежности земли к определенному виду, то представляется правильным использовать для ее наименования понятие «правовая охрана земли». В случаях правового регулирования охраны земли определенного вида, включая конкретизированную категорию земель, обоснованно использовать понятие «правовая охрана земель» (например, пп.1,3 п.2, п.3, п.4 ст.13 ЗК РФ).

Правоотношения по охране земли и охране земель можно разграничить следующим образом. Правоотношения по охране земли возникают по поводу предотвращения негативного воздействия на землю, а правоотношения по охране

---

<sup>195</sup> Тютюник А.С. Охрана земли в системе принципов земельного права: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. - М., 2017. С. 83.

<sup>196</sup> Подробнее о необходимости учета земли, подверженной риску деградации, вне зависимости от принадлежности к определенной категории, – в следующем параграфе.

земель – в связи с восстановлением состояния земель, подвергшихся такому воздействию, а также улучшением их свойств. Основанием такого разграничения является приобретение землей в случае наступления негативного воздействия правового режима, позволяющего её отнести к определенному виду земель (мелиорируемые, нарушенные, загрязненные радиоактивными отходами, рекультивируемые и. т.д.).

Некоторые особенности правового режима земель как родового объекта можно установить в результате сопоставления с правовыми режимами других объектов земельных правоотношений.

В юридической литературе<sup>197</sup> в зависимости от объекта выделяются следующие правовые режимы: правовой режим земель (общий правовой режим); правовой режим земель определенной категории (особенный правовой режим); правовой режим видов земель (субкатегории земель) определенной категории (специальный правовой режим); правовой режим конкретного земельного участка либо части земельного участка (конкретный правовой режим).

О.И. Крассов считал, что правовой режим земель представляет собой «определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на земельные участки, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, посредством установления основного целевого назначения земель, территориального зонирования, ограничения прав, публичных сервитутов и установления разрешенного использования»<sup>198</sup>. Разрешенное использование земельного участка включается в правовой режим для тех земель, в отношении которых осуществляется территориальное зонирование.

О.И. Крассов пришел к выводу, что содержание правового режима земель, раскрытое в земельном законодательстве, является неполным. Подпункт 8 п. 1 ст. 2 ЗК РФ определяет правовой режим земель «исходя из их принадлежности к

<sup>197</sup> Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020 г.; С. 620. Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений: Учеб.-практ. пособие. М.: Дело, 2004. С. 49.; Карагадян В.Д. Правовой режим земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2025. № 2. С. 8.

<sup>198</sup> Крассов О.И. Понятие и содержание правового режима земель // Экологическое право. 2003. № 1. С. 20.

определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства». Во-первых, территориальное зонирование как инструмент определения разрешенного использования земель осуществляется главным образом для земель населенных пунктов. Во-вторых, не отражаются такие правовые инструменты, влияющие на правовой режим земель, как установление сервитутов, ограничений прав на землю в соответствии со ст. 56 ЗК РФ. Для раскрытия содержания прав и обязанностей и состава участвующих субъектов необходимо подробнее рассмотреть отношения по использованию и охране земель (п. 1 ст. 3 ЗК РФ), регулируемых земельным законодательством.

Некоторые сомнения вызывает утверждение Н.Н. Мисник, что «если земля как природный ресурс уже используется на законных основаниях в хозяйственной или иной деятельности, то такое использование не может протекать иначе, как в виде использования земельного участка»<sup>199</sup>. Из земельного законодательства следует, что использоваться могут как земли, так и часть земельного участка.

А.К. Голиченков убедительно доказывает, что круг отношений по использованию земель значительно шире круга отношений по поводу использования земельного участка, и приводит следующие примеры реализации права граждан на доступ к природным ресурсам: «использование земель лесного фонда – для сбора грибов, ягод и т.п.; земель водного фонда – для отдыха; земель общего пользования в городах и т.п. Во всех этих случаях использование земель осуществляется (если иное прямо не установлено в законе) без выделения конкретных земельных участков...»<sup>200</sup>.

Более того, использование земель без образования земельного участка возможно на основании установления публичного сервитута (п. 5,9,18 ст. 23 ЗК РФ), границы которого определяются в соответствии с Приказом Росреестра от 13 января 2021 г. № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию

---

<sup>199</sup> Мисник Н.Н. К понятию земельного участка // Государство и право. 2005. № 10. С. 64.

<sup>200</sup> Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс». Ст. 3.

местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения»<sup>201</sup>. Кроме того, земли могут использоваться на основании главы V.6. ЗК РФ «Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута».

Использование земель осуществляется вместе с реализацией мер по их охране. Взаимосвязь использования и охраны земель была достаточно емко и верно описана А.П. Анисимовым и Г.Л. Земляковой как «две стороны одной медали, не существующие одна без другой, наглядно олицетворяющие один из законов диалектики – закон единства и борьбы противоположностей»<sup>202</sup>.

Реализация правовых отношений по охране земли всегда должна приводить к осуществлению рационального использования земельных ресурсов. С.А. Боголюбов обращает внимание на то, что «...в российском законодательстве нормы о рациональном, надлежащем использовании природных ресурсов и их охране часто применяются как парные, параллельные и (или) неразделимые правовые категории»<sup>203</sup>.

Значимость обеспечения рационального использования земель возрастает в связи с тенденцией ухудшения состояния земель и почв в большинстве регионов страны<sup>204</sup>. Упоминание о необходимости рационального использования земель содержится во многих нормативных правовых актах (п. 6 ст. 11.9, ст. 12, 68 ЗК РФ

<sup>201</sup> Приказ Росреестра от 13 января 2021 г. № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» // Зарегистрировано в Министерстве России 18 февраля 2021 г. № 62554 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 18 февраля 2021 г.

<sup>202</sup> Анисимов А.П., Землякова Г.Л. Соотношение категорий «использование земель» и «охрана земель»: дискуссионные вопросы // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2013. № 2(25). С. 26

<sup>203</sup> Боголюбов С.А. Соотношение правового регулирования рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды // Правовой механизм обеспечения рационального использования природных ресурсов: Монография / Отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 2018. С. 62.

<sup>204</sup> Бринчук М.М. Социальное государство: обеспечение экологической и продовольственной безопасности // Экологическое право. 2023. № 3. С. 4.

от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, ст. 14 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»<sup>205</sup>, ст. 3 ФЗ «Об охране окружающей среды», п. 15 ст. 1, п. 4 ст. 41.2 ГрК РФ.

Рациональное использование земель является одной из важнейших задач, вытекающая из целей, установленных в документах стратегического планирования. Так, выполнение задачи повышения доступности безопасной и качественной пищевой продукции, закрепленной в Указе Президента РФ от 2 июля 2021 г. № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации»<sup>206</sup>, требует повышения качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, Стратегия напрямую определяет в качестве задачи обеспечение рационального использования природных ресурсов.

Так как обеспечение рационального использования земель связано как с отношениями по охране, так и с отношениями по использованию земель, и при этом представляет собой согласно статье 3 ЗК РФ самостоятельный вид деятельности, а также является значимой задачей государственного управления, представляется целесообразным более подробно рассмотреть содержание данного понятия. Как деятельность по обеспечению рационального использования соотносится с отношениями по использованию и охране земель? Как утверждает Е.Л. Минина, «не будет преувеличением сказать, что вся система правового регулирования земельных отношений так или иначе связана с обеспечением рационального распределения и перераспределения земельных ресурсов в целях возможно более эффективного их использования»<sup>207</sup>.

Полезные природные свойства земли распределены неравномерно: определенная часть земли покрыта лесами, другая – болотами, третья – плодородна. Не все земельные участки имеют характеристики, подходящие для строительства. Следовательно, один и тот же участок может полностью

<sup>205</sup> Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» // СЗ РФ, 25 июня 2001 г., № 26, ст. 2582.

<sup>206</sup> Указ Президента РФ от 2 июля 2021 г. № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации» // СЗ, 5 июля 2021 г., № 27 (часть II), ст. 5351.

<sup>207</sup> Минина Е.Л. Правовое обеспечение рационального использования земель // Правовой механизм обеспечения рационального использования природных ресурсов: Монография / Отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Рос. Федерации, 2018. С. 230.

удовлетворять интересы одного правообладателя и быть бесполезным для другого. Поэтому и критерии рациональности использования зависят от целевого назначения земель, в связи с чем представляется обоснованным использование понятия «рациональное использование земель», а не «рациональное использование земли». По мнению О.П. Кудиновой, под рациональным использованием сельскохозяйственных земель «подразумевается такое их использование, которое не влечет уменьшения площадей сельскохозяйственных угодий и обеспечивает среднюю урожайность (продуктивность) угодий, отвечающую кадастровой оценке земель»<sup>208</sup>. Для земель иных категорий выявление обоснованного критерия рациональности представляет большую сложность. Например, сложно согласиться с предложенным правоведом критерием количества средств производства на определенной площади земельного участка. Если рассматривать этот критерий для земель населенных пунктов, то в таком случае не учитываются экологические аспекты размещения такой застройки, а также необходимость благоустройства территории.

Законодательное определение рационального использования земель, как и природных ресурсов, отсутствует. Как отмечает А.К. Голиченков, «рациональное использование природных ресурсов – одна из форм экологической деятельности, заключающаяся в сохранении такого качества окружающей природной среды и природных ресурсов, с одной стороны, и достижение таких национальных моделей производства и потребления и такой международной экономической системы – с другой, при которых разработка природных ресурсов обеспечивает экономический рост и устойчивое развитие общества»<sup>209</sup>.

Т.В. Петрова считает необходимым закрепить в статье 1 ФЗ «Об охране окружающей среды» понятие рационального использования природных ресурсов как достижения «минимальных с учетом возможностей современной науки и техники объемов потребления природных ресурсов, образования отходов и иных

---

<sup>208</sup> Кудинова О.П. Комментарий к Федеральному закону от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (постатейный). Подготовлен для СПС «КонсультантПлюс», 2010.

<sup>209</sup> Голиченков А.К. Экологическое право России: Словарь юридических терминов: Учеб. пособие для вузов. М.: Городец, 2008. С. 287.

воздействий на окружающую среду в расчете на единицу производимой продукции (работ, услуг)»<sup>210</sup>.

Некоторые исследователи указывают на возможность выделения доктринального принципа рационального использования земель в земельном праве<sup>211</sup>. Как было рассмотрено выше, необходимость рационального использования земель подчеркнута в различных документах государственного планирования, а также упоминается в законодательстве в отношении практически всех видов деятельности, связанных с землей. Г.А. Волков отмечает, что «принципы земельного права являются элементом основных начал правового регулирования земельных отношений и могут формироваться из смысла и содержания правовых норм, политических норм, на основании судебных актов, а также как достижения науки, выраженные в правовой доктрине»<sup>212</sup>. Также принцип рационального использования земель можно вывести из принципов, обозначенных в Декларации Конференции Организации Объединенных Наций по проблемам окружающей человека среды от 16 июня 1972 г.<sup>213</sup>. В Принципе 3 закреплено, что «способность земли производить жизненно важные восполняемые ресурсы должна поддерживаться, а там, где это практически желательно и осуществимо, восстанавливаться или улучшаться». В принципах 13 и 14 подчеркивается значение рационального государственного планирования и управления ресурсами.

Стоит согласиться с Т.В. Петровой в том, что данный принцип закреплен в статье 3 ФЗ Об охране окружающей среды в качестве более общего принципа рационального использования природных ресурсов<sup>214</sup>. На конституционную

---

<sup>210</sup> Петрова Т.В. Рациональное использование природных ресурсов: понятие, принцип, полномочие, направление государственной экологической политики // Экологическое право. 2016. № 3. С. 33.

<sup>211</sup> Тютюник А.С. Охрана земли в системе принципов земельного права: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. - М., 2017. С. 32.

<sup>212</sup> Волков Г.А. Основные начала земельного права // Экологическое право. 2022. № 1. С. 12.

<sup>213</sup> Декларация Конференции Организации Объединенных Наций по проблемам окружающей человека среды от 16 июня 1972 г. // принятая Конференцией Организации Объединенных Наций по проблемам окружающей человека среды, г. Стокгольм, 1972 г. // URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/declarations/declarathenv.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declarathenv.shtml) (дата обращения: 17.05.2024).

<sup>214</sup> Петрова Т.В. Рациональное использование природных ресурсов: понятие, принцип, полномочие, направление государственной экологической политики // Экологическое право. 2016. № 3. С. 34.

основу данного принципа также обращали внимание и другие правоведы<sup>215</sup>. В Постановлении Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы»<sup>216</sup> судом было указано, что конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности человека предопределяет конституционное требование рационального использования, адресованное всем участникам общественных отношений, включая государство и его органы.

Как правовой принцип рациональное использование земель связывает между собой правоотношения по использованию и охране земель.

Необходимо отметить, что особенности использования и охраны земель можно выявить не только в отношении отдельных категорий земель. Выделение в законодательстве различных видов земель обусловлено несколькими причинами. Классификация земель на виды соответствует принципу дифференцированного подхода к установлению правового режима земель, согласно которому при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы (пп.10 п.1 ст.1 ЗК РФ). Дифференциация правового режима земель необходима для обеспечения эффективного, целенаправленного и устойчивого использования земельных ресурсов. Она позволяет учитывать особенности различных видов земель, их функциональное назначение, природные и иные условия.

Приобретение землей правового режима, характерного для земель определенного вида, осуществляется через применение правовых средств. На использование правовых средств для определения содержания правового режима земель обращал внимание О.И. Крассов, выделяя территориальное, функциональное и экологическое зонирование, установление основного целевого

---

<sup>215</sup> Волков Г.А. Принципы земельного права // Актуальные вопросы государства и права в Российской Федерации и в Республике Македонии: Сборник научных статей. Вып. 1 / отв. ред. А.Е. Шерстобитов. М.: Статут, 2006. С. 379.

<sup>216</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // СЗ РФ, 3 мая 2004 г., № 18, ст. 1833.

назначения земель и ограничение прав<sup>217</sup>. Можно сделать вывод, что в результате использования указанных правовых средств образуются земли специальных зон, земли определенной категории и земли, в отношении которых установлены ограничения прав. А.А. Минаева отмечает, что приведённый О.И. Крассовым перечень является открытым, и в качестве примера дополнительного правового средства приводит закрепление в законодательстве деления земель различных категорий на подкатегории<sup>218</sup>.

Возможность отнесения правовых норм к правовым средствам в земельном праве еще не получила достаточного анализа в юридической литературе. В рамках теории права рассмотрение правовых норм в качестве правовых средств поддерживается многими исследователями<sup>219</sup>. Несмотря на то что единообразного понимания правовых средств в доктрине еще не сложилось<sup>220</sup>, можно согласиться с С.С. Алексеевым в том, что вопрос правовых средств заключается не столько в выделении отдельных элементов правовой действительности в особую категорию, сколько в их рассмотрении с точки зрения функционального назначения и роли как инструментов для эффективного решения социальных задач<sup>221</sup>. В частности, в целях решения таких социальных задач, как учёт интересов местных сообществ, экономическое стимулирование рационального использования земли на определённых территориях и охрана природных объектов, были приняты специальные законы: Федеральный закон от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»<sup>222</sup>, Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской

<sup>217</sup> Крассов О.И. Правовой режим земель как правовая категория // Экологическое право России: Сборник материалов научно-практических конференций. Выпуск второй. 1999 - 2000 г. М., 2001. С. 142.

<sup>218</sup> Минаева А.А. Понятие «правовой режим земель» и его значение в земельном праве // Правовые вопросы недвижимости, 2005, №1. С.25.

<sup>219</sup> Общая теория государства и права: Акад. курс: в 2 т. / Под ред. М.Н. Марченко. Т. 2: Теория права. М., 1998. С. 42. Алексеев С.С. Теория права. М., 1995. С. 218.; Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве. М., 2004. С. 17 - 18.

<sup>220</sup> Цветков И.В. О понятиях «правовая работа» и «правовое средство» // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2022. N 3. С. 44.

<sup>221</sup> Алексеев С.С. Теория права. М., 1995. С. 218.

<sup>222</sup> Федеральный закон от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // СЗ РФ, № 20, 14 мая 2001 г., ст. 1972.

Федерации»<sup>223</sup>, Федеральный закон от 13 июля 2020 г. № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации»<sup>224</sup>, Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации»<sup>225</sup>, Федеральный закон от 1 мая 1999 г. № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал»<sup>226</sup>. На данном основании можно выделить земли территорий, создание которых предусмотрено специальными законами.

Земли определенной категории, подкатегорий являются видом земель, земельные отношения по поводу которых наиболее подробно регулируются земельным законодательством по сравнению с землями других видов. На основании деления земель на категории построена специальная часть ЗК РФ. В пп.8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ закрепляется принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Сведения о категориях земель указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов РФ и органов местного самоуправления, договорах, предметом которых являются земельные участки, государственном кадастре недвижимости, документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и в иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п.2 ст. 8 ЗК РФ). Например, в соответствии с пп.7 ч. 7 ст. 23 ГрК РФ материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме содержат перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, муниципального округа, городского округа,

---

<sup>223</sup> Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 25 июля 2005 г., № 30 (ч. II), ст. 3127.

<sup>224</sup> Федеральный закон от 13 июля 2020 г. № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации» // СЗ РФ, 20 июля 2020 г., N 29, ст. 4503.

<sup>225</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» // СЗ РФ, 5 января 2015 г., № 1 (часть I), ст. 26.

<sup>226</sup> Федеральный закон от 1 мая 1999 г. № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал» // СЗ РФ, 3 мая 1999 г., № 18, ст. 2220.

или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

Как отмечает Н.Н. Мельников, «категории земель носят объективный характер, их наличие не зависит от воли человека, категоризация – это результат познания свойств природы, того, с чем человек взаимодействует в силу сложившихся обстоятельств»<sup>227</sup>. Данное утверждение подкрепляет тот факт, что деление земель на категории существует в земельном законодательстве уже более ста лет<sup>228</sup>, несмотря на существенные правовые, экономические и политические изменения, произошедшие в стране за этот период.

В.А. Лопатин и А.П. Ревякин считают, что в настоящее время «правой режим земель в большей степени определяется видом разрешенного использования земельного участка, нежели категорией земель»<sup>229</sup>. Тем не менее, принцип деления земель на категории по целевому назначению имеет большое значение в правовом регулировании земельных отношений. Н.Г. Нарышева справедливо замечает, что деление земель на категории позволяет закрепить содержания прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, которые непосредственно не связаны с использованием земельного участка<sup>230</sup>.

Земли определенной категории выступают объектом организационных земельных правоотношений (по установлению или изменению целевого назначения земель, по осуществлению земельного надзора и контроля, по учету земель). Другие виды земельных правоотношений могут возникать по поводу производных объектов, при этом основания их возникновения, содержание зависят

<sup>227</sup> Мельников Н.Н. Видовые и непосредственные объекты земельных отношений // Хозяйство и право. 2022. № 1. С. 78.

<sup>228</sup> Деление земель на категории было закреплено Земельным кодексом РСФСР 1922 г. Постановление ВЦИК от 30 октября 1922 г. «О введении в действие Земельного кодекса, принятого на 4 сессии IX созыва» // СУ РСФСР. 1922. № 68. Ст. 901.

<sup>229</sup> Лопатин В.А., Ревякин А.П. К вопросу о категориях земель в свете Определения Конституционного Суда Российской Федерации по жалобе от 30 ноября 2021 г. № 2642-О №О прекращении производства по делу о проверке конституционности положений статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 11 Водного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Е. Шигорева № // Экологическое право. 2022. № 4. С. 32.

<sup>230</sup> Нарышева Н.Г. Юридическое значение деления земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. 2015. № 6. С. 14.

от их принадлежности к определенной категории земель. Еще одной характерной чертой категорий земель является то, что в своей совокупности они образуют землю в пределах территории Российской Федерации. Кроме того, земли разных категорий не могут иметь пересечений границ, иначе это может быть основанием возникновения спора о праве.

В действующем земельном законодательстве существует неравномерность правового регулирования содержания правового режима различных категорий земель, которая связана с ограниченностью функций, выполняемых отдельными категориями земель, и различной степенью значимости земель для экологических, экономических и социальных целей.

На содержание земельных правоотношений по поводу земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения оказывают влияние множество природных, социальных, экономических и иных факторов, что составляет причину наиболее полного проявления принципа дифференциированного подхода к установлению правового режима земель.

Правовое регулирование отношений по поводу земель сельскохозяйственного назначения осуществляется не только ЗК РФ, но и отдельными федеральными законами, включая Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»<sup>231</sup>, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». На уровне подзаконных правовых актов можно выделить Постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»<sup>232</sup>, Постановление Правительства РФ от 2 февраля 2023 г. № 154 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения»<sup>233</sup>, Постановление Правительства РФ от 24

---

<sup>231</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 20 июля 1998 г., № 29, ст. 3399.

<sup>232</sup> Постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 25 июля 2011 г., N 30 (2), ст. 4655.

<sup>233</sup> Постановление Правительства РФ от 2 февраля 2023 г. № 154 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 6 февраля 2023 г., № 6, ст. 985.

мая 2021 г. № 783 «О требованиях к содержанию плана проведения мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения и порядке его составления»<sup>234</sup>, Постановление Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. № 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации»<sup>235</sup>, Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2025 г. № 1943 «Об утверждении Положения о порядке установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения»<sup>236</sup> и.т.д. Целью достаточно детального правового регулирования отношений по поводу земель сельскохозяйственного назначения является обеспечение рационального использования земель путем сохранения, восстановления и учета основного свойства данных земель – плодородия.

Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения являются основой продовольственной безопасности страны<sup>237</sup>. Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения составляют 95,4 процента от площади всех земельных участков в частной собственности<sup>238</sup>, что также обуславливает необходимость особого правового регулирования их оборота.

Целевым назначением земель населенных пунктов является застройка и развитие населенных пунктов (п.1 ст. 83 ЗК РФ), в связи с чем для данной категории

<sup>234</sup> Постановление Правительства РФ от 24 мая 2021 г. № 783 «О требованиях к содержанию плана проведения мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения и порядке его составления» // СЗ РФ, 31 мая 2021 г., № 22, ст. 3849.

<sup>235</sup> Постановление Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. № 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации» // СЗ РФ, 28 сентября 2020 г., № 39, ст. 6059.

<sup>236</sup> Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2025 г. № 1943 «Об утверждении Положения о порядке установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 29 ноября 2025 г. (дата обращения: 1 декабря 2025 г.). В соответствии с п. 5 данный документ вступает в силу с 1 марта 2026 г., за исключением п. 4, который вступил в силу со дня официального опубликования.

<sup>237</sup> Указ Президента РФ от 21 января 2020 г. № 20 «Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации» // СЗ РФ, 27 января 2020 г., № 4, ст. 345.

<sup>238</sup> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2024 году // Росреестр: URL <https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Национальный-доклад-2024.pdf> (дата обращения: 9 августа 2025 г.)

земель важность приобретают такие свойства земель, как рельеф, качество грунта, возможность свободного доступа на земельный участок.

Особое значение земель населенных пунктов как основы жизни общества сопряжено с проживанием на территориях населенных пунктов подавляющего большинства населения страны, что является причиной особой дифференциации их правового режима, необходимости развития инфраструктуры, планирования и охраны данных территорий для обеспечения комфортных условий жизни и развития общества. Назначение территории определяется путем территориального планирования исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ч.1 ст. 9 ГрК). Уточнение правового режима земельных участков в пределах территориальной зоны происходит в результате градостроительного зонирования.

Земли лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых территорий и объектов главным образом выступают в качестве пространственного базиса для размещения соответствующих объектов: лесов, поверхностных водных объектов, особо охраняемых территорий и объектов, вследствие чего правовое регулирование возникающих отношений осуществляется в основном не правовыми нормами земельного, а правовыми нормами лесного, водного законодательства, законодательства<sup>239</sup> об особо охраняемых территориях и объектах. Земли промышленности и иного специального назначения также являются пространственным базисом для размещения объектов, включая промышленные, транспортные, энергетические и иные объекты.

Стоит отметить, что целевое назначение отдельных категорий земель в ЗК РФ не раскрывается. К таким категориям земель можно отнести земли лесного фонда,

---

<sup>239</sup> Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ, 20 марта 1995 г., № 12, ст. 1024; Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» // СЗ РФ, 27 февраля 1995 г., № 9, ст. 713; ФЗ «Об охране окружающей среды»

водного фонда, земли запаса, общей характеристикой которых является нахождение в публичной собственности.

В п.1 ст.101 ЗК РФ указано, что к землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством. В ЛК РФ определяется целевое назначения не земель, а лесов, расположенных на землях лесного фонда, которые делятся на защитные, эксплуатационные и резервные леса (ст. 10 ЛК РФ).

Согласно п.2 ст. 3 ЛК РФ имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков, лесных насаждений, полученных при использовании лесов и осуществлении мероприятий по сохранению лесов древесины и иных лесных ресурсов, регулируются гражданским законодательством, а также ЗК РФ, если иное не предусмотрено ЛК РФ. Порядок использования и охраны земель лесного фонда устанавливается ЗК РФ и лесным законодательством (п.2 ст.101 ЗК РФ). Регулирование отношения по поводу земель данной категории не поглощается полностью лесным законодательством, что в первую очередь выражается в закреплении земель лесного фонда как категории земель, а также применения таких инструментов как зонирование территорий, ограничения прав на землю, ограничения оборотоспособности земельных участков. Можно отметить расширение использования в земельном законодательстве отыскочных норм. С 1 марта 2026 г. вступает в силу<sup>240</sup> глава II.1 ЗК РФ, устанавливающая, что виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с видами разрешенного использования лесов, предусмотренных лесохозяйственным регламентом в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда.

Как было рассмотрено выше, земли лесного фонда выполняют функцию территориального базиса. В связи с тем, что земли являются компонентом природной среды, они оказывают влияние на другие природные экосистемы.

---

<sup>240</sup> Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ, 4 августа 2025 г., № 31, ст. 4649.

Поэтому нельзя не согласиться с Г.А. Волковым, выделяющим также экологическую функцию земель лесного фонда<sup>241</sup>.

Таким образом, целевое назначение земель лесного фонда заключается в выполнении функции пространственного базиса для расположения лесов и необходимых для их использования объектов, а также экологической функции, связанной с сохранением леса как природной экосистемы.

На то, что в ст. 102 ЗК РФ целевое значение земель водного фонда не раскрывается, обращает внимание И.О. Краснова, и уточняет, что «на землях водного фонда земельные отношения полностью поглощаются водными отношениями»<sup>242</sup>.

В настоящее время земельные правоотношения в сфере использования и охраны земель водного фонда постепенно приобретают самостоятельное значение. Со снятием запрета<sup>243</sup> на образование земельных участков в границах земель водного фонда земельные правоотношения, объектом которых являются земли данной категории, не ограничиваются отношениями по поводу перевода земель из одной категории в другую.

Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ<sup>244</sup> устанавливает, что предоставление земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы, в целях строительства на них зданий, сооружений осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации (п.10 ст. 10). Однако правовые нормы, регулирующие особенности образования и предоставления земельных участков в составе земель водного фонда, в ЗК РФ до сих пор не введены.

---

<sup>241</sup> Земельное право России: учебник // под. ред. Г.А. Волкова. М: Проспект, 2025. С. 502.

<sup>242</sup> Краснова И.О. Правовой режим земель водного фонда на новом витке развития // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2023. № 3. С. 67.

<sup>243</sup> Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 163-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 14 июня 2021 г., № 24 (Часть I), ст. 4181.

<sup>244</sup> Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ // СЗ РФ, 12 марта 2001 г., № 11, ст. 1001.

Н.Н. Мельников подчеркивает проблемность правового регулирования касательно возможности образования земельных участков не только в пределах береговой полосы водного объекта, но и самой акватории<sup>245</sup>.

Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412<sup>246</sup> (далее – Приказ Росреестра «Об утверждении классификатора ВРИ», Классификатор ВРИ), предусматривает использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования, специального водопользования, размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (код 11.1 – 11.3).

Таким образом, земельное законодательство, регулирующее отношения по поводу земель водного фонда, нуждается в дальнейшем развитии в части уточнения порядка и условий образования земельных участков в пределах земель данной категории, уточнении возможных видов использования.

Целевое назначение земель водного фонда заключается в выполнении функции пространственного базиса для расположения поверхностных водных объектов, обеспечении использования и охраны водных ресурсов, включая осуществление экологических и иных мероприятий, предотвращение негативного воздействия на водные экосистемы и обеспечение хозяйственной и рекреационной деятельности.

Согласно п. 1 ст. 103 ЗК РФ к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. Единственным критерием выделения земель запаса в законе назван публичный состав собственников в отсутствие иных правообладателей.

---

<sup>245</sup> Мельников Н.Н. Проблемы состава, индивидуализации и правового режима земель водного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2025. № 2. С. 68.

<sup>246</sup> Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 16 декабря 2020 г. (дата обращение: 7 сентября 2025 г.).

По мнению Г.А. Волкова, в разграничении земель на категории по признаку целевого назначения земли запаса выделяются среди других: у них отсутствует целевое назначение, а значит, у законодательной классификации нет единого критерия<sup>247</sup>.

С.А. Боголюбов отстаивает точку зрения, что в законе целевое назначение земель запаса не сформулировано<sup>248</sup>. Н.Н. Мельников называет одной из причин установление в земельном законодательстве категории земель запаса существование «свободных пространств», для которых целевое назначение еще не определено<sup>249</sup>. В связи с этим можно считать, что земли запаса имеют резервную функцию.

По общему правилу использование земель запаса возможно только после образования земельного участка и перевода в другую категорию земель (п. 2 ст. 103 ЗК РФ). Исключение установлено в отношении недропользования (с 2014 г.<sup>250</sup>), а также в случае, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий (с 2009 г.<sup>251</sup>). В целом можно отметить тенденцию постепенного расширения оснований использования земель запаса. С 1 марта 2026 г. ст. 103 ЗК РФ дополняется п. 3, в соответствии с которым допускается использование земель запаса на условиях сервитута, публичного сервитута, установленного в специальных целях<sup>252</sup>. Кроме того, из земель запаса может формироваться земельный фонд для переселения беженцев и вынужденных переселенцев (п. 2 Постановления Правительства РФ от 14 марта 1995 г. № 249 «О порядке формирования целевого земельного фонда для расселения беженцев и вынужденных переселенцев и режиме его

<sup>247</sup> Волков Г.А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. 2005. № 2. С. 31.

<sup>248</sup> Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова. СПб.: Питер Пресс, 2009. С. 234.

<sup>249</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. Москва: ИНФРА-М, 2024. С 101.

<sup>250</sup> Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 30 июня 2014 г., № 26 (часть I), ст. 3377.

<sup>251</sup> Федеральный закон от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 27 июля 2009 г., № 30, ст. 3735.

<sup>252</sup> Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ, 4 августа 2025 г., № 31, ст. 4649.

использования»<sup>253</sup>). Таким образом, правовое регулирование содержания правового режима земель запаса реализуется фрагментарно путем установления дозволения осуществления определенных видов деятельности.

Представляется, что в целях гармонизации земельного и лесного, земельного и водного законодательства, а также для приведения классификации земель на категории земель к единому критерию, в ЗК РФ необходимо раскрыть содержание целевого назначения земель лесного, водного фонда и земель запаса.

Проблемы правового регулирования земельных отношений по поводу земель запаса, лесного фонда, водного фонда существуют и в сфере учета земель, среди которых можно выделить проблему установления границ земель лесного фонда и проблему учета полезных свойств земель запаса (подробнее проблемы учета данных категорий земель рассматриваются в следующем параграфе).

Для разделения земель различных категорий на подкатегории нет единого критерия. Подкатегория земель устанавливается на основании природных, экономических, качественных и иных характеристиках земель. Деление земель на подкатегории позволяет уточнять правовой режим земель в зависимости от планируемого использования на основании различных факторов.

Подкатегории земель в составе земель населенных пунктов определяются градостроительными регламентами, в которых устанавливаются территориальные зоны (п.1 ст. 85 ЗК РФ). Земли промышленности и иного специального назначения делятся на подкатегории в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены (п. 2 ст. 87 ЗК РФ). Земли сельскохозяйственного назначения по критерию связи с целевым назначением можно подразделить на сельскохозяйственные угодья и вспомогательные земли. Земли особо охраняемых природных территорий и иных объектов подразделяются на подкатегории на основании выполняемой функции. В соответствии с п.1 ст. 101 ЗК РФ земли лесного фонда подразделяются на лесные и нелесные земли. Таким

---

<sup>253</sup> Постановление Правительства РФ от 14 марта 1995 г. № 249 «О порядке формирования целевого земельного фонда для расселения беженцев и вынужденных переселенцев и режиме его использования» //СЗ РФ, 20 марта 1995, № 12, ст. 1060.

образом, основаниями выделения подкатегорий из состава земель лесного фонда являются объективные природные характеристики: на лесных землях произрастает или должен произрастать лес, а на нелесных землях располагаются лесные дороги, просеки, болота, каменистые россыпи и.т.д. (ч.3 ст. 6.1 ЛК РФ).

Классификация земель на виды не ограничивается категориями земель. Применение такого правового средства, как установление ограничений прав, образуют соответствующий вид земель, включая земли, в отношении которых установлены сервитуты, публичные сервитуты (ст. 23 ЗК РФ); земли в пределах установленных ЗОУИТ (пп.1 п.2 ст.56 ЗК РФ); земли, в отношении которых установлены особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных(пп.2 п.2 ст. 56 ЗК РФ); земли, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд (ст. 70.1 ЗК РФ). Земли, в отношении которых установлены ограничения прав по их использованию, могут быть объектом имущественных земельных правоотношений (установление сервитута, публичного сервитута), организационных земельных правоотношений ( осуществление резервирования земель для государственных или муниципальных нужд) по использованию и охране земли (установление ЗОУИТ).

В качестве отдельного вида можно выделить земли, в отношении которых приняты меры по их охране, улучшению или восстановлению качества (загрязненные опасными веществами, в т.ч. подвергшиеся консервации, рекультивируемые, мелиорируемые, мелиорированные и проч.). Земли данного вида возникают в результате негативного воздействия на землю как компонента природной среды.

Меры по охране, улучшению или восстановлению качества земель осуществляются на основании актов федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов РФ и органов местного самоуправления,

включая решение о согласовании проекта рекультивации земель, проекта консервации земель<sup>254</sup>, проекта мелиорации<sup>255</sup>.

Земли данного вида являются объектом организационных правоотношений (правоотношения по организации учета и проведение мониторинга мелиорированных земель, проведение мероприятий по контролю за состоянием мелиорированных земель) и правоотношений по охране земли. Стоит отметить, что в некоторых случаях во время осуществления мер по охране, улучшению или восстановлению качества земель может быть ограничена возможность возникновения правоотношений по использованию земель. В частности, рекультивация земель осуществляется до приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (п.5 ст.13 ЗК РФ). Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. В соответствии с п.3 ст. 85.1 ЗК РФ правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов в течение срока рекультивации не считается лицом, которое не использует этот земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Дискуссионным вопросом является содержание понятия земель общего пользования. В доктрине нет единого мнения по поводу того, к каким категориям земель могут относиться данного вида. Исторически земли общего пользования рассматривались исключительно как земли населенных пунктов<sup>256</sup>. Как отмечает А.П. Ушакова, термин «земли общего пользования» применялся в доктрине и законодательстве в качестве более короткого варианта словосочетаний «земли

---

<sup>254</sup> Постановление Правительства РФ от 29 мая 2025 г. № 781 «Об утверждении Правил проведения рекультивации и консервации земель» // СЗ РФ, 2 июня 2025 г., № 22 (Часть I), ст. 2898.

<sup>255</sup> Приказ Минсельхоза России от 15 мая 2019 г. № 25«Об утверждении Порядка разработки, согласования и утверждения проектов мелиорации земель» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 4 октября 2019 г. (дата обращения 5 сентября 2025 г.)

<sup>256</sup> Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. М., 1958. С. 118.

общего пользования в составе земель населенных пунктов» или «земли общего пользования в населенных пунктах»<sup>257</sup>. В связи с этим некоторые современные исследователи придерживаются указанного подхода<sup>258</sup>.

По мнению Н.Н. Мельникова, земли общего пользования могут быть не только в границах населенных пунктов<sup>259</sup>. В качестве примера правовед приводит земли промышленности и иного специального назначения, на которых могут размещаться железные и автомобильные дороги, и земли сельскохозяйственного назначения, на которых могут размещаться автомобильные дороги общего пользования. Д.С. Гриц считает, что земли общего пользования могут быть также в составе земель водного фонда, лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов<sup>260</sup>. Д.С. Гриц приводит в пример ст.11 ЛК РФ: граждане имеют право свободно и бесплатно пребывать в лесах и для собственных нужд осуществлять заготовку и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), а также недревесных лесных ресурсов. Кроме того, береговые полосы водных объектов общего пользования напрямую отнесены к территориям общего пользования Федеральным законом от 19 июля 2011 г № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>261</sup> (далее – ФЗ «Об искусственных земельных участках»).

Основной причиной разногласий по указанному вопросу является отсутствие законодательного закрепления понятия земель общего пользования. Земельное

<sup>257</sup> Ушакова А.П. Земли общего пользования: правовые признаки и место среди иных видов земель // Имущественные отношения в РФ. 2016. №5 (176). С. 91.

<sup>258</sup> Сафин З. Ф., Нигматуллина Э. Ф. Понятие земель общего пользования и их правовой режим // Ученые записки Казанского государственного университета. 2010. Т. 152. Кн. 4. С. 144.; Лапач В.А. Земли общего пользования // ЭЖ-Юрист. 2006. № 21. С. 10.

<sup>259</sup> Мельников Н.Н. Категория «общее пользование» в земельном законодательстве // Закон. 2022. № 12. С. 162.

<sup>260</sup> Гриц Д.С. Земельные участки общего пользования: состав и правовое регулирование // Актуальные проблемы российского права. 2015. № 7. С. 114.

<sup>261</sup> Федеральный закон от 19 июля 2011 г № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 25 июля 2011 г., № 30 (ч. 1), ст. 4594.

законодательство содержит ряд достаточно близких по своему содержанию понятий: «земли общего пользования», «территории общего пользования», «земельный участок общего пользования», «земельный участок общего назначения». В ЗК РФ применяются понятия земель общего пользования и территорий общего пользования в качестве самостоятельных (пп. 18 п.8 ст. 39.11, пп.2 п. 3 ст. 39.41 ЗК РФ), при этом содержание данных понятий не раскрывается.

Понятие территорий общего пользования содержится (далее – ТОП) в п. 12 ст. 1 ГрК РФ, которые представляют собой территории, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Достаточно убедительна позиция О.Д. Шароваровой, которая понимает под землями общего пользования все земли, «в отношении которых правовыми средствами обеспечен беспрепятственный доступ неограниченного круга лиц»<sup>262</sup>, и доказывает, что понятие земель общего пользования шире понятия ТОП. ТОП устанавливаются в результате утверждения документации по планировке территории и обеспечивают доступ граждан только к объектам инфраструктуры. Земли общего пользования возникают также в силу предписания правовых норм, обеспечивая доступ неограниченного круга лиц не только к инфраструктуре, но и природным объектам.

Таким образом, земли общего пользования могут располагаться на землях любых категорий, находятся в государственной или муниципальной собственности, используются для собственных нужд в результате обеспечения средствами беспрепятственного доступа неограниченным кругом лиц.

Отдельного уточнения требует понятие земельных участков общего назначения. Согласно п.6 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о

---

<sup>262</sup> Шароварова О.Д. Юридическое понятие «Земли общего пользования» // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2015. №3. С. 126.

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>263</sup> (далее – ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества») земельные участки общего назначения – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования. Представляется, что земельные участки общего назначения не относятся к землям общего пользования, так как предназначены для пользования определенного круга лиц: правообладателей земельных участков, входящих в состав территории садоводства или огородничества (ст. 4.1 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества»), которые несут обязанности по содержанию имущества общего пользования.

Земли общего пользования являются объектом земельных правоотношений по использованию земель и правоотношений охране земли, и организационных земельных правоотношений в сфере государственного надзора и муниципального контроля.

Правовая природа земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, используемых без установления сервитута, публичного сервитута, подробнее рассматривается в следующей главе, так как данный вид земель является производным объектом земельных правоотношений. Земли данного вида являются объектом земельных правоотношений по использованию земель.

На основании вышеизложенного, можно сделать следующие выводы.

---

<sup>263</sup> Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 31 июля 2017г., № 31 (Часть I), ст. 4766.

Земли представляют собой часть земли, юридически обособляемую в зависимости от целевого и функционального назначения, экологических и иных требований, предусмотренных законодательством.

Понятия «земля» и «земли» не являются идентичными, и обозначают самостоятельные объекты земельных правоотношений. 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 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.

Земля как родовой объект (земли) может являться объектом организационных земельных правоотношений, правоотношений по использованию земель и охране земли.

В зависимости от правовых средств, определяющих содержание правового режима земель, можно выделить:

- земли определенной категории и входящих в ее состав подкатегорий (при их наличии);
- земли, в отношении которых установлены ограничения прав по их использованию;
- земли, в отношении которых приняты меры по их охране, улучшению или восстановлению их качества (загрязненные опасными веществами, в т.ч. подвергшиеся консервации, рекультивируемые, мелиорируемые, мелиорированные и проч.);
- земли в границах территорий общего пользования;
- земли общего пользования, возникающие в силу предписания правовых норм;

- земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, используемые на основании разрешения без установления сервитута, публичного сервитута;
- земли территорий, создание которых предусмотрено специальными законами (земли особых экономических зон, земли территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, земли территорий опережающего развития в Российской Федерации и др.).

Данный перечень видов земель не является исчерпывающим.

Разграничение правовых режимов земли как общего, родового и производного объекта соответствует уровню правового регулирования: изменение земельных правоотношений на более высоком уровне оказывает влияние на земельные правоотношения на более низком уровне. Например, перевод земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых природных территорий и объектов (земельные правоотношения по поводу земли как родового объекта) влечёт ограниченность в обороте земельных участков (земли как производного объекта) в пределах определенной территории и невозможность вступить в правоотношения по предоставлению земельного участка в собственность физическому или юридическому лицу.

В действующем земельном законодательстве существует неравномерность правового регулирования содержания правового режима различных категорий земель. Деление земель на категории с установлением их особого правового режима является одним из основополагающих принципов регулирования земельных отношений. Правовой режим земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса нельзя признать надлежащим установленным ввиду недостаточной определенности их целевого назначения, порядка использования и охраны.

### §3. Земельные правоотношения по учету земель как родового объекта

Управление земельными ресурсами в целях обеспечения их рационального использования, распределения и перераспределения невозможно без информации о свойствах и состоянии земли<sup>264</sup>. В связи с этим особое значение приобретает построение системы государственного учета земельных ресурсов, содержащей достоверную и достаточную информацию. Как справедливо замечает М.М. Бринчук, «данные о качественных и количественных характеристиках природных объектов, содержащиеся в соответствующих кадастрах, служат основой при принятии решения о предоставлении природного ресурса в пользование, для выработки мер по обеспечению рационального природопользования и охраны природных ресурсов...»<sup>265</sup>.

Количественный и качественный учет земельных ресурсов – одна из функций государственного управления. Е.А. Галиновская отмечает проблему отсутствия информационных систем, содержащих достаточные сведения о качестве и состоянии земель<sup>266</sup>.

Многие правоведы отмечают необходимость создания такого единого свода сведений, который бы содержал в себе информацию не только о правовых, но и природных свойствах земель. М.М. Бринчук считает<sup>267</sup>, что существовавший в соответствии с Земельным кодексом РСФСР от 1 июля 1970 г<sup>268</sup> (далее – ЗК РСФСР 1970 г). Государственный земельный кадастр в большей степени способствовал обеспечению рационального использования и правовой охране земель, чем современный ЕГРН. В соответствии со статьей 118 ЗК РСФСР 1970 г. Государственный земельный кадастр содержал совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении

<sup>264</sup> Данный параграф подготовлен на основе следующей публикации автора настоящей диссертации: Скворцова А.И. Правовые проблемы учета земель // Евразийский юридический журнал. 2025. № 3. С. 303-307.

<sup>265</sup> Бринчук М.М. Потенциал природы как инструмент экологического права // Экологическое право. 2010. № 4. С. 10.

<sup>266</sup> Галиновская Е.А. Правовые проблемы модернизации института государственного управления в сфере использования и охраны земель // Экологическое право. 2023. № 4. С. 4.

<sup>267</sup> Бринчук М.М. Государственный земельный кадастр: миссия и судьба // Экологическое право. 2023. № 5. С. 3.

<sup>268</sup> Закон РСФСР от 1 июля 1970 г. «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР» // ВВС РСФСР. 1970. № 28. Ст. 581. Утратил силу; Постановление ВС РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103/1-1 «О введении в действие Земельного кодекса РСФСР» // ВСНД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 769. Утратило силу.

земель. Статья 119 указанного Закона устанавливала, что государственный земельный кадастр включает данные регистрации землепользований, учета количества и качества земель, бонитировки почв и экономической оценки земель.

В настоящее время в Российской Федерации ведется более десятка кадастров и реестров в сфере охраны окружающей среды и природопользования<sup>269</sup>. По мнению Н.М. Заславской, очень часто информационные системы содержат несопоставимые и противоречивые данные<sup>270</sup>, что говорит о существенных пробелах действующего законодательства, регулирующего создание и ведение информационных систем. Федеральная государственная информационная система «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (далее – ФГИС «ЕЦП «НСПД»), созданная на основании Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>271</sup>, формирует банк данных за счет других информационных систем (существующих и тех, которые будут созданы), что говорит о том, что без расширения перечня сведений в других информационных системах будет невозможно получить полноценную систематизированную информацию о состоянии земель в будущем.

Учет земель необходим в целях оценки перспективы развития экономики страны, уточнения и определения особенностей размещения земельных ресурсов, выработки государственной политики в сфере природопользования. Полученные при осуществлении учета земель сведения могут быть использованы для их охраны, разработки государственных программ, направленных на улучшение

<sup>269</sup> Государственный рыбохозяйственный реестр (ст. 41 Федерального закона от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» // СЗ РФ, 27 декабря 2004 г., № 52 (часть 1), ст. 5270., Государственный кадастр животного мира (ст. 15.1 Федерального закона от «О животном мире» // СЗ РФ, 24 апреля 1995 г., № 17, ст. 1462.), Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых (ст. 30 Закона РФ от 21 декабря 1992 г. № 2395-1 «О недрах»), Государственный кадастр отходов (ст. 20 Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» // СЗ РФ, № 26, 29 июня 1998 г., ст. 3009.), Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ст. 15 Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СЗ РФ, 1 июля 2002 г., № 26, ст. 2519.) и так далее.

<sup>270</sup> Заславская Н.М. Концепция правового регулирования цифровизации государственного экологического управления: дис. д-р. юрид. наук: 5.1.2. – М., 2024. С. 204.

<sup>271</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 3 января 2022 г., № 1 (Часть I), ст. 18.

состояния земель. Кроме того, информация о качественном и количественном состоянии земельных ресурсов является объективной основой для оценки земли, и, следовательно, дальнейшего совершенствования взимания земельного налога и арендной платы. Помимо фискальной функции, данные учета могут быть использованы в градостроительной деятельности при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования.

В связи с закреплением в земельном законодательстве принципа деления земель по целевому назначению, необходим учет каждой из семи категорий земель. В соответствии с п. 1 ст. 7 ЗК РФ земли подразделяются по целевому назначению на семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

Для учета земель сельскохозяйственного значения был создан Государственный реестр земель сельскохозяйственного назначения, ведение которого осуществляется в соответствии со статьей 15.1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»<sup>272</sup> (далее – ФЗ О регулировании обеспечения плодородия земель).

Правилами<sup>273</sup> ведения Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения предусмотрен широкий перечень вносимых в реестр сведений (пп. «а» - «ы» п. 5). Отдельный интерес представляют сведения, вносимые в отношении земель сельскохозяйственного назначения (площадь, описание местоположения) и сельскохозяйственных угодий (вид, описание местоположения границ). Границы сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения отражаются на единой электронной картографической основе (ст. 22.2 ФЗ О регулировании обеспечения плодородия

---

<sup>272</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 20 июля 1998 г., № 29, ст. 3399.

<sup>273</sup> Постановление Правительства РФ от 2 февраля 2023 г. № 154 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 6 февраля 2023 г., № 6, ст. 985.

земель), которая обновляется с учетом сведений государственных фондов пространственных данных, топографических карт и планов, ортофотокарт и ортофотопланов, а также в порядке межведомственного взаимодействия<sup>274</sup>.

Часть вносимой информации фактически дублирует сведения, уже содержащиеся в других информационных ресурсах. Например, сведения о земельном участке (кадастровый номер, площадь, адрес, описание местоположения границ, категория, вид разрешенного использования, ограничение прав, наличие земельного спора, сведения о собственнике), сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке, дублируют данные, содержащиеся в ЕГРН. Подобные сведения вносятся в Государственный реестр земель сельскохозяйственного назначения в порядке межведомственного взаимодействия, однако возникают сомнения в необходимости дублирования данных, так как потенциально это может привести к противоречивости информации, содержащейся в реестрах, в то время как порядок устранения противоречий в таком случае также не установлен.

Некоторые недостатки Правил ведения Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения подмечает Т.И. Подкозлина. Одним из них является отсутствие законодательно закрепленной обязанности правообладателей предоставлять сведения о земельных участках<sup>275</sup>. Кроме того, правила не устанавливают порядок разрешения противоречий между сведениями, предоставляемыми субъектами РФ и правообладателями участков.

Отдельного внимания заслуживает рассмотрение земель, включенных в фонд перераспределения земель. В соответствии со ст. 80 ЗК РФ фонд перераспределения земель составляют земельные участки сельскохозяйственного назначения, поступившие в фонд в результате приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности (за исключением изъятия земельного участка для

---

<sup>274</sup> Постановление Правительства РФ от 3 ноября 2016 г. № 1131 «Об утверждении Правил создания и обновления единой электронной картографической основы». «СЗ РФ», 14 ноября 2016 г., № 46, ст. 6464. Ст. 10.

<sup>275</sup> Подколзина Т.И. Учет земель сельскохозяйственного назначения: некоторые проблемы правового регулирования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 3. С. 98.

государственных и муниципальных нужд). По мнению С.А. Боголюбова, данный фонд существует в целях обеспечения земельными участками заинтересованных в их целевом использовании лиц и недопущении перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий<sup>276</sup>.

Земельные участки в составе данного фонда могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться в собственность на возмездной или безвозмездной основе (п. 4 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Законодательством не установлено особенностей предоставления земельных участков из фонда перераспределения земель.

Реестры земель, входящих в фонд перераспределения земель, ведутся на всех уровнях власти, при этом единый установленный порядок сбора и опубликования сведений отсутствует.

Отдельные регионы стремятся к наполнению реестров наиболее полным объемом информации. Например, в соответствии с п. 6 Положения о фонде перераспределения земель сельскохозяйственного назначения на территории Ямало-Ненецкого автономного округа<sup>277</sup> фонд включает сведения о земельных участках, находящихся в федеральной, муниципальной собственности и собственности автономного округа.

В соответствии с п. 4 ст. 80 ЗК РФ сведения фонда перераспределения земель общедоступны. В некоторых регионах сведения о земельных участках фонда предоставляются за плату: п. 4.1 Положения «О порядке формирования и ведения информационной базы данных о земельных участках сельскохозяйственного назначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области»<sup>278</sup>

---

<sup>276</sup> Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) // 2-е издание, переработанное и дополненное // под ред. С.А. Боголюбова // СПС «Консультант Плюс». Статья 80.

<sup>277</sup> Постановление от 23 июня 2023 г. №518-П «Об утверждении «Положения о фонде перераспределения земель сельскохозяйственного назначения на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» //Правительство ЮНАО // URL: <https://yanao.ru/upload/iblock/795/fv7yak6035gvf5apltdc2xda09rtd1.pdf> (дата обращения: 28 февраля 2025 г.).

<sup>278</sup> Постановление Правительства Амурской области от 17 апреля 2009 года № 159 «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения информационной базы данных о земельных участках сельскохозяйственного назначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области» //Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов // URL: <https://docs.cntd.ru/document/961709667> (дата обращения: 28 февраля 2025 г.).

устанавливает, что бесплатно информацию о участках могут получить только органы государственной власти, должностные лица и правообладатели земельных участков, в отношении которых запрашивается информация. Платность предоставляемых сведений не противоречит принципу общедоступности информации<sup>279</sup>, однако представляется более правильным подход опубликования сведений в открытых источниках. Нормативными правовыми актами муниципальных образований обычно предусматривается опубликование кадастровых номеров земельных участков, включаемых в фонд, в источниках официального опубликования, а также возможности бесплатно обратиться с заявлением о предоставлении сведений о участке, включенном в фонд перераспределения<sup>280</sup>. Некоторые правоведы поддерживают идею предоставления сведений о поступивших в фонд земельных участках в средствах массовой информации<sup>281</sup>. Кроме того, в отдельных исследованиях подчеркивалось проблема отсутствия учета агроэкологических свойств земельных участков, предоставления участков в ущерб функционированию ландшафтных структур<sup>282</sup>. Следует согласиться с Н.Н. Аверьяновой в том, что земли, составляющие фонд перераспределения, должны являться отдельным объектом учёта, и данных, входящих в Реестр земель сельскохозяйственного назначения, недостаточно для информирования населения<sup>283</sup>.

---

<sup>279</sup> В нормативных правовых актах различаются принципы *общедоступности и бесплатности*: ч. 2 ст. 43 Конституции Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г., ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» // СЗ РФ, 31 декабря 2012 г., № 53 (ч. 1), ст. 7598. Также различаются *общедоступность и открытость*: Указ Президента РФ от 24 ноября 1995 г. № 1178 «О мерах по обеспечению открытости и общедоступности нормативных актов» // СЗ РФ, 27 ноября 1995 г., № 48, ст. 4660., п. 27 Приказа Минфина России от 27 августа 2019 г. № 134н «О совете по стандартам бухгалтерского учета государственных финансов» (вместе с «Положением о совете по стандартам бухгалтерского учета государственных финансов») // Зарегистрировано в Минюсте России 16 октября 2019 г. № 56253 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 17 октября 2019 (дата обращения: 28 февраля 2025 г.).

<sup>280</sup> Постановление Администрации Петропавловского сельского поселения Киренского района Иркутской области «О создании фонда перераспределения земель и об утверждении порядка формирования фонда перераспределения земель Петропавловского муниципального образования» от 24 февраля 2021 г. № 12 //Киренское район муниципальное образование // URL: [https://kirenskraion.mo38.ru/land/i№\\_formatsiya-o-zemelnykh-uchastkakh/](https://kirenskraion.mo38.ru/land/i№_formatsiya-o-zemelnykh-uchastkakh/) (дата обращения: 28 февраля 2025 г.). П. 5-7.

<sup>281</sup> Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (постатейный) // отв. ред. С.Н. Волков, науч. ред. Ю.Г. Жариков) // «Юстицинформ», 2009. Статья 80.

<sup>282</sup> Манжалей В.Н. Современные проблемы перераспределения земель сельскохозяйственного назначения / Интерэкско Гео-Сибирь. 2010. С. 249.

<sup>283</sup> Аверьянова Н.Н. Правовые позиции судов по некоторым вопросам использования земель сельскохозяйственного назначения (на примере Саратовской области) // Российский судья. 2025. № 2. С. 3.

Прослеживается тенденция к незначительному сокращению площади земель в фонде перераспределения земель, не предоставленных в пользование. Так, за 2018 г. площадь земель фонда перераспределения уменьшилась на 222,5 тысяч га<sup>284</sup>, а за 2022 год – на 325,8 тысяч га. По состоянию на 1 января 2023 г. площадь земель фонда перераспределения составила 42320,2 тысяч га<sup>285</sup>. Указанные цифры говорят о том, что осуществление перераспределения земель ведется очень медленно. Н.Н. Аверьянова отмечает, что в настоящее время фонд перераспределения земель в основном составляют сельскохозяйственные угодья, приобретать которые для ведения сельскохозяйственного производства частным лицам невыгодно: использование таких участков экономически нецелесообразно<sup>286</sup>. Длительное нахождение земель в составе фонда перераспределения ведет к ухудшению их качеств, а медленный темп осуществления перераспределения земель сельскохозяйственного назначения публичным собственником говорит об их нерациональном использовании в соответствии с целевым назначением.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что правовое регулирование отношений по поводу земель сельскохозяйственного назначения в составе фонда перераспределения нуждается в более детальной проработке. Отсутствие единообразного порядка ведения реестров, предоставления сведений, обязательности заключения соглашения об информационном взаимодействии при ведении реестров на федеральном, региональном и муниципальном уровнях ведет к проблеме реализации правовых норм, закрепляющих общедоступность сведений фонда перераспределения земель. Следовательно, меньшее число заинтересованных лиц обращается с заявлениями о предоставлении земельных участков из состава фонда, затрудняется «поиск» будущего правообладателя земельных участков, который бы рационально их использовал.

---

<sup>284</sup> Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2018 г. М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2020. С.25.

<sup>285</sup> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 г. М., 2023. URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc\\_Nation\\_report\\_2022.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc_Nation_report_2022.pdf) (дата обращения: 1 марта 2025 г.). С.11.

<sup>286</sup> Аверьянова Н.Н. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предпринимательских целей // Право и экономика. 2023. № 11. С. 32.

Выделение земель промышленности и иного специального назначения, как самостоятельной категории земель (ст. 87 ЗК РФ) обусловлено наличием специальных целей их использования, связанных с деятельностью промышленных, транспортных, энергетических и иных объектов, размещенных на землях этой категории. Как правило, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космической инфраструктуры, обороны и безопасности осуществляется предоставление земельных участков (п. 2 статей 88-93), которые в этом случае преимущественно выполняют функцию пространственно-территориального базиса. Учет земельных участков данной категории отражается в ЕГРН со сведениями о соответствующей категории земель.

Земли населенных пунктов используются и предназначаются для застройки и развития населенных пунктов (п. 1 ст. 83 ЗК РФ). Из этого следует, что земли населенных пунктов должны представлять собой совокупность земельных участков и также подлежат учету в ЕГРН. В настоящее время можно отметить проблему учета земель общего пользования, по поводу использования которых возникают правовые конфликты<sup>287</sup>. ЕГРН может не содержать сведений о том, что земельный участок является участком общего пользования, а границы территории, фактически использующейся как земли общего пользования, могут быть не отмечены красными линиями в документации по планировке территории.

Представляется, что в целях упорядочивания отношений по использованию земель общего пользования в населенных пунктах из данных земель должны быть образованы земельные участки. Пункт 16 ст. 41 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает образование земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования в случае, если это предусмотрено проектом межевания территории. Закрепление всех земель общего пользования как земельных участков в ЕГРН с указанием вида

---

<sup>287</sup> Медведев И.Р. Проблемы судебных споров о статусе территорий общего пользования // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 10. С. 23.

разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» позволит сократить количество возникающих судебных споров по незаконному ограничению доступа и самозахвату территории. В отношении уже образованных земельных участков, сведения о принадлежности которых к землям общего пользования отсутствуют в ЕГРН, может быть предусмотрен механизм внесения этих сведений на основании документации по планировке территории. Кроме того, должно быть предусмотрено право заинтересованного лица обратиться с заявлением в Росреестр о внесении сведений о виде разрешенного использования земельного участка на основании документации по планировке территории или решения суда.

Границы земель водного фонда зависят от покрывающих их вод. Государственный водный реестр, согласно статье 31 ВК РФ, является сводом сведений о водных объектах и их использовании. Учет земель водного фонда производится посредством внесения сведений о границах, определяющихся по береговой линии, которая устанавливается не реже, чем один раз в 25 лет органами государственной власти субъектов Российской Федерации или Федеральным агентством водных ресурсов. Распределение компетенции отражено в Правилах определения местоположения береговой линии (далее – Правила)<sup>288</sup>. В соответствии с п. 15 Правил учет сведений о береговой линии сначала осуществляется в Государственном водном реестре, а затем информация передается и дублируется в Реестре границ ЕГРН. При этом границы считаются установленными со дня внесения сведений в ЕГРН.

Одной из проблем учета земель водного фонда является отсутствие статичности фактических границ водных объектов, для которых характерны различного рода изменения: снижение или повышение уровня вод, иссушение и т.д. В случае изменения русла реки или прекращения существования водных объектов земли водного фонда переводятся в земли других категорий. Однако временное

---

<sup>288</sup> Постановление Правительства РФ от 29 апреля 2016 г. № 377 «Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»// СЗ РФ, 9 мая 2016 г., № 19, ст. 2699.

сокращение площади, занимаемой водами, не является основанием для изменения границ водного объекта и земель водного фонда. А.В. Менкеновым была обоснована необходимость правового регулирования использования пересыхающего водного объекта для сельскохозяйственных целей: сенокошения и выпаса скота<sup>289</sup>. Указанная деятельность не включена в перечень способов водопользования, закрепленной в главе 5 ВК РФ, и формально представляет собой самовольное пользование водным объектом. Учет земель водного фонда, временно свободных от покрывающих вод, не осуществляется, а процедура уточнения границ является нецелесообразной.

Возможным вариантом решения обозначенной проблемы является отнесение использования земель водного фонда, временно не покрытых поверхностными водами, в сельскохозяйственных целях к случаю использования земель без предоставления и установлению сервитутов, путем внесения поправок в ст. 39.33 ЗК РФ. По рассмотренному основанию уполномоченным органом будет являться Федеральное агентство водных ресурсов. Так как антропогенное воздействие может оказывать негативное влияние на водный объект, то необходимо закрепить обязательность проведения оценки воздействия на окружающую среду перед началом осуществления деятельности по использованию свободных от воды земель водного фонда. В отдельном нормативном акте требуется определить, что понимается под сельскохозяйственными целями и землями водного фонда, временно не покрытыми поверхностными водами. Координаты характерных точек границ используемых земель в таком случае определяются по инициативе заинтересованного лица и подлежат внесению в Государственный водный реестр.

Государственный лесной реестр (далее – ГЛР), ведение которого осуществляется в соответствии с нормами Главы 10.1 ЛК РФ, и отнесено к компетенции Федерального агентства лесного хозяйства, содержит сведения об использовании и охране лесов. Учет экономических свойств лесных ресурсов осуществляется посредством таксации (п. 4 части 1 ст. 68 ЛК РФ). При этом

---

<sup>289</sup> Менкенов А.В. Правовые проблемы установления (уточнения) местоположения береговой линии и хозяйственного использования поверхностных водных объектов // Экологическое право. 2021. № 1. С. 37.

правовые нормы, регулирующие использование и охрану непосредственно земель лесного фонда, в действующем ЛК РФ почти отсутствуют.

Основной проблемой, связанной с учетом земель лесного фонда, является противоречие сведений о границах земель лесного фонда и земельных участков из состава земель лесного фонда, содержащихся в ГЛР и ЕГРН. В связи с этим под вопросом оказалась защита конституционных прав граждан на жилище и частную собственность на землю<sup>290</sup>. В целях разрешения данной проблемы был принят Федеральный закон от 29 июня 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»<sup>291</sup> (далее – Закон о «лесной амнистии»), устанавливающий приоритет сведений ЕГРН перед сведениями ГЛР или лесного плана субъекта Российской Федерации. Несмотря на практические сложности реализации Закона о «лесной амнистии»<sup>292</sup>, в соответствии с частью 7 ст. 10 указанного закона данные, содержащиеся в ГЛР, должны быть приведены в соответствие с данными ЕГРН до 1 января 2026 г.

С.А. Липски справедливо отметил, что принятие временного и несистемного закона свидетельствует о несовершенстве существующей системы кадастрового учета<sup>293</sup>. Возникновение рассмотренной проблемы связано с историческими особенностями формирования российского лесного и земельного законодательства и некоторыми ошибками, допущенными в ходе масштабной земельной реформы 1990-х годов. Тем не менее, принятие «точечного» Закона о «лесной амнистии»

---

<sup>290</sup> Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров»//СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 20 февраля 2025 г.).

<sup>291</sup> Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» // СЗ РФ, 31 июля 2017 г., № 31 (Часть I), ст. 4829.

<sup>292</sup> Ефимова Е.И. О практических проблемах «лесной амнистии» при реализации процедуры на дачных участках // Хозяйство и право. 2024. № 4. С. 59 - 74.

<sup>293</sup> Липски С.А. Лесная амнистия 2017 года в комплексе текущих правовых проблем лесопользователей // Аграрное и земельное право. 2017. № 9. С. 69.

было однозначно необходимо для защиты нарушенных интересов правообладателей земельных участков.

Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий (далее – Кадастр ООПТ) согласно ст. 4 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях»<sup>294</sup> содержит информацию о статусе этих территорий, об их географическом положении и границах, режиме особой охраны этих территорий, природопользователях, эколого-просветительской, научной, экономической, исторической и культурной ценности. Кадастр особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) ведется Министерством природных ресурсов и экологии РФ<sup>295</sup>.

ООПТ могут располагаться не только на землях ООПТ (п. 2 ст. 95 ЗК РФ). Включение в состав ООПТ земель иных категорий подвергается критике в научной среде<sup>296</sup>, так как не соответствует целям законодательства об охране окружающей среды. Тем не менее, в последние годы законодательство развивается по пути деэкологизации отношений, связанных с ООПТ<sup>297</sup>. Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>298</sup> была внесена ст. 3.1, допускающая оборот земельных участков в составе ООПТ в населенных пунктах.

Актуальные и достоверные данные об ООПТ необходимы заинтересованным лицам для своевременного получения информации о границах и действующих ограничениях, которые требуется учитывать при ведении хозяйственной деятельности.

<sup>294</sup> Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ, 20 марта 1995 г., № 12, ст. 1024.

<sup>295</sup> Приказ Минприроды России от 19 марта 2012 г. № 69 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий» «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти», № 30, 23 июля 2012 г.

<sup>296</sup> Яковлева Т.А. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий Арктической зоны России // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2021. № 4. С. 61.

<sup>297</sup> Злотникова Т.В. К вопросу об экологизации и деэкологизации законодательства и других сфер общественной жизни // Экологическое право. 2024. № 2. С. 7.

<sup>298</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 4 января 2021 г., № 1 (часть I), ст. 44.

Проблема учета как ООПТ, так и земель ООПТ, применения Закона о «лесной амнистии» связана с тем, что не все ООПТ поставлены на кадастровый учет<sup>299</sup>. Для применения правовых норм указанного закона необходимы кадастровые сведения о том, что спорная территория не относится к ООПТ. Можно отметить положительную тенденцию в разрешении данной проблемы, так как во многих регионах задача кадастрового учета ООПТ выполнена<sup>300</sup>. Например, в Ленинградской области к 1 января 2024 г. в ЕГРН были учтены сведения о границах всех 49 ООПТ регионального значения<sup>301</sup>.

Учет земель запаса осуществляется только в отношении земельных участков, сведения о категории которых вносятся в ЕГРН. Отсутствие учета земель запаса как земельного ресурса является большим недостатком регулирования земельных отношений. Данная категория земель составляет земельный резерв страны, поэтому понимание состояния и свойств земель запаса, включая сведения о границах в соответствии с топографическими картами, ортофотокартами и ортофотопланами, рельфе и характере местности, наличии почвы и характеристиках, наличии природно-антропогенных и антропогенных объектов, могло бы позволить быстрее и эффективнее начать их использование.

Сведения о землях запаса могут быть востребованы не только в публичных, но и в частно-публичных отношениях. На основании таких данных заинтересованные лица могли бы иметь возможность найти территорию из состава

<sup>299</sup> Геоинформационная система «Особо охраняемые природные территории областного значения Томской области»// URL: [https://gren.tsu.ru/oopt/?page\\_id=5](https://gren.tsu.ru/oopt/?page_id=5) (дата обращения: 25.02.25). В ЕГРН внесены сведения о 92 из 109 ООПТ регионального значения. 88 особо охраняемых природных территорий Архангельской области и Ненецкого автономного округа внесены в ЕГРН// Официальный сайт городского округа Архангельской области «Мирный» URL: <https://mirniy.ru/info/ads/24108-88-osobo-ohran2xsnjnmmmmmmmmgggyaemuh-prirodnyh-territoriy-arhangelskoy-oblasti-in-eneckogo-avtonomnogo-okruga-vneseny-v-egrn.html> (дата обращения: 25 февраля 2025 г.). На территории Архангельской области и Ненецкого автономного округа насчитывается 127 ООПТ.; Петрова Л.Е. Государственный кадастровый учёт особо охраняемых природных территорий: проблемы и перспективы // Интерэспо Гео-Сибирь. 2021. №2. С. 158. ;Липски С.А. Лесная амнистия 2017 года в комплексе текущих правовых проблем лесопользователей // Аграрное и земельное право. 2017. № 9. С. 69.; Заключение Комитета ГД ФС РФ по экологии и охране окружающей среды «На проект федерального закона № 302180-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>300</sup> Границы горы Крестовой и горы Ладейной внесены в Единый реестр недвижимости// Ординский муниципальный округ// URL: <https://orda-adm.ru/obshhestvo-1/fgn/2024/02/09/361248/> (дата обращения: 25 февраля 2025 г.).

<sup>301</sup> Организация и функционирование особо охраняемых природных территорий регионального значения // Комитет по природным ресурсам Ленинградской области// URL: [https://kpr.lenobl.ru/ru/deiatelnost/orgn\\_izaciya-i-funkcionirovaniye-osobo-ohranyaemuyh-prirodnyh-territoriij/\\_](https://kpr.lenobl.ru/ru/deiatelnost/orgn_izaciya-i-funkcionirovaniye-osobo-ohranyaemuyh-prirodnyh-territoriij/_) (дата обращения: 20 февраля 2025 г.).

земель запаса, потенциально пригодную для использования, подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, поставить участок на кадастровый учет и в дальнейшем осуществить перевод участка из категории земель запаса в необходимую категорию.

Вопрос о возможной форме учета земель запаса носит дискуссионный характер, так как более 99 процентов земель запаса (86413,1 га) находится в неразграниченной государственной собственности<sup>302</sup>. В настоящее время возможность учета земель запаса на муниципальном уровне вызывает сомнения, так как такой учет требует постоянного обмена информации в порядке межведомственного взаимодействия и внесения изменений в состав сведений. Создание реестра на федеральном или региональном уровне связано с большими затратами, поэтому является скорее экономическим, а не правовым вопросом.

В целях рационального использования земель осуществление учета должно осуществляться не только на основании принципа деления земель на категории. Можно выделить ряд проблем, касающихся земель любых категорий.

В связи с увеличением антропогенной нагрузки и потребности в продовольственных ресурсах риск возникновения и развития процесса деградации почв возрастает с каждым годом<sup>303</sup>. Более 60% сельскохозяйственных угодий находятся в состоянии деградации<sup>304</sup>. Однако в широком смысле деградация земель – это не только деградация почв. Процессы деградации вечной мерзлоты, рельефа, затопления и подтопления могут привести к невозможности использования земли в качестве пространственно-территориального базиса.

Определение понятия деградации земель содержится в Правилах проведения рекультивации и консервации земель, в соответствии с которыми деградация земель – ухудшение качества земель в результате негативного воздействия

<sup>302</sup> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2024 году // Росреестр: URL <https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Национальный-доклад-2024.pdf> (дата обращения: 9 августа 2025 г.)

<sup>303</sup> Белхароев Х.У. Региональные особенности обеспечения и регулирования продовольственной безопасности России: крупные мегаполисы, земельные ресурсы, деградация и истощение почв // Государственная власть и местное самоуправление. 2024. № 11. С. 49.

<sup>304</sup> Баранова Д.В., Белоусов А.О., Павлова В.А. Алгоритм оценки рационального использования земель сельскохозяйственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 12. С. 64.

хозяйственной и (или) иной деятельности, природных и (или) антропогенных факторов.

На уровне федерального законодательства встречается достаточно схожая дефиниция деградации земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с абз. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» деградация земель сельскохозяйственного назначения – ухудшение свойств земель сельскохозяйственного назначения в результате природного и антропогенного воздействий.

Рассмотренные определения нуждаются в доработке. Так как земля обладает множеством изменяющихся со временем свойств, не все из которых являются ценными для отдельных видов землепользования, то представляется, что юридическое понятие деградации земель связано не только с ухудшением качества земель, а с затруднением использования земель в соответствии с целевым назначением.

Связь деградации земель с их целевым назначением отражается в понятии нарушенных земель, определение которого содержится в Постановлении о рекультивации и консервации земель: нарушенные земли – земли, деградация которых привела к невозможности их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (абз. 4 п. 2).

В настоящее время становятся все более актуальными такие проблемы деградации земель как опустынивание и оттаивание вечной мерзлоты. В Стратегии экологической безопасности Российской Федерации на период до 2025 г.<sup>305</sup> отмечается наличие опустынивания земель в 27 субъектах Российской Федерации на территории площадью более 100 млн. га. Несмотря на то, что проблема опустынивания была подчеркнута в указанном документе еще в 2017 г., она нашла недостаточно отражения в земельном законодательстве.

---

<sup>305</sup> Указ Президента РФ от 19 апреля 2017 г. № 176 «О Стратегии экологической безопасности Российской Федерации на период до 2025 года» // СЗ РФ, 24 апреля 2017 г., № 17, ст. 2546. Пункт 9.

В 2021 г. был создан Центр по борьбе с опустыниванием территорий, являющийся частью Федерального научного центра агроэкологии Российской академии наук<sup>306</sup>. В 2022 г. началась разработка системы мониторинга опустынивания земель, направленной на получение данных методами дистанционного зондирования Земли и наземных экспедиционных обследований<sup>307</sup>. Программа борьбы с опустыниванием, разработанная Центром, построена на применении фитомелиорации – высадке засухоустойчивых растений. Результаты научных исследований стали основой вносимых в законодательство поправок.

Федеральным законом от 13 июня 2023 г. № 244-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О мелиорации земель» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>308</sup> Федеральный закон «О мелиорации земель» был дополнен понятием агрофитомелиоративных насаждений и статьей 7.1, предусматривающей такой тип мелиорации земель как агрофитомелиорацию. В Пояснительной записке<sup>309</sup> указано, что необходимость закрепления в законодательстве данного типа мелиорации будет способствовать восстановлению и предотвращению ухудшения экологического состояния пастбищ, процессов опустынивания и деградации кормовых угодий.

Принятые поправки можно отнести к положительной тенденции развития законодательства по борьбе с опустыниванием, однако принятые меры являются явно недостаточными.

Российская Федерация является стороной Конвенции по борьбе с опустыниванием. Одной из обязанностей, возложенной на страны-участницы Конвенции, является принятие Национальной программы действий по борьбе с

<sup>306</sup> Осетрова А.Ю. Соотношение публично-правовых и частноправовых средств в обеспечении восстановления окружающей среды и воспроизводства природных ресурсов // Современное право. 2024. № 3. С. 21.

<sup>307</sup> Технологии по борьбе с опустыниванием разрабатываются в 14 регионах //Российская академия наук // URL: <https://new.ras.ru/activities/news/tekhnologii-borby-s-opustynivaniem-razrabatyvayutsya-dlya-14-regionov-rossii/> (дата обращения 7 марта 2025 г.).

<sup>308</sup> Федеральный закон от 13 июня 2023 г. № 244-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О мелиорации земель» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 19 июня 2023 г., № 25, ст. 4433.

<sup>309</sup> Пояснительная записка / Законопроект № 212731-8 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О мелиорации земель» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/212731-8> (дата обращения 7 марта 2025 г.).

опустыниванием и деградацией земель (далее – НПД, ст. 10). В настоящее время в Российской Федерации ведется разработка этой программы: ее утверждение планировалось до конца 2024 г.<sup>310</sup>. Исследователями предлагается две концепции реализации данной программы: в качестве самостоятельного документа или части уже действующих национальных программ<sup>311</sup>. К существенным минусам принятия самостоятельного документа ученые относят оторванность программы от реализуемых стратегий по охране окружающей среды. Тем не менее, гармонизация разрабатываемой НПД в рамках других действующих программам<sup>312</sup> в условиях отсутствия опыта применения комплексных мер по борьбе с опустыниванием будет представлять сложности.

В Конвенции устанавливается, что борьба с опустыниванием направлена, во-первых, на предотвращение и сокращение масштабов деградации земель, во-вторых, на восстановление частично деградировавших земель, в-третьих, на восстановление пострадавших от опустынивания земель (подп. «б» п. 1 ст. 1). Представляется, что как в НПД, так и в законодательстве, должны быть предусмотрены мероприятия, соответствующие всем трем обозначенным Конвенцией направлениям.

В отношении первого направления на региональном уровне возможно применение мер экономического стимулирования путем установления налоговых льгот при осуществлении землепользователями мероприятий по предупреждению иссушению почв, например, использования оросительных систем. Меры по

<sup>310</sup> Виктория Абрамченко приняла участие в пленарном заседании X Невского международного экологического конгресса //Правительство Российской Федерации // URL: tp://government.ru news/48579/ (дата обращения 7 марта 2025 г.).

<sup>311</sup> Лобковский В.А., Куст Г.С., Андреева О.В. Национальная программа действий по борьбе с опустыниванием и достижению нейтрального баланса деградации земель: рекомендации к разработке // Экология урбанизированных территорий. 2023. №2. С. 5.

<sup>312</sup> Распоряжение Правительства РФ от 25 апреля 2011 г. № 730-р «Об утверждении комплексного плана реализации Климатической доктрины Российской Федерации на период до 2020 года» // СЗ РФ, 2 мая 2011 г., № 18, ст. 2680. Указ Президента РФ от 26 октября 2023 г. № 812 «Об утверждении Климатической доктрины Российской Федерации» // СЗ РФ, 30 октября 2023 г., № 44, ст. 7865. Распоряжение Правительства РФ от 31 августа 2002 г. № 1225-р «Об Экологической доктрине Российской Федерации» // СЗ РФ, 9 сентября 2002 г., № 36, ст. 3510. Распоряжение Правительства РФ от 3 ноября 2016 г. № 2344-р «Об утверждении плана реализации комплекса мер по совершенствованию государственного регулирования выбросов парниковых газов» // СЗ РФ, 14 ноября 2016 г., № 46, ст. 6504. Распоряжение Правительства РФ от 29 октября 2022 г. № 3240-р «Об утверждении важнейшего инновационного проекта государственного значения «Единая национальная система мониторинга климатически активных веществ» и плана мероприятий («дорожной карты») по реализации его первого этапа (2022 - 2024 годы)» // СЗ РФ, 07 ноября 2022 г., № 45, ст. 7795.

второму направлению могут включать установление охранной зоны земель, подверженных риску деградации, запрещающей определенные виды деятельности, например, выпас скота. В рамках третьего направления возможно определение критериев признания земель пустыней, закрепление обязанности установления в отношении пустыни статуса особо охраняемой природной территории.

Вечная (многолетняя) мерзлота занимает около 65% территории Российской Федерации, и ее оттаивание представляет собой актуальную экологическую проблему, ведущую к возникновению множества вопросов в правовом аспекте. Оттаивание вечной мерзлоты может привести к изменению границ земельных участков, уничтожению земли как территориального базиса, уменьшению площади земель, относящихся к территории Российской Федерации. Кроме того, оттаивание порождает риски разрушения объектов капитального строительства и инфраструктуры, что требует внесения изменений в градостроительное законодательство и технологии строительства. С точки зрения охраны окружающей среды оттаивание вечной мерзлоты ведет к увеличению выбросов парниковых газов и загрязняющих веществ, изменению состояния экологических систем. Также можно отметить проблему защиты прав и интересов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, так как их переселение с оттаиваемых территорий затрудняет сохранение культурного наследия и традиционных практик.

Невозможно не согласиться с О.М. Козырь и Е.В. Новиковой, что «территория, занимаемая вечной мерзлотой, должна подлежать особому зонированию как зона повышенного экологического риска»<sup>313</sup>. Исследователи предлагают осуществить экологическое зонирование территории вечной мерзлоты на зону высокого экологического риска, в которой вводится запрет на предоставление земельных участков на длительные сроки и строительство частных дорог и трубопроводов, и зону умеренного экологического риска, в которой предоставление земельных

---

<sup>313</sup> Козырь О.М., Новикова Е.В. Деградация вечной мерзлоты: юридические последствия // Экологическое право. 2024. № 4. С. 9.

участков ограничено специальными субъектами, обладающими достаточным уровнем квалификации для ведения деятельности в условиях рисков оттаивания вечной мерзлоты.

Первые специальные законы, устанавливающие особенности правовой охраны многолетней мерзлоты, были приняты на уровне субъектов Российской Федерации. Законом от 22 мая 2018 г. 2006-3 № 1571-В «Об охране вечной мерзлоты в Республике Саха (Якутия)»<sup>314</sup> предусмотрена государственная регистрация факторов, влияющих на состояние вечной мерзлоты (ст. 11), а также нормирование состояния вечной мерзлоты и иных экологических факторов, влияющих на состояние вечной мерзлоты (ст. 8).

Особенностью Закона ЯНАО от 22 декабря 2023 г. № 105-ЗАО «О многолетней (вечной) мерзлоте в Ямало-Ненецком автономном округе»<sup>315</sup> является закрепление обеспечения научно-исследовательской деятельности и мониторинга: закреплено понятия испытательного полигона<sup>316</sup>, регионального фонового, геотехнического, геокриологического мониторинга, геокриологического стационарного пункта наблюдения (ст. 3).

Проблема оттаивания многолетней (вечной) мерзлоты начинает находить свое отражение в федеральном законодательстве. Федеральным законом от 10 июля 2023 г. № 297-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>317</sup> в ФЗ «Об охране окружающей среды» были введены понятия вечномерзлого грунта, состояния многолетней (вечной) мерзлоты, деградации вечномерзлого грунта и государственного фонового мониторинга

<sup>314</sup> Закон от 22 мая 2018 г. 2006-3 № 1571-В «Об охране вечной мерзлоты в Республике Саха (Якутия)». Принят Постановлением Государственного Собрания (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия) от 22 мая 2018 г. З № 1572-В // Якутские ведомости. 7 июня 2018 г.

<sup>315</sup> Закон ЯНАО от 22 декабря 2023 г. № 105-ЗАО «О многолетней (вечной) мерзлоте в Ямало-Ненецком автономном округе». Принят Законодательным Собранием Ямало-Ненецкого автономного округа 21 декабря 2023 г. // Официальный сайт Правительства автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.yanao.ru](http://www.yanao.ru), 22 декабря 2023 г., (дата обращения 1 марта 2025 г.). Статья 14.

<sup>316</sup> испытательный полигон – участок инфраструктуры со свободным доступом для научно-исследовательских организаций, обеспечивающий проведение испытаний в зоне многолетней (вечной) мерзлоты, в том числе тестирование новых строительных материалов и технологий, исследование способов стабилизации оснований зданий и инженерных сооружений в криолитозоне, а также новых методов исследования криолитозоны.

<sup>317</sup> Федеральный закон от 10 июля 2023 г. № 297-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 17 июля 2023 г., № 29, ст. 5315.

состояния многолетней (вечной) мерзлоты, ставшего подсистемой Единой системы государственного экологического мониторинга.

Деградация многолетней мерзлоты влечет возникновение таких геокриологических опасностей<sup>318</sup> как возникновение оползневых процессов, карстовых воронок, развития заболоченности территории, препятствующей использованию земель, и требуют законодательной реакции.

Особое внимание необходимо обратить на образование талых водоемов, которые потенциально могут стать причиной затопления низинных территорий при формировании водных потоков. С точки зрения водного законодательства возникают следующие вопросы. Являются ли талые водоемы водным объектом? Талые водоемы – это пруды или озера? Подлежат ли талые водоемы правовой охране? Где и как должен производиться их учет? Необходимо ли установление особых охранных зон? По каким критериям талые водоемы признаются представляющими угрозу жизни и здоровью населения, инфраструктуре? Данные вопросы должны стать предметом отдельного научного исследования.

Для практических целей необходим учет и других подверженных деградации земель.

Например, в Приказе Минтранса РФ от 06 августа 2008 г. № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»<sup>319</sup> устанавливается, что в охранные зоны объектов железнодорожного транспорта включаются земельные участки «в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям» (абз. 3 п. 2).

---

<sup>318</sup> Юрченко В А., Манько А В. Вечная мерзлота: геокриологические опасности и региональная деградация мерзлых грунтов // ИВД. 2023. №8. С. 104.

<sup>319</sup> Приказ Минтранса РФ от 06 августа 2008 г. № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, № 38, 22 сентября 2008 г.

В соответствии с подп. 4 п. 2 ст. 16 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»<sup>320</sup> не разрешается устройство кладбищ на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных землях.

Вместе с тем для установления указанных видов деградации земли потребуется проведение экспертизы, результаты которой будут доступны ограниченному кругу лиц.

Для предотвращения негативного изменения состояния земель, ликвидации последствий таких изменений и своевременной адаптации к ним, необходимо осуществление учета земель, подверженных риску деградации. Деградация земель является объективным природным явлением, возникающим вне зависимости от принадлежности земель к определенной категории, и может распространяться на территориях различных субъектов Российской Федерации. Кроме того, отдельные виды деградации земель, такие как опустынивание и деградация вечной (многолетней) мерзлоты, представляют собой глобальную экологическую проблему. На основании вышеизложенного, представляется возможным ведение учета земель, подверженных риску деградации, на федеральном и региональном уровнях.

Объектами учета могут являться земли и земельные участки. К основным целям информационных систем можно было бы отнести получение достоверной информации о состоянии земель, определение риска их деградации, предотвращение деградации земель, сохранение благоприятной окружающей среды, применение программно-целевых методов планирования, а также планирование осуществления государственного экологического контроля (надзора). К задачам ведения баз данных можно было бы отнести сбор, анализ и интерпретацию информации о состоянии земель, реализацию права граждан на достоверную информацию о состоянии окружающей среды.

Оценка рисков деградации может производиться на основании данных из Единой системы государственного экологического мониторинга,

---

<sup>320</sup> Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле // СЗ РФ, 15 января 1996 г., № 3, ст. 146.

Государственного реестра накопленного экологического вреда, иных геоинформационных систем, данных о состоянии почвы, полученных в результате анализов ее физико-химических свойств, определения наличия загрязняющих веществ, уровня эрозии и других факторов, способствующих деградации, климатических данных, которые могут влиять на состояние земель.

Ведение баз данных может быть основано на классификации земель в зависимости от степени их уязвимости к деградации: земли, подверженные высоким, средним и низким рискам деградации. Для каждой из категории подверженных риску деградации земель в законодательстве могут быть установлены особенности их правового режима.

Таким образом, в настоящее время основным информационным ресурсом учета земель является ЕГРН, в задачи которого не входит качественный и количественный учет земельных ресурсов. Несогласованность учета различных информационных систем, в частности, ЕГРН и ГЛР, ЕГРН и Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения, ведет к противоречивости содержащейся в них информации и, как следствие, нерациональному использованию земель. Представляется обоснованным предложение, отраженное в Отчете о результатах контрольного мероприятия «Проверка достоверности, качества и полноты сведений о земле, учитываемых в государственных информационных ресурсах»<sup>321</sup>, определить ЕГРН в качестве «эталонной системы» по учету земельных участков с автоматической передачей сведений ЕГРН в иные государственные информационные системы.

Объектами учета Государственного водного реестра, Государственного лесного реестра, кадастра ООПТ являются главным образом соответствующие их названию объекты: водные объекты, леса, ООПТ. Учет земель водного фонда,

---

<sup>321</sup> Отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка достоверности, качества и полноты сведений о земле, учитываемых в государственных информационных ресурсах (на примере отдельных субъектов Российской Федерации)». Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 20 декабря 2022 года // Счетная палата Российской Федерации // URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/a06/bgaw7283qzbpisauhm3yt0k178i6zlab.pdf> (дата обращения: 20 февраля 2025 г.).

лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов осуществляется на уровне учета их границ, которые подлежат внесению в ЕГРН.

Порядок ведения Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения нуждается в уточнении: необходимо закрепить обязанность правообладателей земельных участков предоставлять установленные нормативными правовыми актами сведения и порядок устранения противоречий предоставляемой информации.

Для земель лесного фонда, водного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, сельскохозяйственного назначения, запаса объектом учета могут являться как земли, так и земельные участки, а для земель промышленности и иного специального назначения – только земельные участки.

Объектом земельных правоотношений, возникающих в связи с необходимостью предотвращения негативного изменения состояния земли, является земля как компонент природной среды независимо от ее принадлежности к определенной категории.

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.

В связи с возрастанием процессов деградации земель, создающих угрозу продовольственной безопасности страны, жизни и здоровью населения, разрушения инфраструктуры, требуют систематизации и своевременного обновления данные, полученные в результате мониторинга земель. Для предотвращения негативного изменения состояния земель, ликвидации последствий таких изменений и своевременной адаптации к ним, необходимо осуществление учета земель, подверженных риску деградации. Деградация земель является объективным природным явлением, возникающим вне зависимости от

принадлежности земель к определенной категории, и может распространяться на территориях различных субъектов Российской Федерации. Кроме того, отдельные виды деградации земель, такие как опустынивание и деградация вечной (многолетней) мерзлоты, представляют собой глобальную экологическую проблему.

На основании вышеизложенного, 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.

## ГЛАВА 3. ПРОИЗВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

### **§1. Понятие, признаки и свойства земельного участка**

Понятие земельного участка – одно из ключевых понятий в земельном законодательстве и земельном праве. В правовых исследованиях как публичного, так и частного права земельный участок является одной из самых обсуждаемых правовых категорий.

Большинство конкретных земельных правоотношений возникают по поводу земельного участка как производного объекта, когда индивидуализируется и обособляется часть земли. В силу своих природных свойств земельный участок является основой понятия недвижимости<sup>322</sup>.

Понятие земельного участка уже многократно изменялось в законодательстве, и в связи с последними внесенными поправками<sup>323</sup>, закрепляющими понятие земельного участка в ГК РФ, нельзя сказать, что оно достигло итогового варианта, что подтверждает актуальность исследования данного объекта.

В утратившем силу Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»<sup>324</sup> впервые в законодательстве было дано понятие земельного участка, согласно которому земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами (абз. 4 ст. 1). Как указывалось в той же статье, данное понятие использовалось только для целей названного Федерального закона.

---

<sup>322</sup> Крассов О.И. Комментарии к Градостроительному кодексу Российской Федерации. М., 2001. С. 54.

<sup>323</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 27.12.2021, № 52 (часть I), ст. 8989.

<sup>324</sup> Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ, 10 января 2000 г., № 2, ст. 149. Документ утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ, вступившего в силу со дня официального опубликования // Российская газета, 17 мая 2008 г.

Несколько позже в ЗК РФ 2001 г.<sup>325</sup> земельный участок был определен как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2 ст. 6). Дефиниция, закрепленная в кодифицированном акте, уже носила общий характер.

В 2008 г. определение земельного участка было перенесено из п. 2 ст. 6 в статью 11.1 ЗК РФ<sup>326</sup>, где под земельным участком понималась часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Ключевым изменением в определении земельного участка стало исчезновение упоминания почвенного слоя. В юридической литературе данное изменение было воспринято скорее негативно. О.А. Жаркова считает, что с утратой указания на почвенный слой земельный участок стал «исключительно плоским понятием»<sup>327</sup>. Н.Г. Нарышева отмечает, что указание на наличие почвенного слоя задавало понятию экологическую направленность<sup>328</sup>.

Наличие почвенного слоя не является неотъемлемым свойством земельного участка. Земельный участок, используемый как территориальный базис, может не иметь почвенного слоя: многие виды разрешенного использования предполагают уничтожение почвенного слоя, например, в случае застройки. Экологическая направленность понятия земельного участка может быть задана путем закрепления в земельном законодательстве общего и родового понятия земли. Почва как компонент природной среды представляет собой часть земли, поэтому указание на наличие почвенного слоя в понятии земельного участка не представляется необходимым.

Е.В. Булдаева указывает на следующий недостаток легальных дефиниций земельного участка 2008 г. и 2011 г.<sup>329</sup>: под земной поверхностью с установленными границами может пониматься и территория населенного пункта,

---

<sup>325</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 22 июля 2008 г.) СЗ РФ, 29 октября 2001 г., № 44, ст. 4147.

<sup>326</sup> Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» // СЗ РФ, 28 июля 2008 г., № 30 (ч. 1), ст. 3597.

<sup>327</sup> Жаркова О.А. Лента Мебиуса российского законодательства // Закон. 2021. № 11. С. 32.

<sup>328</sup> Нарышева Н.Г. Земельный участок как объект земельных правоотношений // Закон. 2021. № 11. С. 26.

<sup>329</sup> Булдаева Е.В. Понятие земельного участка //Аграрное и земельное право. 2016. №10. С. 57.

и территориальная зона, и ЗОУИТ. Поэтому в определении должно быть установлено представление о земельном участке как об объекте права.

В настоящее время земельное законодательство содержит определение земельного участка как объекта права собственности и иных прав на землю, недвижимой вещи, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ<sup>330</sup>).

В отличие от предыдущих вариантов, из дефиниции исчезло упоминание об установленных границах и о порядке такого установления. Индивидуализация земельного участка затруднительна без определения его границ, так как это единственный способ закрепления пределов его использования. Как отмечает В.А. Алексеев, новая норма предполагает возможность установления границ разными способами, а не только путем кадастрового учета, следовательно, для понятия земельного участка порядок установления границ больше не имеет правового значения<sup>331</sup>. Данная конструкция устраняет противоречие между понятием и существованием отдельных видов участков, например, ранее учтенных земельных участков, границы которых не внесены в ЕГРН.

Г.Н. Эйриян обращает внимание на сложившийся в последние десятилетия достаточно односторонний подход к понятию земельного участка, который сосредоточен на земельном участке как объекте права собственности и иных прав. Одной из причин такой тенденции исследователь считает отсутствие понимания того, что представляет собой земля в качестве природного ресурса, так как какой-либо конкретики законодательство не содержит. Г.Н. Эйриян считает, что одним из следствий закрепления в ЗК РФ земли в качестве природного ресурса является «возможность государственного вмешательства в производственные отношения,

---

<sup>330</sup> Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 30 июня 2014 г., № 26 (часть I), ст. 3377.

<sup>331</sup> Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 156.

связанные с использованием земельных участков, независимо от того, кому и на каком праве они принадлежат»<sup>332</sup>.

Против разобщения земли как компонента природной среды и земельного участка как объекта недвижимости также выступает Н.Г. Нарышева. По мнению правоведа, «...образование земельного участка посредством определения его границ и постановки на государственный кадастровый учет не прекращает существования в установленных границах природного объекта и природного ресурса. Правовое регулирование использования и охраны земельного участка осуществляется с учетом того, что последний является частью природной среды и не утрачивает признаки и функции природного ресурса и природного объекта. В связи с этим целесообразной представляется выработка такого легального определения земельного участка, которое отражало бы его сущность как природного объекта и природного ресурса с одновременным исключением описанного выше противопоставления земли и земельного участка»<sup>333</sup>.

Важнейшим этапом в развитии подходов к понятию земельного участка является включение<sup>334</sup> в ГК РФ ст. 141.2, в соответствии с которой земельный участок также признается недвижимой вещью. Согласно ч. 1 ст. 141.2 ГК РФ земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Нельзя не согласиться с Е.С. Болтановой в том, что закрепление разных дефиниций земельного участка в двух кодексах не вносит какой-либо ясности относительно этого понятия, а порождает только больше споров и разногласий<sup>335</sup>.

Земельный участок действительно может являться объектом правоотношений не только земельных, но гражданских, градостроительных и налоговых. Некоторый смысл различных легальных дефиниций земельного участка в ГК РФ и ЗК РФ мог

<sup>332</sup> Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 557.

<sup>333</sup> Нарышева Н.Г. Государственная политика и правовое регулирование земельных отношений // Экологическое право. 2016. № 3. С. 38.

<sup>334</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ (ред. от 28 июня 2022 г.) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 27.12.2021, № 52 (часть I), ст. 8989.

<sup>335</sup> Болтанова Е.С. Публично-правовые пределы использования земельного участка // Экологическое право. 2023. № 2. С. 4.

бы прослеживаться в случае отражения в каждом кодифицированном акте особенностей понятия для отрасли. На данный момент как в гражданском, так и земельном законодательстве земельный участок определяется как недвижимая вещь. Дублирование восприятия земельного участка исключительно как недвижимости в ЗК РФ представляется неверным, так как земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земли как основы жизни и деятельности человека. В связи с тем, что теперь понятие земельного участка как недвижимости закрепляется в гражданском законодательстве, понятие земельного участка в ЗК РФ должно быть преобразовано в соответствии с восприятием земли как природного ресурса и компонента природной среды.

Представители науки гражданского права<sup>336</sup> нередко высказывают позицию, что земельный участок как недвижимая вещь не обладает какой-либо спецификой для признания вещью особого рода и для регулирования иной отраслью права. Однако согласиться с тем, что земельные участки относятся к обычному имуществу, довольно сложно. Во-первых, земельный участок как часть поверхности – абстракция, которая не отвечает признаку осозаемости. Во-вторых, индивидуальная определенность земельного участка как вещи имеет свои особенности. Границы ранее учтенных участков могут уточняться, может возникнуть наложение границ нескольких земельных участков. Признание границ единственным индивидуализирующим признаком земельного участка как вещи некоторыми юристами нельзя признать правильным<sup>337</sup>. В противном случае земельный участок как объект прав полностью прекращал бы свое существование при любом изменении границ, в чем, как правило, не заинтересован ни один субъект. В-третьих, земельный участок может выполнять не только экономическую функцию для общества, но и экологическую, социальную,

---

<sup>336</sup> Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 143.; Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 45; Суханов Е.А. Гражданское право России - частное право / отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008. С. 323.

<sup>337</sup> Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 154.

культурную и нравственную. В целом ряде своих научных трудов<sup>338</sup> М.М. Бринчук доказывает, что земельные участки являются особым объектом: «... нельзя не видеть разницы между богатейшими российскими недрами и металлургическим заводом, перерабатывающим добытые руды; между землей и помидорами, выращенными на ней, как объектами права собственности, недвижимости, как имуществом, находящимся в обороте. Один объект создан Творцом, воспроизводится самой природой, как правило, без малейшего приложения труда человека, другой - гением человека»<sup>339</sup>.

Е.А. Галиновская приводит убедительные иллюстрации того, что земельный участок – это не просто часть поверхности земли, имеющая установленные границы<sup>340</sup>. Так, образование земельных участков путем раздела влечет прекращение существования первоначального земельного участка и возникновение новых объектов с точки зрения кадастрового учета. Однако нельзя сказать, что новые земельные участки имеют принципиально иной правовой режим по сравнению с ранее существующим участком. Согласно п. 2 ст. 11.4 ЗК РФ собственник сохраняет свое право на образуемые участки. Пункт 3 ст. 11.2 ЗК РФ закрепляет «наследование» целевого назначения и разрешенного использования новых участков за преобразованным. Представляется важным подчеркнуть, что в таком случае для землепользователя прекращение существования используемого объекта недвижимости и возникновение новых может произойти только умозрительно: в реальности он продолжит извлекать полезные свойства все той же части земли. Таким образом, в земельных правоотношениях земельный участок

---

<sup>338</sup> Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: земельно-ресурсные отношения - не «земельно-имущественные отношения» // Экологическое право. 2022. № 5. С. 10 - 17. Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: существенная особенность природы - быть естественным ресурсом // Экологическое право. 2022. № 3. С. 3 - 9. Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: соотношение понятий «народное достояние» и «собственность» // Экологическое право. 2022. № 1. С. 3 - 9. Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: концепция природы как народного достояния // Экологическое право. 2021. № 6. С. 3 - 10. Бринчук М.М. Многофункциональная роль природы и право собственности на природные ресурсы // Экологическое право. 2021. № 2. С. 3 - 10.

<sup>339</sup> Бринчук М.М. Соотношение экологического права с другими отраслями: проблемы теории и практики // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 10.

<sup>340</sup> Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление. С. 125.

выходит за рамки его понимания как недвижимой вещи, существование которой ограничивается абстрактной плоскостью.

Кроме того, в некоторых случаях земельный участок может быть объектом исключительно земельных правоотношений. Так, при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в соответствии со статьей 11.10 ЗК РФ или проекта межевания территории согласно статье 43 ГрК РФ определяется площадь, местоположение и координаты характерных точек его границ, что позволяет земельному участку выступать объектом земельных правоотношений, но не гражданских, так как до момента регистрации в ЕГРН он не может находиться в обороте. В связи с тем, что не каждый участок может быть предметом оборота, О.А. Жаркова указывает на внутреннее противоречие закрепленной в ЗК РФ дефиниции земельного участка в качестве недвижимой вещи<sup>341</sup>.

Сомнения в возможности признания земельного участка вещью были высказаны многими исследователями<sup>342</sup>. О.И. Крассов обращал внимание на то, что «главный признак вещей заключается в их способности удовлетворять потребности людей, их телесность и доступность для обладания»<sup>343</sup>. Поэтому для отнесения земельного участка к вещи в его понятии необходимо указать, какие именно потребности человека может удовлетворять земельный участок как вещь. Использование земельного участка как средства производства невозможно без почв (упоминание о которых было исключено из определения земельного участка в предыдущей редакции ЗК РФ), а использование земельного участка как территориального базиса в целях строительства невозможно без вторжения под поверхность земли.

Определение земельного участка как части поверхности земли, земной поверхности неудачно в том смысле, что представляет земельный участок

<sup>341</sup> Жаркова О.А. Лента Мебиуса российского законодательства. С. 35.

<sup>342</sup> Яковлев В.Н. Компоненты окружающей природной среды - не «вещь» и не «имущество», отношения по их использованию и охране - предмет регулирования экологической и природоресурсных отраслей права // Российская юстиция. 2010. № 8. С. 5.

<sup>343</sup> Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права. С. 10.

исключительно в виде плоскости. Как было отмечено в предыдущей главе, использование земли как плоскости на практике затруднительно: большинство видов деятельности так или иначе требует некоторого углубления в земное пространство. О.И. Крассов приводит пример передвижения людей как единственного способа использования земной поверхности как плоскости<sup>344</sup>. На то, что использование земельного участка в качестве земной поверхности представляет собой юридическую фикцию, обращает внимание Н.Н. Мисник, аргументируя свое мнение тем, что при эксплуатации земельного участка осуществляется использование других объектов окружающей среды: почв или недр<sup>345</sup>. К. фон Бар утверждает, что «земельный участок – это плод юридического воображения. Земельные участки не существуют сами по себе, поэтому они не отделены физически друг от друга. Их индивидуализация является плодом деятельности юристов»<sup>346</sup>.

О.И. Крассов приходит к выводу, что в случае, если на участке есть почвенный слой, то юридически земной поверхности не существует<sup>347</sup>. Такое заключение правовед делает на основании понятия недр, расположение которых в Законе «О недрах» определено «...ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности...». Соответственно, при наличии на участке почвенного слоя недра начинаются непосредственно после него.

В научной литературе высказываются идеи о включении в понятие земельного участка участков недр, рассмотрении их в качестве единого объекта недвижимости<sup>348</sup>. По мнению К.С. Калиниченко, объединение участков недр и земельных участков позволило бы избежать возникновение споров о соотношении прав собственника земельного участка и правообладателя участка недр<sup>349</sup>.

---

<sup>344</sup> Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права. С. 10.

<sup>345</sup> Мисник Н.Н. О соотношении земельного участка, почвы и недр // Актуальные проблемы частноправового регулирования. Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых. Самара, 2004. С. 201 - 202.

<sup>346</sup> Бар К. фон. Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве // Вестник гражданского права. 2018. № 5. С. 125.

<sup>347</sup> Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права. С. 9.

<sup>348</sup> Бевзенко Р.С. Введение в российское право недвижимости. М., 2022. С. 80.

<sup>349</sup> Калиниченко К.С. Земельный участок и участок недр как объекты права по законодательству России и Германии // Арбитражные споры. 2015. № 4. С. 137.

М.А. Дмитриев отмечает потребность в объединении рассматриваемых объектов в связи с необходимостью «привязки» участка недр к конкретному земельному участку<sup>350</sup>.

Как правило, как законодательство, так и судебная практика «защищают» эту связь. Например, в Определении Верховного Суда РФ от 19 июня 2017 г. № 304-КГ17-7373 по делу № А46-8316/2016<sup>351</sup> Верховный Суд РФ подтвердил, что орган местного самоуправления не мог осуществлять предоставление соответствующего земельного участка через процедуру торгов, так как должен был предоставить участок недропользователю без торгов. Как утверждает И.А. Игнатьева, соответствующий земельный участок должен предоставляться недропользователю, «по сути, в обязательном порядке»<sup>352</sup>. Поэтому реальной общественной потребности в объединении участков недр и земельных участков в качестве единого объекта недвижимости нет, проблемы возникновения споров о правах должны решаться путем внесения уточнений в законодательство, регулирующего соответствующие отношения.

Стоит согласиться с В.А. Алексеевым, который считает, что включение участков недр в понятие земельного участка не вызвано какой-либо практической или теоретической необходимостью, а также противоречит существу отношений недропользования и сложившейся практике<sup>353</sup>.

В последнее время в правовой доктрине активно обсуждается концепция земельных участков как трехмерных объектов (3D-объектов), суть которой заключается в том, что земельный участок представляет собой не недвижимую вещь как земную плоскость, а 3D-фигуру, пространство, объем<sup>354</sup>. Исходя из этой

<sup>350</sup> Дмитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 18.

<sup>351</sup> Определение Верховного Суда РФ от 19 июня 2017 г. № 304-КГ17-7373 по делу № А46-8316/2016 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>352</sup> Игнатьева И.А. Земельно-правовое регулирование как инструмент обеспечения пользования недрами // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 8. С. 68. Также И.А. Игнатьева предлагает закрепить обязанность органов государственной власти предоставления земельного участка недропользователю в ЗК РФ.

<sup>353</sup> Алексеев В.А. Участок недр: особая недвижимая вещь или исключенный из оборота объект публичной собственности? // Закон. 2024. № 5. С. 47.

<sup>354</sup> Митин, Ю.Д., Мерзляков, В.Д. Земельный участок как 3D-объект / Ю.Д. Митин, В.Д. Мерзляков // Вопросы российской юстиции. 2019. № 3. С. 664.

концепции, Р.С. Бевзенко определяет земельный участок следующим образом. Земельный участок – это «описанная путем кадастрового учета трехмерная фигура (в идеале – параллелепипед, но участки могут быть и иной, неправильной формы), нижнее основание которого находится на глубине пяти метров от земной поверхности, а верхнее простирается до пределов возможного использования земельного участка»<sup>355</sup>. Как было изложено в предыдущей главе, установление границы между землей и недрами на глубине пяти метров от земной поверхности является практически трудно реализуемым и не соответствующим законодательству.

Можно предположить, что земельный участок воспринимается в законодательстве как плоскость в целях облегчения его кадастрового учета и индивидуализации. Кадастровый учет земельного участка как трехмерной фигуры значительно сложнее как в теоретической, так и практической реализации. Граница между недрами и землей, возможность реализации прав, предусмотренных статьей 19 Закона «О недрах», определяются по мере необходимости использования земельного участка в глубину. Следовательно, четкое определение нижней границы земли при кадастровом учете каждого земельного участка является экономически нецелесообразным, так как целевое назначение и вид разрешенного использования могут меняться при сохранении земельного участка в тех же границах на плоскости.

Таким образом, земельный участок может рассматриваться как поверхность земли, плоскость исключительно в качестве объекта кадастрового учета. В реальной действительности земельный участок не может использоваться в качестве плоскости. Как справедливо заключил О.И. Крассов, «основная функция понятия состоит в том, чтобы отразить сущность предмета, причем не только правовую, но и в значительной мере реальную. В противном случае юриспруденция погружается во мрак юридических фикций, лишенных как правового, так и здравого смысла»<sup>356</sup>.

---

<sup>355</sup> Бевзенко, Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем // Вестник гражданского права. 2020. №2. С. 95.

<sup>356</sup> Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права. С. 4.

Являясь объектом большинства конкретных земельных правоотношений земельный участок, как правило, имеет определенный объем, который устанавливается для каждого земельного участка отдельно в зависимости от его правового режима.

По мнению А.П. Анисимова и С.А. Чаркина, земельный участок это «часть поверхности земли, характеризующаяся наличием площади, границ, кадастрового номера и целевого назначения, параметры и виды разрешенного использования которой, включая все то, что находится над и под ее поверхностью, определяются правилами землепользования и застройки и/или иными нормативно-правовыми актами»<sup>357</sup>. В данном определении можно выделить следующие недостатки. Во-первых, правовой режим земельного участка составляют не только целевое назначение и вид разрешенного использования, но и установленные ограничения и обременения. Во-вторых, существуют территории, для которых градостроительные регламенты в составе правил землепользования и застройки не устанавливаются или на которые они не распространяются. В таких случаях предложенная норма отсылает к иным нормативным правовым актам, являясь излишне бланкетной для столь фундаментального понятия земельного права как земельный участок. В-третьих, местоположение (адрес) земельного участка является индивидуализирующим признаком земельного участка наравне с площадью и границами. Как отмечал О.И. Крассов, в связи с ограниченностью земного пространства местоположение земельного участка влияет на его рыночную стоимость, степень привлекательности для потенциальных правообладателей<sup>358</sup>. В отрыве от местоположения земельного участка географические координаты его границ представляют интерес скорее для регистраторов, а не для землепользователей.

А.А. Минаева рассматривает земельный участок как «юридическое понятие, отражающее часть поверхности земли, которая располагается между недрами и воздушным пространством, имеет определенное местоположение, площадь и

---

<sup>357</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 7.

<sup>358</sup> Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права.

контур границ, а также иные, дополнительные признаки, указанные в законодательстве и определяющие ее правовой режим»<sup>359</sup>. Несмотря на то, что в данном определении земельный участок снова рассматривается как часть поверхности земли, в нем заложен и некоторый объём путем указания на расположение поверхности между недрами и воздушным пространством. Следовательно, такая поверхность земли включает в себя и почвы. Предложенную А.А. Минаевой дефиницию следует признать достаточно удачной, однако в связи с внесением понятия земельного участка в ГК РФ, определение, содержащееся в ЗК РФ, требует отражения некоторых отраслевых особенностей земельного законодательства.

Интересен подход к легальному определению земельного участка в странах СНГ.

В соответствии со статьей 1 Земельного кодекса Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г. № 45<sup>360</sup> земельный участок представляет собой площадь земли в замкнутых границах. Несмотря на краткость законодателя Кыргызской Республики, предложенный подход к понятию земельного участка имеет свои положительные стороны, так как земельный участок не рассматривается в качестве плоскости. Данная концепция отражается и в других правопорядках. Например, в ЗК Республики Казахстан под земельным участком понимается выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном порядке за субъектами земельных отношений (п. 21 ст. 12). Такую дефиницию следует признать неудачной, так как, во-первых, точнее была бы формулировка «за участниками земельных отношений», а во-вторых, в земельных правоотношениях земельный участок не может во всех случаях «закрепляться» за всеми возможными субъектами. Если под закреплением подразумевается право собственности, то, как правило, земельный участок находится в собственности либо публичного, либо частноправового субъекта.

---

<sup>359</sup> Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений. С.54.

<sup>360</sup> Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г. № 45 // Централизованный банк данных Кыргызской Республики//Министерство юстиции Кыргызской Республики// URL: <https://cbd.mi.Ne just.gov.kg/3-5/editio №/23438/ru> (дата обращения: 15 марта 2025 г.).

Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 г. № 327<sup>361</sup> закрепляет понятие земельного участка как части земли с определенными в отношении ее правами, которая имеет определенную категорию и разрешенный вид использования, фиксированные границы, площадь и местоположение (ст. 1.2). Из всех рассмотренных определений стран СНГ данное представляется наиболее удачным: в нем отражаются индивидуализирующие признаки земельного участка, устанавливается, что земельный участок является объектом прав, а также обозначаются основные элементы его правового режима.

Согласно Земельному кодексу Республики Армения, земельный участок – часть наземной и подземной поверхности земли, которая имеет фиксированные границы, территорию (поверхность, код), место нахождения, правовой статус<sup>362</sup> с ограничениями, предусмотренными законами, которые зарегистрированы и отражены в Едином государственном кадастре недвижимого имущества (п. 1 ст. 5). Законодатель Республики Армения отражает, что земельный участок используется не только в пределах видимой плоскости, однако с точки зрения русского языка сочетание слов «подземная поверхность» содержит внутреннее противоречие. Также из данной формулировки может вытекать требование о регистрации всех ограничений прав на земельный участок в кадастре недвижимого имущества.

ЗК Азербайджанской Республики рассматривает земельный участок как часть земной поверхности с отражением в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю, границ, размеров<sup>363</sup>, географического положения, правового статуса, режима, назначения и других показателей (п. 1 ст. 4). Как и во многих других правопорядках, в земельном законодательстве Азербайджанской Республики отражаются основные индивидуализирующие признаки земельного участка: границы, площадь и местоположение. В данной норме упоминается о правовом режиме земельного

---

<sup>361</sup> Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 г. № 327//Законодательство стран СНГ// СоюзПравоИнформ. URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rg№=2150](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rg№=2150) (дата обращения: 15 марта 2025 г.).

<sup>362</sup> скорее всего, имеется в виду правовой режим земельного участка.

<sup>363</sup> вероятно, имеется в виду площадь земельного участка

участка, но не раскрывается его содержание, поэтому возникают сомнения в целесообразности перечисления некоторых элементов правового режима.

В кодексе Республики Беларусь о земле (подп. 21 п. 1 ст. 1) земельный участок определяется как «часть земной поверхности, имеющей границу и целевое назначение, которая рассматривается в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями)». Предложенный подход выглядит непоследовательным: указывается только один из индивидуализирующих признаков участка, только один из элементов его правового режима, а затем законодатель ссылается на принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанными с ним объектами. Остается неясным, почему не упомянуты другие признаки и элементы правового режима участка. Кроме того, существует неразрывная связь земельного участка не только со зданиями и сооружениями, но и компонентами природной среды.

Можно заметить, что ни в одном из рассмотренных определений не раскрывается значение земельного участка в качестве природного ресурса и компонента природной среды, что представляется упущением. Эксплуатация земельного участка должна осуществляться в соответствии с требованиями рационального использования и охраны земель, что следует отразить в легальной дефиниции специального кодифицированного акта.

Для того, чтобы сформулировать понятие земельного участка, необходимо выявить его признаки<sup>364</sup>. В юридической литературе используется следующая терминология: признаки, свойства, характеристики, элементы правового режима, идентификаторы<sup>365</sup> земельного участка. На данный момент единство использования указанной терминологии и ее разграничение отсутствуют.

С.Ю. Стародумова выделяет природные, антропогенные и фактические (физические) характеристики (признаки)<sup>366</sup>. Д.А. Тоточенко уточняет

<sup>364</sup> Скворцова А.И. Признаки и свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2024. № 3. С. 19 - 22.

<sup>365</sup> Карагадян В.Д. Понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2023. № 6. С. 17.

<sup>366</sup> Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42.

классификацию, выделяя также природно-антропогенные характеристики (например, искусственные водоемы)<sup>367</sup>. К природным характеристикам исследователи относят поверхностные водные объекты естественного происхождения, деревья, к физическим (фактическим) – площадь и границы. Очевидно, что не у каждого земельного участка имеются природно-антропогенные характеристики, но у каждого есть физические (фактические). Между тем характеристики земельного участка можно разделить на его признаки и свойства.

А.А. Минаева предлагает следующие дефиниции признаков и свойств земельного участка. Признаки земельного участка – «юридически значимые признаки понятия «земельный участок» как специально-юридической категории – объекта земельных правоотношений». К индивидуализирующими признакам А.А. Минаева относит площадь, местоположение и границы, а к дополнительным признакам – кадастровый номер, целевое назначение, разрешенное использование, установленные права, ограничения прав, обременения земельного участка, экономические и качественные характеристики, наличие объектов недвижимости<sup>368</sup>. При этом дополнительные признаки не позволяют отличить один земельный участок от другого, а определяют его правовой режим. Свойства земельного участка – «совокупность его экологических, экономических, социальных, правовых свойств, не являющихся признаками земельного участка как специально-юридической категории»<sup>369</sup>. В рассматриваемом диссертационном исследовании не приводится конкретных примеров свойств земельного участка, поэтому остается неясным, как разграничиваются дополнительные признаки и правовые свойства земельного участка.

Построение определения через структуру «признак – это признак ...» и «свойство – это свойство...» является сомнительным с точки зрения правил логики, поэтому такой подход сложно считать наиболее удачным. Несмотря на то, что толковые словари дают достаточно схожие определения признаков и свойств, во многих

---

<sup>367</sup> Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. № 11. С. 153.

<sup>368</sup> Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений. С. 71.

<sup>369</sup> Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений. С. 32.

науках эти понятия имеют различия<sup>370</sup>. Признак в логике и математике – достаточное условие для принадлежности объекта некоторому классу. Свойство в логике, философии и математике – атрибут объекта. Иными словами, установив признаки, мы можем однозначно установить объект. Определенная совокупность признаков всегда отличает один объект от другого. Свойства же мы определяем тогда, когда объект уже установлен. Некоторые свойства могут совпадать для различных объектов.

Большинство правоведов относят к признакам земельного участка его местоположение, площадь и границы, которые в своем единстве позволяют отличить один участок от другого, устанавливая уникальные координаты в географическом пространстве<sup>371</sup>. В.А. Алексеев, рассуждая о индивидуализирующих признаках земельного участка как вещи, приходит к выводу, что «любая вещь становится уникальной в результате выделения какого-то одного или ограниченной группы признаков, достаточных для ее идентификации. Разумеется, во всех этих случаях такую вещь будут характеризовать очень многие отличительные детали, но для выделения ее из общей массы схожих объектов практически всегда будет достаточно одного или нескольких признаков»<sup>372</sup>.

О.И. Крассов отмечал, что законодательство признает земельным участком не только участок, у которого определены юридические границы<sup>373</sup>. В соответствии сом 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»<sup>374</sup> гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, находящийся в его фактическом пользовании.

---

<sup>370</sup> Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка. М., 1989.

<sup>371</sup> Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений. С. 36.

<sup>372</sup> Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 152.

<sup>373</sup> Крассов О.И. Земельное право: Учебник. С. 88.

<sup>374</sup> Федеральный закон от 25 октября 2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 29 октября 2001 г., № 44, ст. 4148.

Н.Г. Нарышева также справедливо подчеркивает<sup>375</sup> недостатки вышеуказанного подхода, который иногда затруднительно применить на практике: возможно уточнение границ земельного участка (ст. 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>376</sup>, далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Кроме того, сведения о границах ранее учтенных земельных участках могут быть не внесены в реестр.

Однако следует отметить, что при отсутствии сведений о границах в ЕГРН практически всегда происходит фактическая индивидуализация земельного участка на местности, и границы физически существуют.

С прекращением действия нормативных правовых актов переходного периода и проведения единой земельной политики проблема отсутствия сведений о границах земельных участков со временем будет разрешена. Нельзя не согласиться с мнением Э.Ф. Нигматуллиной в том, что проведение комплексных кадастровых работ в целях установления границ земельных участков будет способствовать обеспечению стабильности земельных отношений<sup>377</sup>.

В целях однозначной индивидуализации земельного участка можно предложить в качестве признака земельного участка как объекта земельных правоотношений рассматривать его кадастровый номер, наличие которого будет означать, что сведения об объекте внесены в ЕГРН. Несмотря на то, что сведения о границах земельного участка в реестре могут отсутствовать, его определенное местоположение и кадастровый номер дают возможность идентифицировать земельный участок. Отнесение кадастрового номера к признакам земельного участка поддерживается не всеми исследователями, считающими, что кадастровый номер – идентификатор<sup>378</sup>. По мнению В.А. Алексеева, кадастровый номер не характеризует участок как вещь, а лишь отсылает к cadastru недвижимости<sup>379</sup>.

---

<sup>375</sup> Нарышева Н.Г. Земельный участок как объект земельных правоотношений // Закон. 2021. № 11. С. 23.

<sup>376</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ, 20 июля 2015 г., № 29 (часть I), ст. 4344.

<sup>377</sup> Актуальные проблемы теории земельного права России: монография // Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. С.245.

<sup>378</sup> Рожкова М.А. Идентификаторы: все ли надо относить к объектам интеллектуальной собственности // Хозяйство и право. 2015. № 2. С. 84.

<sup>379</sup> Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве. С.35.

Земельный участок выступает в правоотношениях не только в качестве вещи, но и в качестве объекта учета. Одной из особенностей земельного участка как объекта земельных правоотношений в сравнении с землей и частью земельного участка является обязательный кадастровый учет, следствием которого становится присвоение кадастрового номера, что позволяет рассматривать его в качестве индивидуализирующего признака.

Н.Г. Нарышева рассматривает как сущностный признак земельного участка его правовой режим<sup>380</sup>. Действительно, нельзя не согласиться, что «земельный участок возникает как самостоятельный объект с уже установленным правовым режимом». Однако можно привести ряд аргументов против отнесения правового режима к признакам земельного участка.

Во-первых, правовой режим устанавливается не только исключительно в отношении земельного участка, но и в отношении земель и части земельного участка<sup>381</sup>. Следовательно, наличие правового режима не отличает земельный участок от других объектов земельных правоотношений.

Во-вторых, правовой режим как таковой есть практически у всех объектов правоотношений. Например, исследования правового режима проводятся в отношении населенного пункта, природоохраных зон, сайта, товарного знака, объекта археологического наследия и т.д.<sup>382</sup>. Можно сделать вывод, что само по себе наличие правового режима не является отличительным признаком объектов земельных правоотношений в целом.

В-третьих, с момента образования земельного участка его правовой режим может многократно изменяться. Например, после перевода земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов, собственник продает земельный участок. Новый собственник инициирует изменение вида разрешенного использования, а затем использует

<sup>380</sup> Нарышева Н.Г. Земельный участок как объект земельных правоотношений. С. 23.

<sup>381</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. С. 137.

<sup>382</sup> Емкужева А.В. Правовой режим цветового товарного знака // Цивилист. 2023. № 4. С. 57.; Пивненко Д.Л. Правовой режим выявленного объекта археологического наследия // Цивилист. 2023. № 6. С. 27.

земельный участок в качестве предмета залога. Можно ли сказать, что в данном примере каждый раз идет речь о разных объектах земельных правоотношений?

Таким образом, к признакам земельного участка относятся его местоположение, площадь, границы и кадастровый номер.

Данные признаки отличают земельный участок как объект земельных правоотношений от такого родового объекта, как земля. При этом некоторое сужение круга признаков земельного участка не говорит об умалении его значения как компонента природной среды и природного ресурса. Как справедливо утверждал О.И. Крассов: «... земельные правоотношения существуют одновременно как непосредственно по поводу земли, являющейся природным объектом и ресурсом природы, так и по поводу индивидуализированной части земли»<sup>383</sup>. Г.А. Аксененок писал, что «в отличие от других объектов земельных правоотношений земля является продуктом самой природы, она возникла и существует помимо воли и сознания человека, без всякого содействия с его стороны»<sup>384</sup>. Следовательно, нет необходимости смешивать признаки земельного участка и земли.

Более детально охарактеризовать земельный участок как объект земельных правоотношений можно с помощью рассмотрения его свойств. Свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений – это совокупность элементов его правового режима, а также экономических, экологических, качественных и иных параметров, изменение которых может опосредованно повлиять на правовой режим земельного участка.

По юридическому критерию свойства земельного участка предлагается классифицировать как основные (правовые) свойства и дополнительные (опосредованно связанные с правоотношениями) свойства. К основным (правовым) свойствам можно отнести целевое назначение, разрешенное использование, установленные на земельный участок права и связанные с ними обязанности, ограничения этих прав, обременения земельного участка. К дополнительным

<sup>383</sup> Крассов О.И. Земельное право: Учебник. С. 86.

<sup>384</sup> Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. С. 140.

свойствам следует отнести экономические, экологические, качественные и иные характеристики земельного участка.

Предложенные в настоящей работе основные (правовые) свойства земельного участка составляют его правовой режим.

Дополнительные свойства земельного участка опосредованно влияют на земельные правоотношения. В качестве примеров, иллюстрирующих справедливость данного утверждения, рассмотрим нормы следующих нормативных правовых актов:

- 1) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»<sup>385</sup> (далее – Постановление о критериях снижения плодородия земель) снижение в почве содержания обменного калия на 25% и более; содержания подвижного фосфора на 25% может привести к признанию снижения плодородия почв существенным и изъятию земельного участка на основании ст. 285 ГК РФ;
- 2) в соответствии с п. 5 ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы;
- 3) пункт 7 ст. 13 ЗК РФ устанавливает возможность принятия решения о консервации земель. Правила проведения рекультивации и консервации земель содержат требование экологического и экономического обоснования планируемых мероприятий и технических решений в проекте консервации земель. Можно сделать вывод, что принятие решения о консервации земель невозможно без учета агрохимического и экологического состояния земельного участка;
- 4) статья 65 ЗК РФ связывает кадастровую стоимость как экономическую характеристику земельного участка с арендной платой за участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и земельным налогом.

---

<sup>385</sup> Постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 25 июля 2011 г., № 30 (2), ст. 4655.

Предложенная концепция признаков и свойств земельного участка имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

Во-первых, единообразное применение терминологии в доктрине соответствует общеправовому принципу правовой определенности<sup>386</sup>, а также способствует взаимопониманию ученых и законодателя.

Во-вторых, логично выстроенная система признаков и свойств земельного участка эффективна в научных и учебных целях, потому что позволяет выстроить систему знаний об изучаемом объекте.

В-третьих, как правило, образование земельных участков преследует определенные цели, которые соответствуют виду разрешенного использования участка. В процессе использования некоторые свойства участка могут претерпевать количественные и качественные изменения. Эксплуатация земельного участка, существенно ухудшающая его состояние, может привести к изъятию участка как земельного участка, используемого с нарушениями законодательства. Одной из проблем является отсутствие информации о состоянии земельного участка на момент перехода права собственности.

Недостаточность сведений о первоначальных свойствах участка, его состоянии на момент перехода права собственности, затрудняет правовую охрану земель, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. Согласно судебной практике, к ответственности чаще привлекаются лица, которые полностью уничтожили плодородный слой почвы (Постановление Верховного Суда РФ от 18 апреля 2018 г. № 9-АД18-6<sup>387</sup>). В других случаях суд устанавливает наличие указанных критериев из совокупности обстоятельств.

---

<sup>386</sup> На общеправовой принцип правовой определенности многократно указывал Конституционный Суд РФ: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 1995 г. № 3-П // СЗ РФ, 1 мая 1995 г., № 18, ст. 1708, от 6 апреля 2004 г. № 7-П // СР РФ, 12 апреля 2004 г., № 15, ст. 1519, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2011 г. № 29-П // СЗ РФ, 9 января 2012 г., № 2, ст. 397; Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 2 июня 2015 г. № 12-П // СЗ РФ, 15 июня 2015 г., № 24, ст. 3547; Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 января 2016 г. № 1-П // СЗ РФ, 25 января 2016 г., № 4, ст. 551; Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19 июля 2017 г. № 22-П // СЗ РФ, 31 июля 2017 г., № 31 (Часть II), ст. 4984.

<sup>387</sup> Постановление Верховного Суда РФ от 18 апреля 2018 г. № 9-АД18-6// СПС «Консультант Плюс».

Так, в Определении Верховного Суда РФ от 6 июля 2021 г. № 310-ЭС21-10059 по делу № А68-1447/2020<sup>388</sup> суд установил, что на земельном участке «размещены выемки, заполненные водой, по участку проходит грунтовая технологическая дорога, остальная часть земельного участка заросла многолетней сорной растительностью, а также отдельно стоящими деревьями и кустарниками, в северной части участок заболочен, работы по рекультивации не проведены». Суд приходит к заключению, что данная совокупность обстоятельств «привела к снижению в почве содержания органического вещества более, чем на 15 процентов, содержания фосфора более, чем на 25 процентов, содержания калия более, чем на 25 процентов, существенному снижению плодородия почв названного земельного участка сельскохозяйственного назначения». Между тем для применения Постановление о критериях снижения плодородия земель суд должен был провести сравнение между состоянием участка на момент перехода права собственности и на момент проведения мероприятий государственного контроля (надзора) или соответствующих экспертиз и установить процент снижения качества почвы. Стоит отметить, что суд первой инстанции ограничивается перечислением указанных обстоятельств и вообще не связывает их с критериями (Решение Арбитражного суда Тульской области от 29 мая 2020 г. по делу № А68-1447/2020<sup>389</sup>). Таким образом, на практике критерии существенности устанавливаются «на глазок», что лишает их реального практического смысла.

Несмотря на то, что некоторая информация о состоянии земель сельскохозяйственного назначения содержится в Реестре земель сельскохозяйственного назначения, для применения мер ответственности в виде изъятия земельного участка требуется наличие данных о его состоянии именно в момент перехода права собственности, что делает логичным закрепление таких сведений в ЕГРН. В ЕГРН осуществляется учет основных (правовых) свойств земельных участков: категории земель, вида разрешенного использования,

---

<sup>388</sup> Определение Верховного Суда РФ от 6 июля 2021 г. № 310-ЭС21-10059 по делу № А68-1447/2020 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>389</sup> Решение Арбитражного суда Тульской области от 29 мая 2020 г. по делу № А68-1447/2020 // СПС «Консультант Плюс».

ограничений прав и обременений участка. Представляется, что учет существенных неправовых свойств земельного участка не противоречит целям ведения кадастра недвижимости.

Наиболее полную информацию о свойствах земельных участков до создания ЕГРН содержал государственный земельный кадастр. Целями государственного земельного кадастра являлись информационное обеспечение управления земельными ресурсами, государственного контроля за использованием и охраной земель, мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов, установления обоснованной платы за землю, а также иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности (ст. 4 Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»<sup>390</sup>). Обобщая обозначенные цели ведения кадастра, Э.А. Грязда выделила в качестве общей цели ведения кадастра получение «достоверных и научно обоснованных сведений о земле, которые активно используются в области ее рационального использования, а также в процессе изучения правовых, природных и хозяйственных характеристик данного природного ресурса»<sup>391</sup>.

Несмотря на то что существующий ЕГРН не преследует цели аккумулирования всесторонней информации о земельном участке и ведет учет земельного участка исключительно как объекта недвижимости, некоторые характеристики земельного участка как природного ресурса оказывают влияние на его эксплуатацию как объекта недвижимости, поэтому тоже могут быть учтены. Существенные неправовые свойства земельного участка можно рассматривать в качестве характеристики объекта недвижимости, влияющими на возможность его

---

<sup>390</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 в связи с принятием Федерального закона от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ // СЗ РФ, 19 мая 2008 г., № 20, ст. 2251.

<sup>391</sup> Грязда Э.А. Государственный земельный кадастр Российской Федерации: Правовой аспект: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. - Краснодар, 2001. С.14.

использования, что соответствует задаче кадастрового учета закрепления индивидуальных характеристик земельного участка. Плодородность почвы для целей ведения сельского хозяйства, наличие иных построек на участке для целей строительства такая же существенная характеристика земельного участка как объекта недвижимости, как, например, и этажность здания, которая отражается в кадастре. Кроме того, часть 3 ст. 8 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает внесение дополнительных сведений об объектах недвижимости, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах. Как подмечает Е.А. Галиновская, «... оборот земельных участков тем и интересен, что обмену подлежат участки, обладающие неповторимыми природными свойствами»<sup>392</sup>.

Не подвергая существующую систему учета кардинальным реформам, представляется возможным постепенное расширение сведений в составе ЕГРН. В качестве первого шага было бы допустимо внесение сведений о существенных неправовых свойствах земельных участков в кадастр объектов недвижимости. Последовательным являлось бы указание существенного неправового свойства земельного участка после сведений о категории земель и вида разрешенного использования. Например, для земельных участков сельскохозяйственного назначения в соответствии с характеристиками, указанными в Постановлении «О критериях снижения плодородия» следует определить, являются ли почвы кислыми или щелочными, а также численное выражение четырех агрохимических показателей. Проведение оценки плодородия и состояния почв при предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или заключения договора купли-продажи будет способствовать более рациональному землепользованию, так как собственник будет владеть большим объемом информации о свойствах своего участка. В связи с тем, что в законодательстве отсутствуют особые требования к лицу, которое может являться собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения (например,

---

<sup>392</sup> Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 108.

сельскохозяйственная квалификация для физических лиц; ведение сельского хозяйства как вид деятельности в учредительных документах для юридических лиц), данная информация будет представлять ценность для непрофессиональных субъектов.

В оценке состояния почв при приобретении земельного участка заинтересован покупатель, так как это снижает риск изъятия земельного участка, а также дает возможность определить цену участка на основании полученных данных. Так как имущественные отношения по поводу земельного участка менее подвержены публично-правовому методу регулирования, то возложение данной обязанности на покупателя на законодательном уровне является излишним: несение расходов может быть определено по соглашению сторон. При предоставлении земельного участка из публичной собственности расходы должны быть законодательно возложены на частное лицо.

Предложенная мера не приведет к существенному увеличению нагрузки Росреестра, так как внесение сведений о плодородии и состоянии почв будет происходить при образовании земельного участка и/или изменении собственника.

Важным является и то, что на уровне законотворчества уже можно заметить некоторую тенденцию к расширению перечня информации, содержащейся в ЕГРН. Так, Росреестром был разработан Законопроект<sup>393</sup>, в соответствии с которым сведения о границах земель сельскохозяйственного назначения должны вноситься в ЕГРН. В настоящий момент сведения о границах земель сельскохозяйственного назначения вносятся в Единую федеральную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения. В Пояснительной записке<sup>394</sup> авторы законопроекта высказывают опасения, что при отсутствии сведений о границах земель сельскохозяйственного назначения в ЕГРН, такие земли могут быть

---

<sup>393</sup> Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/npa/PublicView?npaID=147011#> (дата обращения 10 апреля 2025 г.).

<sup>394</sup> Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/npa/PublicView?npaID=147011#> (дата обращения 10 апреля 2025 г.).

необоснованно отнесены к землям иных категорий, включены в границы населенных пунктов, предоставлены заинтересованным лицам. Также внесение сведений в ЕГРН «позволит учитывать особенности правового режима таких земель при выполнении операций с недвижимым имуществом, а также учетно-регистрационных действий».

Таким образом, для земельных участков земель сельскохозяйственного назначения существенным неправовым свойством является плодородие почв, которое определяется в том числе на основании агрохимических характеристик и может быть учтено в кадастре недвижимости в качестве дополнительных сведений об объекте. Учет некоторых сведений о плодородии почв осуществляется в государственном реестре земель сельскохозяйственного назначения, однако информация из данного свода данных предоставляется ограниченному кругу лиц: органам государственной власти и местного самоуправления, правообладателям земельных участков<sup>395</sup>. Как было подчеркнуто в предыдущей главе, порядок ведения реестра еще несовершенен, поэтому и состав сведений о землях является неполным. Стоит отметить, что в судебных решениях суды начинают упоминать о существовании данных, которые можно получить из реестра<sup>396</sup>, но дела, в которых бы информация из реестра была получена и использована для вынесения судебного решения, пока отсутствуют.

Е.С. Пышева обозначает проблему отсутствия особого учета мелиорируемых или мелиорированных земельных участков, так как в ЕГРН соответствующие сведения не вносятся. В связи с этим затруднительно установить объект охраны и управления в правоотношениях, связанных с мелиорацией земель<sup>397</sup>. Стоит

<sup>395</sup> Постановление Правительства РФ от 2 февраля 2023 г. № 154 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения» (вместе с «Правилами ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения») // СЗ РФ, 06 февраля 2023 г., № 6, ст. 985.

<sup>396</sup> Решение Кемеровского районного суда Кемеровской области от 29 октября 2024 г. по делу № 2-13/2024, 2-1122/2022 (УИД 42RS0040-01-2022-001321-46) // СПС «Консультант Плюс»; Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 13 марта 2025 г. по делу № 33-1804/2025(2-13/2024) (УИД 42RS0040-01-2022-001321-46) // СПС «Консультант Плюс».

Решение Шигонского городского суда Самарской области № 2А-674/2023 2А-674/2023~М-622/2023 М-622/2023 от 12 декабря 2023 г. по делу № 2А-674/2023 // Судебные и нормативные акты РФ.

URL: <https://sudact.ru/regular/doc/nqg2qtTFezJC/> (дата обращения: 8 апреля 2025 г.).

<sup>397</sup> Пышева Е.С. Мелиорация земель: земельно-правовой, аграрно-правовой и цивилистический подходы: монография. М.: Юстицинформ, 2018. С. 101.

отметить, что объектами мелиорации могут быть не только земли сельскохозяйственного назначения, но и земли иных категорий, что нашло отражение в действующем законодательстве, не ограничивающим мелиорацию земель целями сельского хозяйства.

Учет существенных неправовых свойств земельных участков в ЕГРН может способствовать рациональному использованию и управлению не только в отношении земель сельскохозяйственного назначения, но и других категорий земель. Для земельных участков земель населенных пунктов существенным свойством может являться рельеф местности. Земельный участок в составе земель особо охраняемых территорий и объектов должен иметь особое природоохранное или иное особо ценное значение<sup>398</sup>. В составе земель промышленности и иного специального назначение существенным свойством будет являться нахождение на участке объектов для осуществления специальных задач. Для отнесения земельного участка к землям водного фонда необходимо установить, что на нем расположен водный объект. Из состава земель лесного фонда предусмотрено образование лесных участков, на которых могут находиться защитные, эксплуатационные или резервные леса, предопределяющие использование лесного участка. Безусловно, концепция учета существенных неправовых свойств земельных участков требует большей теоретической разработки.

Таким образом, легальные определения земельного участка, закрепленные в статье 141.2 ГК РФ и п. 3 ст. 6 ЗК РФ, отражают сущность земельного участка как объекта недвижимости. Некоторое дублирование гражданско-правового подхода к понятию земельного участка, которое в настоящее время имеется в ЗК РФ, не соответствует целям рационального использования и охраны земель, и представляется излишним.

---

<sup>398</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ, 27 декабря 2004 г., № 52 (часть 1), ст. 5276. Пункт 1 статьи 10.

Юридические признаки земельного участка позволяют отличить конкретный земельный участок от любых других объектов. К ним относятся границы, местоположение, площадь и кадастровый номер.

Восприятие земельного участка в качестве поверхности земли является юридической фикцией, так как в действительности использование строго плоскости невозможно. Земельный участок как земная поверхность существует только «на бумаге», оставаясь в объективной реальности землей в определенных границах. Закрепление данной фикции в законодательстве не является необходимым, во многих правопорядках она не применяется.

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.

Раскрытие понятия земельного участка как компонента природной среды и природного ресурса может быть осуществлено на основании определения земли, предложенного в предыдущей главе настоящего исследования, так как земельный участок – часть земли.

Более детально охарактеризовать земельный участок как объект земельных правоотношений можно с помощью рассмотрения его свойств.

По юридическому критерию свойства земельного участка классифицируются как основные (правовые) свойства и дополнительные (опосредованно связанные с правоотношениями) свойства. К основным (правовым) свойствам относятся целевое назначение, разрешенное использование, установленные на земельный участок права и связанные с ними обязанности, ограничения этих прав, обременения земельного участка, наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком. К дополнительным (неправовым) свойствам следует отнести экономические, экологические, качественные и иные характеристики земельного участка.

Предложенные основные (правовые) свойства земельного участка составляют его правовой режим. Свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений – это совокупность элементов его правового режима, а также экономических, экологических, качественных и иных параметров, изменение которых может опосредованно повлиять на правовой режим земельного участка.

Дополнительные свойства земельного участка опосредованно влияют на земельные правоотношения. Как правило, образование земельных участков преследует определенные цели, которые соответствуют виду разрешенного использования участка. В процессе использования некоторые свойства участка могут претерпевать количественные и качественные изменения. Изменение дополнительных свойств может повлечь возникновение земельных правоотношений по изменению свойств основных, например, перевод земельного участка из категории земель особо охраняемых территорий и объектов в другую в связи с утратой природоохранного или иного особого значения, изъятие земельного участка в связи с использованием с нарушением законодательства в случае существенного снижения плодородия почв, или проведение рекультивации земельного участка собственником в случае, если его деятельность привела к ухудшению качества земель.

Одной из проблем применения мер ответственности за использование земельного участка с нарушениями законодательства является отсутствие информации о состоянии земельного участка на момент перехода права собственности.

## §2. Правовая природа части земельного участка

Прямое закрепление части земельного участка в качестве объекта земельных отношений в п. 1 ст. 6 ЗК РФ являлось новеллой российского земельного законодательства.

Часть земельного участка выступала в законодательстве в качестве объекта земельных отношений еще до вступления в силу ЗК РФ. Например, Земельный кодекс РСФСР 1991 г.<sup>399</sup> содержал в себе следующие статьи. Пункт 1 ст. 39, ст. 40 закрепляли прекращение прав в случае добровольного отказа от земельного участка или его части. Пункт 3 ст. 46 предусматривает «занятие земельного участка или его части под временные постройки». В данных правовых нормах часть упоминается в связи с земельным участком, однако есть пример, где часть земельного участка оговаривается самостоятельно. Пункт 2 ст. 62 устанавливает, что при перезаключении договора аренды на часть земельного участка наследнику возмещаются затраты, связанные с повышением плодородия почв той части земельного участка, на которую не распространяется право наследования аренды. Таким образом, внесенная в земельное законодательство новелла является объективным продолжением развития правовых норм, регулирующих отношения по поводу части земельного участка.

Отнесение части земельного участка к объектам земельных отношений подверглось критике.

По мнению И.А. Иконицкой, выделение части земельного участка в качестве объекта земельных отношений сомнительно, так как часть, «становясь объектом самостоятельных земельных отношений, должна быть также индивидуализирована, как и земельный участок»<sup>400</sup>. К выводу о том, что после проведения индивидуализации часть становится отдельным земельным участком, приходят многие исследователи<sup>401</sup>.

---

<sup>399</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 в связи с принятием Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 29 октября 2001 г., № 44, ст. 4148.

<sup>400</sup> Иконицкая И.А. Земельное право в Российской Федерации. Учебник. М., 2002. 33-34.

<sup>401</sup> Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. 2010. № 2. С. 63; Ерш А.В. Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельных участков // Вестник ВАС РФ. 2004. № 8. Земельные права в Российской Федерации: Практ. пособие / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2008. С. 14; Мисник Н.Н. Приведение гражданского и земельного законодательства в соответствие друг с другом: попытки,

Однако для индивидуализации земельный участок должен быть поставлен на кадастровый учет. Стоит согласиться с Д.А. Тоточенко<sup>402</sup> в том, что «проведение кадастрового учета не является способом образования земельных участков». Кроме того, если бы кадастровый учет части влек возникновение нового земельного участка, то первоначальный земельный участок прекращал бы свое существование в результате раздела, что не всегда целесообразно и соответствует интересам собственника.

В Комментарии к Земельному кодексу РФ под редакцией С.Н. Волкова и Ю.Г. Жарикова отмечено, что часть земельного участка «не является ни объектом прав, ни природным объектом»<sup>403</sup>. В.А. Майборода, опираясь на судебную практику, считает, что по своей правовой природе часть земельного участка – «предмет учета обременений объекта оборота»<sup>404</sup>.

В большей степени актуальность выделения части земельного участка в качестве объекта связана с развитием законодательства, регулирующего установление ограничений прав на землю<sup>405</sup>. Как писал еще Н.М. Коркунов, объектом права может быть «все то, что служит средством осуществления разграничиваемых правом интересов»<sup>406</sup>.

Легальная дефиниция части земельного участка отсутствует. В доктрине достаточно удачное определение понятия предлагают Д.А. Тоточенко и А.С. Малахов, характеризуя часть земельного участка как «сформированную и индивидуализированную в соответствии с требованиями законодательства составляющую земельного участка, которая является самостоятельным объектом

итоги, пути // Закон. 2008. № 3. С. 25. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2003. С. 24. Новоселова О.А. Часть земельного участка: проблемы участия в гражданском обороте // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 58.

<sup>402</sup> Тоточенко Д.А. О соотношении понятий «часть земельного участка» и «доля в праве собственности на земельный участок» // Юрист. 2022. № 11. С. 57.

<sup>403</sup> Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (постатейный) / С.Н. Волков, М.И. Васильева, Е.А. Галиновская и др.; отв. ред. С.Н. Волков, науч. ред. Ю.Г. Жариков. М.: Юстицинформ, 2009. Статья 6.

<sup>404</sup> Майборода В.А. Установление публичного сервитута для отдельных целей в отношении части земельного участка // Нотариус. 2020. № 4. С. 42.

<sup>405</sup> Так, в 2018 г. Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ЗК РФ была внесена Глава XIX.

<sup>406</sup> Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права / Н.М. Коркунов. М.: Юрайт, 2025. С. 154.

земельных отношений и отдельных гражданских отношений, не связанных с ее отчуждением»<sup>407</sup>.

Н.Н. Мельников понимает под частью земельного участка в качестве объекта «часть, выступающая предметом вещных и обязательственных отношений»<sup>408</sup>, и предлагает рассматривать данное понятие несколько шире общепринятого: в качестве временного земельного участка; как часть участка, которая была образована собственником для временного использования; принудительно сформированные части в целях установления охранных зон и сервитутов; улучшения земельных участков; культурные слои. Как указывает Н.Н. Мельников, данные виды частей могут обособляться в горизонтальных и вертикальных плоскостях в результате деятельности человека или в силу природных свойств.

Правовед считает, что часть земельного участка в виде улучшений может появляться как в результате проведения мероприятия по улучшению природных свойств земельного участка, так и по созданию объектов, повышающих в интересах человека иные качественные характеристики земельного участка<sup>409</sup>. В качестве примера улучшений природных свойств земельного участка приводятся плодородные слои, засыпка, укрепление стен оврага, пруды при соблюдении определенных условий. К искусственным объектам Н.Н. Мельников относит строения и сооружения вспомогательного характера.

Термин «часть» в отношении улучшений земельного участка используется в судебной практике<sup>410</sup>. Например, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 г. № 4777/08 по делу № А56-31923/2006<sup>411</sup> судом указано, что «спорные объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его

---

<sup>407</sup> Тоточенко Д.А., Малахов А.С. Части земельных участков, находящиеся в зонах с особыми условиями использования, как объекты гражданских и земельных отношений // Нотариус. 2019. № 5. С. 43.

<sup>408</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. Москва: ИНФРА-М, 2024. С.245.

<sup>409</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. С.274.

<sup>410</sup> Определение ВАС РФ от 7 июля 2014 г. № ВАС-9715/10 по делу № А32-7819/2008 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>411</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января.2012 г. № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // Вестник ВАС РФ, 2012, № 5.

неотъемлемой частью». Использование понятия части в отношении улучшений и принадлежностей земельного участка базируется на терминологии, используемой гражданским законодательством, а именно статьями 133 ГК РФ (неделимая вещь и составные части), 135 ГК РФ (главная вещь и принадлежность). В Постановлении Президиума ВАС РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12 по делу № А32-29673/2011<sup>412</sup> суд отметил, что футбольное поле представляет собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на которой оно расположено.

К.С. Калиниченко также упоминает части земельного участка в качестве принадлежности земли, предлагая концепцию существенных составных частей земельного участка, которые включают недра, обособленные водные объекты, прочно связанные с землей объекты<sup>413</sup>. Модель земельного участка как составной вещи предлагается многими юристами<sup>414</sup>.

В земельном законодательстве сложно найти основания для придания юридического значения понятию части земельного участка как улучшения или принадлежности. Отнесение улучшений и принадлежностей земельного участка к части противоречит правовой природе объекта земельных отношений, который в соответствии со ст.6 ЗК РФ может рассматриваться как природный объект и природный ресурс. Классификация искусственно созданных объектов, таких как сооружения и строения, в качестве части земельного участка явно выходит за рамки земельных отношений, затрагивая отношения гражданские. На часть участка в виде искусственного объекта не распространяются правовые нормы, регулирующие использование и охрану земли.

Улучшения природных свойств земельного участка также не являются его частью в качестве объекта земельных отношений. По смыслу ст. 6 ЗК РФ часть

<sup>412</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 // Вестник ВАС РФ, 2013, № 12. Аналогичная правовая позиция выражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 января 2010 г. № 11052/09 по делу № А53-3598/2008-С2-11 // Вестник ВАС РФ, 2010, № 5.

<sup>413</sup> Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 125.

<sup>414</sup> Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. Электронное издание; Бобров Д.В. Земельный участок как сложная вещь в российском гражданском праве // Гражданское право. 2021. № 6. С. 43. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве. // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. № 2. С. 129.

земельного участка является отдельным объектом. Почвенный слой земельного участка как компонент природной среды не существует отдельно от земли. Правоотношения по поводу почвы как компонента природной среды – это всегда правоотношения по поводу земли. Кроме того, в ЗК РФ не используется термин «часть земельного участка» в смысле его улучшения или принадлежности.

Н.Н. Мельников относит культурный слой к части земельного участка в качестве самостоятельного объекта общественных отношений, обосновывая их разграничение тем, что культурный слой находится в государственной собственности<sup>415</sup>. Согласно абз. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»<sup>416</sup> (далее – ФЗ Об объектах культурного наследия) культурные слои относятся к объектам археологического наследия. Стоит отметить, что в указанной статье перечислены и другие объекты археологического наследия, например, городища, курганы, селища, стоянки, каменные изваяния, стелы, наскальные изображения, которые имеют схожий с культурным слоем правовой режим, однако они не являются частью земельного участка в понимании ст. 6 ЗК РФ. Представляется, что объекты культурного наследия могут считаться частями земельного участка только в широком общеупотребительном значении.

Вопрос соотношения понятий временного земельного участка и части земельного участка постепенно теряет свою актуальность, так как сведения временного характера об участках подлежали исключению из ЕГРН в случае, если права на них не были зарегистрированы в установленном порядке до 1 марта 2022 г. (часть 7 ст. 72 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Данные изменения свидетельствуют о тенденции исключения из ЕГРН сведений, имеющих временный характер. Поэтому представляется излишним внесение в ст. 6 ЗК РФ

---

<sup>415</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. С.245.

<sup>416</sup> Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СЗ РФ, 1 июля 2002 г., № 26, ст. 2519.

предложенного Н.Н. Мельниковым определения временного земельного участка<sup>417</sup>.

Кроме того, в действующем законодательстве не используется понятие временного земельного участка. С вступлением в силу ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет части земельного участка стал связан с регистрацией ограничений и с обременениями, устанавливаемыми в отношении данной части. Так, внесение в ЕГРН сведений о части земельного участка осуществляется одновременно со сведениями о зоне, публичном сервитуте, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд (ч. 1 ст. 44). Прекращение обременения влечет снятие с кадастрового учета части земельного участка, образованной в связи с установлением такого обременения (ч. 2 ст. 44). В Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18 октября 2024 г. № 08АП-8497/2024 по делу № А46-21972/2023<sup>418</sup> суд обратил внимание на то, что кадастровый учет части объекта недвижимости допускается в случае государственной регистрации ограничения (обременения) вещного права, в связи с установлением которого данная часть образована. Таким образом, в настоящее время часть земельного участка выполняет в обороте в том числе функцию временных земельных участков.

Стоит согласиться с выделением Н.Н. Мельниковым<sup>419</sup> таких видов частей земельного участка как часть, образованная собственником для временного использования, и часть, принудительно сформированная в целях установления охранных зон и сервитутов. Как привило, собственник земельного участка по своей воле формирует часть земельного участка для временного использования в целях её включения в имущественные отношения, не связанные с отчуждением. Стоит отметить, что имущественные и организационные земельные правоотношения не существуют отдельно друг от друга. Например, землеустроительные работы в

---

<sup>417</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. С.264.

<sup>418</sup> Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18 октября 2024 г. № 08АП-8497/2024 по делу № А46-21972/2023 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>419</sup> Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений. С.264.

отношении части земельного участка могут проводиться на основании гражданско-правового договора.

По логике законодательства в имущественных земельных правоотношениях часть земельного участка не может быть объектом сделок, связанных с ее отчуждением из собственности: купли-продажи, мены и дарения (п. 1, 2 ст. 37 ЗК РФ). Однако прямого запрета на совершение указанных сделок нет, что приводит к принятию противоречивых судебных решений<sup>420</sup>. Существует судебная практика, согласно которой сделки, связанные с отчуждением части земельного участка, не признаются недействительными (Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 16 мая 2017 г. по делу № 33-2583/2017<sup>421</sup>). По мнению суда, п. 1 ст. 37 ЗК РФ, определяющий, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие кадастровый учет, не влияет на возможность заключения договора купли-продажи части земельного участка, а устанавливает обязательный кадастровый учет данной части для дальнейшего перехода права собственности. Суд заключает, что в соответствии с частью 1 ст. 421 ГК РФ граждане свободны в заключении договора, собственник своими волевыми действиями произвел раздел земельного участка: межевые работы были проведены, предмет договора является определенным.

Представляется, что данная позиция идет вразрез с разрешительным методом правового регулирования, превалирующим в земельном законодательстве. Такой подход совсем стирает грань между земельным участком и его частью, а также не способствует стабильности оборота.

Правовая позиция о том, что часть земельного участка не может отчуждаться, находит отражение во многих судебных решениях<sup>422</sup>. В Постановлении Президиума

---

<sup>420</sup>Данный параграф подготовлен на основе следующей публикации автора настоящей диссертации: Скворцова А.И. Часть земельного участка как объект имущественных и организационных земельных отношений // Аграрное и земельное право. 2024. № 6. С. 66-68.

<sup>421</sup> Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 16 мая 2017 г. по делу № 33-2583/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>422</sup> Постановление АС Московского округа от 13 октября 2014 г. № Ф05-11118/14 по делу № А41-10143/14 // СПС «Консультант Плюс»; Постановление Президиума ВАС РФ от 16 марта 2004 № 15671/03 по делу № 3-68/03(А-683/03) // Вестник ВАС РФ, 2004, № 8; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 августа 2005 г. по делу № А11-8655/2004-К1-5/313// СПС «Консультант Плюс».

ВАС РФ от 19 апреля 2011 г. № 14950/10 по делу № А40-127386/09-122-889<sup>423</sup> было подчеркнуто, что «присвоение частям земельных участков учетных кадастровых номеров не свидетельствует об их индивидуализации в качестве самостоятельных объектов вещных прав», а также, что согласно статьям 15, 17 и 18 ЗК РФ объектом права собственности могут быть земельные участки, но не их части.

Интересен вопрос о возможности заключения сделки по отчуждению земельного участка в случае, когда на часть земельного участка распространяется зона, ограничивающая часть участка в обороте. Согласно статье 180 ГК РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части. Применение данной нормы по отношению к земельному участку имеет свои особенности. В Апелляционном определении Алтайского краевого суда от 9 сентября 2014 г. по делу № 33-7404/2014<sup>424</sup> судом было отмечено, что так как устранение нарушения без повторного проведения межевых работ, кадастрового учета образованного земельного участка невозможно, довод ответчиков о возможности устранения нарушения путем уточнения границ без лишения права собственности на весь земельный участок был отклонён. В случае, если в отношении части земельного участка будет проведено межевание, применение ст. 180 ГК РФ также сомнительно, так как земельный участок, являющийся предметом купли-продажи, изменит свои основные признаки, такие как границы, площадь и кадастровый номер.

Часть земельного участка может являться объектом имущественных земельных правоотношений в случае установления частных сервитутов, аренды и залога.

Кадастровый учет части земельного участка при установлении частного сервитута не является обязательным, так как индивидуализация используемой части земельного участка закрепляется в соглашении об установлении сервитута, что подтверждается судебной практикой (Решение Арбитражного суда Московской области от 30 января

---

<sup>423</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 19 апреля 2011 г. № 14950/10 по делу № А40-127386/09-122-889/ Вестник ВАС РФ, 2011, № 8.

<sup>424</sup> Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 9 сентября 2014 г. по делу № 33-7404/2014 // СПС «Консультант Плюс».

2020 г. по делу № А41-91482/2019<sup>425</sup>). Суд, опираясь на часть 1 ст. 52 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» приходит к выводу, что «законодательство не содержит обязательного требования о кадастровом учете части земельного участка в случае заключения соглашения об установлении сервитута».

Исключение составляют сервитуты в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (глава V.3 ЗК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 39.25, п. 5 ст. 39.26 ЗК РФ кадастровый учет части земельных участков является обязательным в случае заключения соглашения об установлении сервитута на срок более 3-х лет (п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ).

Кадастровый учет части земельного участка, находящейся в публичной собственности и обременяемой сервитутом, позволяет более эффективно осуществлять управление земельными ресурсами. Отсутствие подобного обязательного требования для частей земельных участков, находящихся в частной собственности, не создает проблем для оборота, так как сведения об установлении долгосрочного сервитута указываются в публичном реестре в отношении всего земельного участка.

Для индивидуализации части земельного участка в случае заключения договора аренды необходимо указать характеристики, позволяющие определить ее местоположение: кадастровый номер земельного участка и его местоположение в целом, площадь и границы части участка. Для подтверждения согласования предмета договора аренды достаточно приложить схему расположения части относительно всего земельного участка (допустимо использование ориентиров на местности), причем форма данной схемы является свободной (Определение Верховного Суда РФ от 14 января 2014 г. № АПЛ13-566<sup>426</sup>). В соответствии с п. 5 ст. 44 Закона о регистрации недвижимости кадастровый учет части земельного

<sup>425</sup>Решение Арбитражного суда Московской области от 30 января 2020 г. по делу № А41-91482/2019 // Картотека арбитражных дел // Электронное правосудие. URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/5adb69e6-0ede-431f-a927-297dfe4a0cb8/d0e79b8d\\_d18a4275\\_9baf\\_1a5613bd4cbe/A41\\_91482\\_2019\\_20200129\\_Reshenija\\_i\\_postanovlenija.pdf?isAdDStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/5adb69e6-0ede-431f-a927-297dfe4a0cb8/d0e79b8d_d18a4275_9baf_1a5613bd4cbe/A41_91482_2019_20200129_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAdDStamp=True) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

<sup>426</sup>Определение Верховного Суда РФ от 14 января 2014 г. № АПЛ13-566 «Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11.10.2013 № АКПИ13-878, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании частично недействующей сноски 12 к строке 14 раздела КП.1 формы кадастрового паспорта земельного участка (приложение № 3), утв. Приказом Минэкономразвития России от 28 декабря 2012 г. № 831» // СПС «Консультант Плюс».

участка не является обязательным. Однако часть земельного участка может быть поставлена на кадастровый учет по инициативе собственника земельного участка (п. 8 «Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета» Президиума Верховного Суда РФ от 30 ноября 2016 г.<sup>427</sup>).

Некоторая правовая неопределенность существует в случае аренды части земельного участка, находящегося в публичной собственности. Судебная практика зачастую требует в таком случае предварительного проведения кадастрового учета (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25 декабря 2020 г. № Ф10-5027/2020 по делу № А14-21954/2019<sup>428</sup>; п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»<sup>429</sup>). Однако правовые нормы, подтверждающие указанное требование, в законодательстве отсутствуют. В обосновании суды подчеркивают, что «глава V ЗК РФ содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности». Также суды подчеркивают, что индивидуализация земельного участка осуществляется посредством его кадастрового учета. Иных аргументов и ссылок на правовые нормы суды не приводят.

Важно отметить, что глава V ЗК РФ предполагает предоставление в аренду только земельного участка, упоминания о предоставлении части земельного участка законодательство не содержит. Более того, п. 3,4 ст. 39.11 ЗК РФ указывают на необходимость образования земельного участка в случае проведения торгов. Следовательно, только земельный участок является объектом правоотношений по предоставлению из государственной и муниципальной собственности. Для

---

<sup>427</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета // утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2017.

<sup>428</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25 декабря 2020 г. № Ф10-5027/2020 по делу № А14-21954/2019 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>429</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант Плюс».

заключения договора аренды части земельного участка, находящейся в публичной собственности, необходимо зарегистрировать данную часть в качестве земельного участка. Тем не менее, на практике части земельного участка, находящегося в публичной собственности, предоставляются в аренду.

Арендные правоотношения, объектом которых является часть земельного участка, находящаяся в публичной собственности, могут возникнуть в случае приобретения прав собственности на здание или сооружение. Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Залог части земельного участка допускается только при условии, что площадь части земельного участка не меньше минимального размера площади, установленной нормативными правовыми актами для земельных участков (п. 2 ст. 63 Федерального закона 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)<sup>430</sup> ). Данное условие позволяет кредитору при обращении взыскания на предмет залога получить в собственность земельный участок в соответствии с требованиями о предельных размерах земельных участков.

Утверждение В.А. Болдырева и В.А. Сысоева о том, что часть земельного участка не может являться объектом залога, не соответствует действительности<sup>431</sup>. Во-первых, сложно спорить с действующей правовой нормой, которая прямо говорит о возможности залога части земельного участка. Во-вторых, часть земельного участка встречается в качестве предмета залога на практике (Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан № 2-673/2018 2-673/2018~М-

---

<sup>430</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ, 20 июля 1998 г., № 29, ст. 3400.

<sup>431</sup> Болдырев В.А., Сысоев В.А. Часть земельного участка как объект гражданских прав // Юрист. 2014. № 2. С. 21 - 24.

420/2018 М-420/2018 от 5 июля 2018 г. по делу № 2-673/2018<sup>432</sup>). В-третьих, проблема взыскания части земельного участка как предмета залога не является непреодолимой, так как в соответствии с п. 1 ст. 349 ГК взыскание предмета залога осуществляется по решению суда.

В законодательстве отсутствуют прямые правовые нормы, устанавливающие требование индивидуализации части земельного участка как предмета залога. По мнению Л.Н. Наумовой, часть земельного участка, по аналогии с требованиями, предъявляемым к земельным участкам, должна обязательно пройти кадастровый учет<sup>433</sup>. Суды придерживаются этой же позиции: «... закладываемая часть участка должна быть выделена в натуре, проведены работы по межеванию, выделенной части должен быть присвоен кадастровый номер и зарегистрировано право собственности на нее, и только после этого данная часть земельного участка может быть предметом ипотеки» (Решение Пермского районного суда № 2-1192/2017 2-1192/2017~М-804/2017 М-804/2017 от 13 июня 2017 г. по делу № 2-1192/2017<sup>434</sup>).

Необходимость кадастрового учета части земельного участка, на которую распространяется действие публичного сервитута, напрямую законодательством не урегулирована.

Кадастровый учёт части может быть не обязательным в случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, сроком до трех лет. При достижении сторонами соглашения возможно установление сервитута в отношении части участка без проведения работ, обеспечивающих подготовку документов, содержащих необходимые для учёта сведения о части участка, без осуществления кадастрового учета части участка и без государственной регистрации ограничения

<sup>432</sup> Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан № 2-673/2018 от 5 июля 2018 г. по делу № 2-673/2018 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://www.sudact.ru/regular/doc/ZXkGhr9MjWk/?regular-txt=%D0%9C-420%2F2018> (дата обращения: 15.11.2024).

<sup>433</sup> Наумова Л.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). Волтерс Кluver. 2008. С. 75.

<sup>434</sup> Решение Пермского районного суда № 2-1192/2017 от 13 июня 2017 г. по делу № 2-1192/2017 // Судебные и нормативные акты РФ / Пермский районный суд. — URL: [https://www.sudact.ru/regular/doc/XRPVGSuASPJV/?regular-txt=%D0%BE%D1%82+13+%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8F+2017+&regular-case\\_doc=%E2%84%96+2-1192%2F2017](https://www.sudact.ru/regular/doc/XRPVGSuASPJV/?regular-txt=%D0%BE%D1%82+13+%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8F+2017+&regular-case_doc=%E2%84%96+2-1192%2F2017) (дата обращения: 15.11.24).

(обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В таком случае граница сервитута определяется на основании схемы границ сервитута на кадастровом плане территории (п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ).

В случае установления публичных сервитутов на срок более трех лет, кадастровый учёт части земельного участка становится обязательным, что соответствует принципу публичности ограничений прав на недвижимое имущество<sup>435</sup>. В соответствии с п. 1 ст. 44 Закона о регистрации недвижимости внесение в ЕГРН сведений о части земельного участка, образованной в связи с установлением ЗОУИТ, публичного сервитута, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия о зоне, публичном сервитуте, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

Проблемным является вопрос возможности части земельного участка выступать объектом правоотношений при установлении публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК РФ. С одной стороны, подп. 6 п. 4 ст. 39.43 ЗК РФ, подп. 7 п. 1 ст. 39.47 ЗК РФ, подп. 4 п. 1 ст. 39.41 указывают на часть участка как возможный объект данных правоотношений. С другой стороны, по мнению В.А. Майбороды, так как нормы, регулирующие индивидуализацию части земельного участка при установлении публичного сервитута в специальных целях, отсутствуют, вовлечение части земельного участка в правоотношения по установление публичного сервитута данного вида невозможно<sup>436</sup>. Стоит не согласиться с утверждением исследователя о том, что из п. 3 ст. 39.46 ЗК РФ следует невозможность оплаты публичного сервитута в специальных целях за использование части участка. В соответствии с п. 3 ст. 39.46 ЗК РФ плата за

---

<sup>435</sup> Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. М.К. Треушникова. М.: Городец, 2005. С. 8.

<sup>436</sup> Майборода В.А. Установление публичного сервитута для отдельных целей в отношении части земельного участка // Нотариус. 2020. № 4. С. 43.

публичный сервитут рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах публичного сервитута. В данной норме права не уточняется, что подразумевается под землями в установленных границах публичного сервитута. Следовательно, земли как родовой объект могут включать и часть земельного участка. Индивидуализация части земельного участка может осуществляться в том же порядке, что и в случае установления публичного сервитута в соответствии со статьей 23 ЗК РФ.

Выделение части земельного участка в качестве объекта правоотношений имеет большое значение в связи с развитием такого инструмента ограничения прав на землю, как установление ЗОУИТ<sup>437</sup>. Глава XIX ЗК РФ была внесена в земельное законодательство Федеральным законом от 03 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>438</sup>. Несмотря на то что в данной главе упоминается о распространении зон лишь на земельные участки, в пределах зоны может находиться не весь земельный участок, а только его часть. Разделение земельного участка в случае установления зоны чаще всего не имеет целесообразности. Обособление части участка является единственным способом конкретизации территории, на которую распространяются ограничения установленной зоны в пределах земельного участка. Как было отмечено выше, согласно п. 1 ст. 44 Закона о регистрации недвижимости сведения об образовании части участка вносятся в ЕГРН одновременно со сведениями об установлении ЗОУИТ.

Одним из нередких вопросов, возникающих на практике, является возможность использования земельного участка по целевому назначению в случае установления ограничений на его часть. Судебная практика складывается таким

---

<sup>437</sup> Понятие ЗОУИТ понимается в широком смысле, включая все зоны, устанавливающие специальные требования к осуществлению хозяйственной деятельности на землях в своих границах.

<sup>438</sup> Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 06.08.2018, № 32 (Часть II), ст. 5135.

образом, что доказать невозможность использования земельного участка по целевому назначению крайне затруднительно.

В Апелляционном определении Смоленского областного суда от 7 августа 2012 г. по делу № 33-2445<sup>439</sup> суд установил, что сам факт нахождения земельного участка в санитарно-защитной зоне не свидетельствует о невозможности его использования по целевому назначению, так как согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03<sup>440</sup> в санитарно-защитной зоне допускается размещение сельскохозяйственных угодий для выращивания технических культур, не используемых для продуктов питания, из чего следует, что права истца не нарушены. В Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 2 октября 2025 г. № Ф06-4552/2025 по делу N A65-7551/2023<sup>441</sup> суд приходит к выводу, что наличие ограничений в использовании части земельного участка, связанных с охранными зонами, о которых арендатор должен был знать при заключении договора или их возникновение при исполнении договора, не свидетельствует о невозможности его использования по целевому назначению и не освобождает арендатора от внесения арендной платы. В решении Московского районного суда города Чебоксары от 18 апреля 2019 г. по делу № 2-43/2019(2-1114/2018);~М-185/2018<sup>442</sup> судом было отмечено, что невозможность размещения объекта индивидуального жилищного строительства в месте возведения фундамента не свидетельствует о невозможности использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Истец не был лишен права разместить объект индивидуального жилищного строительства иным образом в границах земельного участка.

Как самостоятельный объект земельных правоотношений, часть земельного участка обладает уникальными признаками, отличающими ее от других объектов. Часть

<sup>439</sup> Апелляционное определение Смоленского областного суда от 7 августа 2012 г. по делу № 33-2445 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>440</sup> Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» // Российская газета, № 28, 9 февраля 2008.

<sup>441</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 2 октября 2025 г. № Ф06-4552/2025 по делу № А65-7551/2023// СПС «КонсультантПлюс».

<sup>442</sup> Решение Московского районного суда города Чебоксары от 18 апреля 2019 г. по делу № 2-43/2019(2-1114/2018);~М-185/2018 // СПС «Консультант Плюс».

земельного участка имеет местоположение, границы и площадь. Как было рассмотрено выше, в отличие от земельного участка его часть может не иметь кадастрового номера. Кроме того, для части характерно сохранение юридической связи с участком: часть следует судьбе земельного участка. Часть земельного участка ограничена в обороте, так как не может быть предметом сделок, связанных с отчуждением. Однако в первую очередь часть участка становится отдельным объектом земельных правоотношений в связи с приобретением правового режима, отличного от земельного участка. В случае, если собственник осуществит фактическое выделение части земельного участка на местности, это само по себе не приведет к возникновению правоотношений и созданию их объекта. Объектом земельных правоотношений часть становится именно в момент приобретения правового режима, отличного от земельного участка.

В связи с тем, что наличие собственного правового режима является отличительным признаком части земельного участка как объекта земельных правоотношений, представляет интерес случай нахождения земельного участка в пределах нескольких территорий с особыми условиями использования. В месте пересечения установленных публичных сервитутов, территорий объектов культурного наследия, территорий, в отношении которых принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, ЗОУИТ, может возникнуть часть земельного участка с наибольшими ограничениями прав. Пункт 1 ст. 44 Закона о регистрации недвижимости предусматривает внесение сведений об образовании части участка вместе со сведениями об установлении соответствующего вида ограничений. В законодательстве не предусматривается проведение кадастрового учета тех частей земельного участка, на которые распространяются ограничения прав по различным основаниям, что затрудняет определение их правового режима на практике. Так как координаты характерных точек границ частей земельных участков определяются вместе с установлением соответствующего вида ограничения прав, то закрепление координат характерных точек границ части земельного участка в пределах пересечения не требует совершения дополнительных юридически значимых действий: они могут быть внесены

автоматически на основании данных, предоставленных о частях земельного участка, образуемых вместе с установлением соответствующих территорий с особыми условиями использования. В результате при установлении, например, ЗОУИТ и публичного сервитута сроком более трёх лет, возникают три части земельного участка: часть, на которую распространяются исключительно ограничения ЗОУИТ, часть, на которую распространяются исключительно ограничения публичного сервитута, и часть, на которую распространяются все связанные с ЗОУИТ и публичным сервитутом ограничения.

Таким образом, закрепление части земельного участка в качестве объекта земельных отношений в п. 1 ст. 6 ЗК РФ является объективным продолжением развития правовых норм, регулирующих отношения по поводу части земельного участка. В настоящее время правовое регулирование отношений, объектом которых является часть земельного участка, является непоследовательным и нуждается в дальнейшей доработке. В законодательстве отсутствуют легальное определение, единая концепция использования понятия части земельного участка: в отдельных правовых нормах упоминание о данном объекте есть, а в других правовых нормах, регулирующих схожие отношения, данное понятие не используется, что порождает правовую неопределенность и противоречия. Часть земельного участка не может объектом правоотношений по предоставлению, так как законодательством предусмотрено предоставление только земельного участка. На практике предоставление части земельного участка в аренду осуществляется. Для обеспечения единообразной судебной практики в ЗК РФ необходимо определить, в каких случаях часть земельного участка может выступать в качестве объекта.

Часть земельного участка является объектом имущественных земельных правоотношений, не связанных с ее отчуждением из права собственности у правообладателя, включая правоотношения по поводу частных сервитутов, аренды, залога, а также 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. Улучшения земельного участка, а также объекты культурного наследия, включая культурные слои, не являются объектами земельных правоотношений, следовательно, не могут быть признаны частью земельного участка по смыслу ст. 6 ЗК РФ.

Обособление в законодательстве части земельного участка как объекта земельных правоотношений обусловлено как общественной потребностью осуществления некоторых сделок без проведения процедур по образованию новых участков, так и необходимостью конкретизации определенной территории в пределах земельного участка, на которую распространяются установленные ограничения прав.

Признаками части земельного участка как объекта земельных правоотношений являются местоположение, границы, площадь, ограниченность в обороте и правовой режим, отличный от земельного участка. На основании данных признаков возможно сформулировать определение части земельного участка, которое может быть использовано в законодательстве: «часть земельного участка – земля в пределах земельного участка, имеющая установленные площадь, границы и правовой режим, отличный от общего правового режима земельного участка».

### **§3. Земли, используемые без предоставления земельного участка и установления сервитута**

В отличие от части земельного участка, сравнительно новым объектом земельных правоотношений являются земли, используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута. Глава V.6. была введена в ЗК РФ Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>443</sup>.

В юридической литературе высказываются различные точки зрения по поводу правовой природы нового института и дальнейшего развития отношений, регулируемых главой V.6 ЗК РФ. Достаточно емко Г.Н. Эйриян называет использование рассматриваемых земель легальным беститульным использованием<sup>444</sup>, в то время как П.С. Сахно применяет понятие «института разрешительного землепользования»<sup>445</sup>. Э.А. Грязда относит использование земли без предоставления земельных участков и установления сервитутов к осуществлению фактического землепользования<sup>446</sup>. А.Л. Корнеев считает, что дальнейшее развитие нового правового института, установленного главой V.6 ЗК РФ, может привести к появлению нового вида договора<sup>447</sup>.

Некоторые исследователи оценивают данное изменение законодательства положительно. Е.Ю. Гаевская и О.В. Вагина приходят к выводу, что появление главы V.6 ЗК РФ является несомненным плюсом развития правового регулирования, так как

<sup>443</sup> Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 30 июня 2014 г., № 26 (часть I), ст. 3377.

<sup>444</sup> Эйриян Г.Н. Использование публичных земель или земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2023. № 2. С. 215.

<sup>445</sup> Сахно П.С. Проблемы правового регулирования использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их предоставления или установления сервитута // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 2. С. 19.

<sup>446</sup> Грязда Э.А. Способы правового регулирования отношений фактического землепользования // Экологическое право. 2019. № 1. С. 6.

<sup>447</sup> Корнеев А.Л. Особенности действия норм об использовании земли (земельных участков) без предоставления // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2022. № 2. С. 72; Корнеев А.Л. Некоторые вопросы использования земельных участков без предоставления и установления сервитута // Юрист. 2016. № 14. С. 15.

сокращаются сроки, необходимые для начала использования земли заинтересованным лицом<sup>448</sup>.

В целом большая часть правоведов оценивает внедрение данного института скорее отрицательно. По мнению Р.Р. Кузьмина, суть правоотношений по использованию земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, сводится к фактическому владению и использованию земельного участка<sup>449</sup>. Взамен главы V.6 ЗК РФ Р.Р. Кузьминым предлагается установление упрощенных процедур для предоставления земельных участков в аренду по специальным основаниям. Р.А. Тараданов прямо называет возникающие правоотношения «квазиарендными»<sup>450</sup>. Сложно не согласиться с И.А. Игнатьевой в том, что «примененная правовая конструкция крайне невнятна с юридической точки зрения»<sup>451</sup>.

Для выявления правовой природы земель, используемых без предоставления и установления сервитутов, необходимо определить признаки данного объекта земельных правоотношений, позволяющих отличить его от других объектов, а также особенности правового режима данного вида земель.

Сходство рассматриваемого объекта с земельным участком заключается в том, что земли, используемые без предоставления и установления сервитутов, также имеют определенное местоположение, площадь и границы. В соответствии с пп. «б» п. 4 Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2014 г. № 1244<sup>452</sup> (далее – Правила

<sup>448</sup> Гаевская Е.Ю., Вагина О.В. Особенности использования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без их предоставления и установления сервитута // Бизнес, Менеджмент и Право. 2018. № 4. С. 45.

<sup>449</sup> Кузьмин Р.Р. Использование земли без предоставления и установления сервитута как фиктивная категория. Ее влияние на вещное право // Хозяйство и право. 2022. № 6. С. 54.

<sup>450</sup> Тараданов Р.А. Право «безучастного землепользования», или О природе и потенциальных проблемах применения норм главы V.6 ЗК РФ // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 45.

<sup>451</sup> Игнатьева И.А. Размещение объектов энергетики на землях и земельных участках без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута: проблемы правового регулирования и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2023. N 2. С. 14.

<sup>452</sup> Постановление Правительства РФ от 27 ноября 2014 г. № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности» // СЗ РФ, 8 декабря 2014 г., № 49 (часть VI), ст. 6951.

выдачи разрешения на использование земель), к заявлению о выдаче разрешения на использования земель прилагается схема границ предполагаемых к использованию земель или части земельного участка на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ территории. Как правило, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления утверждается форма схемы границ земель, в которой указывается местоположение и площадь земель<sup>453</sup>. Отличие заключается в том, что при создании данного объекта земельных правоотношений его кадастровый учет не осуществляется, следовательно, кадастровый номер отсутствует. Копия разрешения, к которой прикладывается схема границ предполагаемых к использованию земель с координатами характерных точек границ, направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора (п. 11 Правил выдачи разрешения на использование земель).

Одной из возможных причин отсутствия требования обязательного образования земельного участка для использования без предоставления и установления сервитутов является временный характер существования объекта, который вытекает из срочности возникающих земельных правоотношений. В соответствии с пп. «ж» п. 3 Правил выдачи разрешения на использование земель в заявлении о выдаче разрешения указывается срок использования земель или земельного участка (в пределах сроков, установленных п. 1 ст. 39.34 ЗК РФ). Срок устанавливается либо в конкретном значении (пп. 1 п. 1 ст. 39.34 ЗК РФ), либо связывается со сроками, необходимыми для осуществления установленного в законе вида деятельности. Исключение составляет

---

<sup>453</sup> Постановление администрации городского округа Люберцы МО от 11 июля 2025 г. № 934-ПА «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» // Официальный сайт администрации городского округа Люберцы [www.lubertsy.ru](http://www.lubertsy.ru), 11 июля 2025 г. (дата обращения 13 сентября 2025 г.); Постановление главы городского округа Котельники МО от 28 июля 2025 г. № 629-ПГ «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» // Официальный сайт администрации городского округа Котельники <http://kotelniki.mosreg.ru>, 28 июля 2025 г. (дата обращения 13 сентября 2025 г.); Постановление администрации городского округа Красногорск МО от 28 июля 2025 г. № 2018/7» Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» на территории городского округа Красногорск Московской области» // Интернет-портал городского округа Красногорск Московской области <https://krasnogorsk-adm.ru>, 29 июля 2025 г. (дата обращения 13 сентября 2025 г.)

случай использования земель в целях осуществления деятельности коренных малочисленных народов (пп. 4 п. 1 ст. 39.34 ЗК РФ). По мнению С.А. Боголюбова, срок осуществления деятельности в данной норме права не устанавливается по причине того, что «традиционное природопользование коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока является исторически сложившимся и неистощительным, что предполагает его бессрочный характер»<sup>454</sup>.

Одним из оснований приобретения права использования земель является разрешение уполномоченного органа. Как верно подчеркивает И.А. Игнатьева, в настоящее время под единым названием «разрешение» понимаются документы, имеющие различное правовое происхождение<sup>455</sup>. Пункт 2 ст. 39.33 ЗК РФ закрепляет, что выдача разрешения в порядке, установленном ст. 39.34 ЗК РФ, осуществляется для целей, указанных в пп. 1-5, 7, 9 п.1 ст. 39.33. Данный порядок не распространяется для размещения объектов, определенных в Перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300<sup>456</sup> (далее – Постановление Правительства РФ № 1300). В соответствии с п. 3 ст. 39.36 порядок и условия размещения указанных объектов регламентируются нормативным правовым актом субъекта РФ. Как правило, региональное законодательство<sup>457</sup> предусматривает

<sup>454</sup> Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) // С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. С. 364.

<sup>455</sup> Игнатьева И.А. Размещение объектов энергетики на землях и земельных участках без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута: проблемы правового регулирования и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2023. N 2. С. 18.

<sup>456</sup> Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // СЗ РФ, 15 декабря 2014 г., N 50, ст. 7089.

<sup>457</sup> Постановление Правительства Тульской области от 3 апреля 2015 г. №157 «Об утверждении Положения о порядке и условиях размещения объектов, виды которых установлены Правительством Российской Федерации, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // Сборник правовых актов Тульской области и иной официальной информации <http://pratula.ru>, 6 апреля 2015 г.; Постановление Правительства Липецкой области от 16 августа 2023 г. № 445 «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов на территории Липецкой области» // Липецкая газета, № 91, 22 августа 2023 г.;Постановление Правительства МО от 8 апреля 2015 г. № 229/13 «Об утверждении Порядка и условий размещения на территории Московской области объектов, которые могут быть размещены на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // Информационный вестник Правительства МО, № 8-9, 29 июня 2015.

процедуру получения разрешения уполномоченного органа, схожую с установленной федеральным законодательством.

В основном земли данного вида используется как пространственный базис. Исключение составляет пп. 5 п. 1 ст.39.33 ЗК РФ, согласно которому такие земли могут использоваться для осуществления деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности.

В соответствии с п.2 ст. 39.34 ЗК РФ действие разрешения на использование земель в целях, указанных в п.1 статьи, прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу. Некоторое исключение могут составлять случаи использования земель, указанные в ст.39.36 ЗК РФ, так как на них правовая норма о прекращении действия разрешения при предоставлении земельного участка не распространяется. По мнению Т.А. Тараданова, право использования земли без предоставления и установления сервитута должно быть точно так же прекращено по требованию правообладателя земельного участка в целях обеспечения стабильности оборота<sup>458</sup>. Однако судебная практика не всегда идет по этому пути. Так, факт согласия истца на предоставление земельного участка с размещенными линиями электропередач послужил основанием отказа в удовлетворении требования об устраниении препятствия в осуществлении права владения и пользования земельным участком (Определение Верховного Суда РФ от 4 июля 2022 г. № 310-ЭС22-10339 по делу № А83-16780/2020<sup>459</sup>). При этом энергетическая компания отказалась устанавливать публичный сервитут. Нельзя не согласиться с И.А. Игнатьевой в том, что закрепление тенденции к избеганию формализации земельных правоотношений

---

<sup>458</sup> Тараданов Р.А. Право «безучастного землепользования», или О природе и потенциальных проблемах применения норм главы V.6 ЗК РФ // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 47.

<sup>459</sup> Определение Верховного Суда РФ от 04 июля 2022 г. № 310-ЭС22-10339 по делу № А83-16780/2020 // СПС «Консультант Плюс».

энергетическими компаниями противоречит цели внедрения глав V.6., V.7. в ЗК РФ<sup>460</sup>.

Пункт 5 ст.39.36 ЗК РФ, введенный Федеральным законом от 4 августа 2023 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>461</sup>, устанавливает, что использование земель для целей размещения объектов, перечень которых определен Постановлением Правительства РФ № 1300, не является препятствием для установления в отношении данных земель сервитута, публичного сервитута для размещения таких объектов. Так как судебная практика по данному вопросу еще не сформирована, данная норма права могла бы быть истолкована как необходимость установления сервитута в отношении используемых земель по требованию правообладателя предоставленного земельного участка.

Необходимо отметить тенденцию ослабления связи земель, используемых без предоставления земельных участков и установления сервитутов, с родовыми объектами земельных правоотношений. С 1 марта 2026 г. вступает в силу Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ<sup>462</sup>, в соответствии с которым ст. 39.33 ЗК РФ дополняется п.5, закрепляющим, что деятельность, для осуществления которой допускается использование земель без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, может осуществляться независимо от целевого назначения земель и видов разрешенного использования земельных участков, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий. На основании данной нормы заинтересованное лицо сможет вести деятельность, не соответствующую целевому назначению земель, если на данную деятельность нет

---

<sup>460</sup> Игнатьева И.А. Размещение объектов энергетики на землях и земельных участках без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута: проблемы правового регулирования и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2023 г. № 2. С. 17.

<sup>461</sup> Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СР РФ, 7 августа 2023 г., № 32 (Часть I), ст. 6162.

<sup>462</sup> Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ, 4 августа 2025 г., N 31, ст. 4649.

прямого запрета. Представляется, что данная норма права противоречит принципу деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории земель (пп.8 п.1 ст.1 ЗК РФ). Как верно замечает И.А. Игнатьева, «нормы-«заплатки», создаваемые фактически *ad hoc* для оперативного решения отдельной практической проблемы, вызывают вопросы с позиции правового регулирования земельных отношений как системы в целом»<sup>463</sup>.

Таким образом, земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута, представляют собой часть земли, 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.

С 1 марта 2026 г. особенностью правового режима земель, используемых без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, станет приоритет целей, для осуществления которых было выдано разрешение на использование земель, над целевым назначением земель.

---

<sup>463</sup> Игнатьева И.А. Размещение объектов энергетики на землях и земельных участках без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута: проблемы правового регулирования и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2023. № 2. С. 16.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование объектов земельных правоотношений является вкладом в развитие теоретических и практических основ земельного права.

Для уточнения предмета исследования были проанализированы основные подходы к понятию правоотношения и предложенные классификации земельных правоотношений на виды в теории права. В результате было выявлено, что концепция деления правоотношений на общерегулятивные (общие) и конкретные наиболее соответствует закрепленным в земельном законодательстве объектам. Земля как совокупность всех земель на территории Российской Федерации, компонент природной среды является объектом общих правоотношений (общий объект). Государство является особым, постоянным субъектом земельных правоотношений. Для общего земельного правоотношения обобщенными субъектами являются государство и многонациональный народ. Земля как категория земель, земельный участок, часть земельного участка являются объектами конкретных правоотношений. В отдельном земельном правоотношении может быть только один объект.

Регулятивные земельные правоотношения по содержанию могут быть разделены на организационные, имущественные правоотношения, правоотношения по охране земли, по использованию земель, по взиманию земельного налога. Для каждого из указанных видов земельных правоотношений были выявлены их возможные объекты.

В земельном законодательстве нашла отражение монистическая концепция объектов правоотношения, а именно объектов материального мира. Исследование предложений по расширению перечня объектов земельных правоотношений, включая земельный фонд, специальные зоны, территории, результат процессуальной деятельности, земельные ресурсы, права на землю, земельную долю, позволило прийти к выводу, что перечень объектов, закрепленный в статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации, является закрытым.

Для решения задачи по определению понятия земли были проанализированы основные доктринальные подходы к понятию земли, легальные определения земли в нормативных правовых актах стран Содружества Независимых Государств. Как и все

компоненты природной среды, земля имеет экологическую взаимосвязь с природной средой. Для разграничения понятия земли с иными правовыми категориями потребовалось обратиться к содержанию понятий почвы (почвенного слоя), атмосферного воздуха, воздушного пространства, водного объекта, недр и леса. Наибольшую сложность представляет разграничение земли и недр, проводимое в зависимости от правового режима земель и вида разрешенного использования земельного участка. Полученные выводы позволили сформулировать понятие земли, отражающее её свойства как компонента природной среды и природного ресурса, которое может быть использовано в законодательстве.

В ходе работы были выявлены различные проблемы учёта земельных ресурсов. 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, приводит к наличию противоречий в их содержании и, как следствие, к нерациональному использованию земельных ресурсов. Управление земельными ресурсами, направленное на обеспечение их рационального использования, невозможно осуществлять без наличия полной и достоверной информации о свойствах и текущем состоянии земель. Поэтому совершенствование системы государственного учета земельных ресурсов приобретает особое значение для принятия обоснованных управленческих решений.

Для предотвращения негативного изменения состояния земель, ликвидации последствий таких изменений и своевременной адаптации к ним, необходимо осуществление учета земель, подверженных риску деградации. Деградация земель является объективным природным явлением, возникающим вне зависимости от принадлежности земель к определенной категории, и может распространяться на территориях различных субъектов Российской Федерации. Кроме того, отдельные виды деградации земель, такие как опустынивание и деградация вечной (многолетней) мерзлоты, представляют собой глобальную экологическую проблему. На основании вышеизложенного, представляется возможным ведение

учета земель, подверженных риску деградации, на федеральном и региональном уровнях.

С появлением понятия земельного участка в статье 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации дублирование понятия земельного участка в качестве недвижимой вещи в п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации является излишним и не соответствующим отраслевой специфике земельного права. Закрепление земельного участка как поверхности земли является юридической фикцией, которая не является необходимой, отдаляет от восприятия понятия земельного участка в реальной действительности, поэтому во многих правопорядках она не применяется. 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. Установлено, 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.

Более детально охарактеризовать земельный участок как объект земельных правоотношений можно с помощью рассмотрения его свойств. Для достижения поставленных в исследовании задач была предложена следующая классификация свойств земельного участка по юридическому критерию. Свойства земельного участка можно разделить на основные (правовые) свойства и дополнительные (опосредованно связанные с правоотношениями) свойства. К основным (правовым) свойствам относятся целевое назначение, разрешенное использование, установленные на земельный участок права и связанные с ними обязанности, ограничения этих прав, обременения земельного участка, наличие объектов недвижимого имущества, прочно

связанных с земельным участком. К дополнительным свойствам следует отнести экономические, экологические, качественные и иные характеристики земельного участка. Предложенные основные (правовые) свойства земельного участка составляют его правовой режим. Таким образом, свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений – это совокупность элементов его правового режима, а также экономических, экологических, качественных и иных параметров, изменение которых может опосредованно повлиять на правовой режим земельного участка. Как правило, правовые свойства земельного участка отражаются в Едином государственном реестре недвижимости. Дополнительные свойства земельного участка опосредованно влияют на земельные правоотношения.

Некоторыми исследователями отрицается необходимость выделения части земельного участка в качестве самостоятельного объекта земельных правоотношений. В результате исследования законодательства и судебной практики было установлено, что часть земельного участка может выступать объектом в имущественных правоотношениях, не связанных с её отчуждением из права собственности у правообладателя. Большую практическую значимость часть земельного участка имеет в организационных земельных правоотношениях, позволяя конкретизировать правовой режим на определенной территории. Во многих случаях часть земельного участка отражает установленные ограничения прав на землю. Таким образом, часть земельного участка имеет отличный от участка правовой режим. В этот признак также включается ограниченность в обороте части земельного участка.

В законодательстве отсутствует определение 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.

В юридической литературе, в которой были исследованы правоотношения по поводу земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, используемых без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, нет единства мнений относительно правовой природы данного объекта правоотношений. К признакам таких земель можно отнести местоположение,

площадь, наличие определенных границ, временный характер, основание их использование в виде разрешения уполномоченного органа.

Полученные выводы и рекомендации могут способствовать совершенствованию правового регулирования земельных отношений и служить основой для дальнейших научных разработок в этой области.

## БИБЛИОГРАФИЯ

### 1. Научная литература

#### 1.1. Монографии, диссертации, авторефераты, комментарии законодательства, учебники, учебно-методические пособия

- 1) Абанина Е.Н., Сухова Е.А. Правовое обеспечение экологической безопасности Российской Федерации: состояние и перспективы развития: монография. М.: Юстицинформ, 2022. 222 с.
- 2) Авакян С.А. Конституционный лексикон: Государственно-правовой терминологический словарь. М. 2015. 639 с
- 3) Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: монография / под ред. Г.Н. Комковой. М.: Юстицинформ, 2017. 264 с.
- 4) Аверьянова, Н.Н. Правовое регулирование купли-продажи земель государственной и муниципальной собственности: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. - Саратов, 2004. 200 с.
- 5) Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. М., 1958. 424 с.
- 6) Аксененок Г.А., Иконицкая И.А., Краснов Н.И. Общая теория советского земельного права/ отв. ред Г.А. Аксененок. М., 1983. 357 с.
- 7) Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 799 с.
- 8) Александров Н.Г. Законность и правоотношения в советском обществе / Александров Н.Г. - М.: Госюриздан, 1955. 176 с.
- 9) Александров Н.Г. Юридическая норма и правоотношение: сокращенная стенограмма доклада, прочитанного на Научной сессии Института 6 мая 1946 г. / Н.Г. Александров; под редакцией И.Т. Голякова. Москва: ТАСС, 1947. 27 с.
- 10) Бабурин С.Н. Территория государства – теоретико-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1998. 297 с.

- 11) Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. Москва: М-Логос, 2017. 80 с.
- 12) Безматерных Д.М. Водные экосистемы: состав, структура, функционирование и использование: учебное пособие. Барнаул: Изд-во Алт. Унта, 2009. 97 с.
- 13) Бердяев Н.А. Философия неравенства письма к недругам по социальной философии / Н.А. Бердяев. Берлин: Обелиск, 1923. 246 с.
- 14) Берновский К.О. Объект права. Харьков : Юрид. изд-во НКЮ УССР, 1931. 136 с.
- 15) Боголюбов С.А. Соотношение правового регулирования рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды // Правовой механизм обеспечения рационального использования природных ресурсов: Монография / Отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 2018. С. 60-77.
- 16) Болтанова Е.С., Романова О.А., Бандорин Л.Е. Градостроительное право. М.: Проспект, 2021. 312 с.
- 17) Болтанова Е. С. Земельное право: учебник. М., 2009. 553 с.
- 18) Братусь С.Н. Субъекты гражданского права, Госюриздан, 1950. 367 с.
- 19) Бринчук М.М. Экологическое право: объекты экологических отношений. М., 2011. 232 с.
- 20) Бугров, Д.С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. - Саратов, 2004. 191 с.
- 21) Бурлаченко, О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Екатеринбург, 2006. 228 с.
- 22) Бутакова Н.А. Правоотношения в структуре правовой действительности: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.01. СПб., 2006. 233 с.
- 23) Венгеров А.Б. Теория государства и права: Учебник для юридических вузов. М., 1998. 622 с.
- 24) Виноградов П.Г. Очерки по теории права. М., 1915. 153 с.

- 25) Витрук Н.В. Общая теория правового положения личности. М.: НОРМА, 2008. 448 с.
- 26) Волков Г.А., Голиценков А.К., Козырь О.М. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».
- 27) Воронцов С.А. Становление и развитие земельных отношений в России: история и современность: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.01. - Краснодар., 2008. 30 с.
- 28) Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. – Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА – М, 2020. 272 с.
- 29) Ганжара Н.Ф. Почвоведение.: Учебники и учебные пособия для высших учебных заведений – М.: Агроконсалт, 2001. 394 с.
- 30) Голиценков А.К. Экологическое право России: словарь юридических терминов: учеб. пособие. М.: Городец, 2008. 448 с.
- 31) Голиценков А. К. Экологическое право России: учебник / А.К. Голиценков, Т.В. Петрова. - Москва: Проспект, 2024. 960 с.
- 32) Голубев С.И. Предмет экологического преступления: монография. М.: КОНТРАКТ, 2020 // СПС «Консультант Плюс».
- 33) Горбачев, А. Н., Земельные правоотношения: учебник / А. Н. Горбачев. — Москва : КноРус, 2024. 178 с.
- 34) Гражданское право. Общая часть: учебник / Е.С. Болтанова, Н.В. Багрова, Т.Ю. Баришпольская и др.; под ред. Е.С. Болтановой. Москва: ИНФРА-М, 2023. 515 с.
- 35) Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под ред. В.А. Белова. М., 2007. 993 с.
- 36) Гречцов Ю.И. Лекции по общей теории права: учебное пособие. СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2019. 452 с.

- 37) Грицкова Ю.В. Земельно-правовые аспекты развития застроенных территорий. Саратов: Научная книга, 2012. 180 с.
- 38) Грязда Э.А. Государственный земельный кадастр Российской Федерации: Правовой аспект: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. - Краснодар, 2001. 198 с.
- 39) Дудыкина, И.П. Земля как объект международных договоров о правах государства на иностранной территории : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.10. - М., 2008. 175 с.
- 40) Евтихеев И.И. Земельное право. М.: Госиздат, 1923. 186 с.
- 41) Евтихиев И.И. Регулирование земельных отношений в городах. Горки, 1929. 14 с.
- 42) Ермолаева Е.В. Объект правоотношения: историко-теоретическое исследование: дис. канд. юрид. наук: 12.00.01. - Ульяновск, 2004. 157 с.
- 43) Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб. / Отв. ред. Н.И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М.: Юрайт-Издат, 2004. 656 с.
- 44) Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов/ Б.В.Ерофеев; под научной редакцией Л.Б. Братковской. 18-е изд., перераб. и доп.— Москва: Издательство Юрайт, 2025. 573с.
- 45) Ефимов А.В. Влияние экономических характеристик (показателей) на правовое положение юридических лиц: монография. Москва: Проспект, 2024. 376 с.
- 46) Жаворонкова, Н.Г. Земельное право: учебник для среднего профессионального образования/ Н.Г. Жаворонкова, И.О. Краснова; под редакцией Н.Г. Жаворонковой. Москва: Издательство Юрайт, 2016. 580 с.
- 47) Жариков Ю.Г. Земельное право России: учебник. М., 2006. 480 с.
- 48) Жернаков, Д.В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - Екатеринбург, 2005. 192 с.

- 49) Заславская Н.М. Концепция правового регулирования цифровизации государственного экологического управления: дис. д-р. юрид. наук: 5.1.2. – М., 2024. 578 с.
- 50) Земельное право России: учебник // под ред. В. В. Петрова. М., 1997. 300 с.
- 51) Земельное право// под ред. Г.А. Аксененка. М.: юрид. лит., 1969. 472.
- 52) Земельное право России: учебник // под. ред. Г.А. Волкова. М: Проспект, 2025. 680 с.
- 53) Земельное право России : практикум : учебное пособие для вузов / Под ред.А.К. Голиченкова; сост. А. К. Голиченков, А. А. Воронцова, Н. М. Заславская. – 4-е изд., перераб. и доп. Москва : Проспект, 2025. 728 с.
- 54) Земельное право: учеб. пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной системе образования / под. ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой, В.В. Курочкиной – 6-е изд., перераб. и доп. – М., ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2017. 350 с.
- 55) Земельное право: учебник / под ред. С.А. Боголюбова. М., 2013. 276 с.
- 56) Земельное право: учебник для юридических институтов и юридических факультетов / под редакцией Н.Д. Казанцева. Москва: Госюриздан, 1958. 312 с.
- 57) Земельные права в Российской Федерации: Практ. пособие / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2008. 109 с.
- 58) Зозуля В.В. Комментарий к ст. 62 Закона об охране окружающей среды // Комментарий к Федеральному закону от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (постатейный) / Под ред. О.Л. Дубовик. 2015.
- 59) Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации. Учебник. М., 2002. 288 с.
- 60) Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л., 1949. 143 с.
- 61) Калиниченко, К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - СПб., 2016. 188 с.

- 62) Кечекъян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. - М., 1958. 143 с.
- 63) Колесова, О.Н. Компетенция субъекта Российской Федерации в регулировании земельных отношений : дис. ... д-р. юрид. наук: 12.00.06. Самара, 2004. 201 с.
- 64) Колотинская Е.Н. Правовые проблемы теории государственных кадастров природных ресурсов в СССР: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1988.
- 65) Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) //2-е издание, переработанное и дополненное (под ред. С.А. Боголюбова, Е.Л. Мининой) // «Юстицинформ», 2002 // СПС «Консультант Плюс».
- 66) Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (постатейный) // отв. ред. С.Н. Волков, науч. ред. Ю.Г. Жариков) // «Юстицинформ», 2009 // СПС «Консультант Плюс».
- 67) Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации(постатейный) // под ред. С.А. Боголюбова// «Питер Пресс», 2009 // СПС «Консультант Плюс».
- 68) Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (постатейный // Дубовик О.Л., Куделькин Н.С., Редникова Т.В., Чолтян Л.Н. // под ред. О.Л. Дубовик // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2012 // СПС «Консультант Плюс».
- 69) Кононов П.И. Актуальные проблемы административного права: учебник. Москва: КНОРУС, 2023. 314 с.
- 70) Конституционное право: Энциклопедический словарь / Отв. ред. С.А. Авакьян. М. 2000. 675 с.
- 71) Коркунов, Н. М. Лекции по общей теории права/ Москва: Издательство Юрайт, 2024. 352 с.
- 72) Корнеев А.Л. Особенности совершения сделок с земельными участками: Учебное пособие. М.: Издательский Дом «Городец», 2017. 304 с.

- 73) Косолапов, О.А. Земельный участок как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - М., 2008. 165 с.
- 74) Котарева, О.В. Земельный участок как объект гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - М., 2007. 179 с.
- 75) Котова О.И. Правовое регулирование освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 30 с.
- 76) Краснов Н.И. Право землепользования граждан. М.: Юрид. лит., 1973. 88 с.
- 77) Краснова И.О. Земельное право: элементарный курс. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003. 270 с.
- 78) Крассов О. И. Земельное право в странах Азии. М: Норма, 2018. 416 с.
- 79) Крассов О. И. Земельное право в странах Африки. М: Норма, 2016. 415 с.
- 80) Крассов О. И. Земельное право в странах Ближнего Востока. М.: Норма, 2017.
- 81) Крассов О.И. Земельное и имущественное право в странах общего права: монография. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2015. 416 с.
- 82) Крассов О.И. Земельное право современной России. М.: Норма, 2015. 624 с.
- 83) Крассов О.И. Земельное право. Учебник. 5-е изд., перераб. и доп. М., 2024. 560 с.
- 84) Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). 2-е изд., перераб. М.: Норма, 2009. 82 с.
- 85) Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы М: Норма; ИНФРА-М, 2014. 399 с.
- 86) Кудинова О.П. Комментарий к Федеральному закону от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (постатейный). Подготовлен для СПС «КонсультантПлюс», 2010.

- 87) Кузьмина, И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости : дис. ... д-р. юрид. наук: 12.00.03. - Томск, 2004. 432 с.
- 88) Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. - СПб.: Изд-во «Юридический Центр ПРЕСС», 2002. 544 с.
- 89) Лашёнов, А.В. Правовое регулирование образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. - М., 2005. 193 с.
- 90) Левочко В.В. Объекты гражданских прав в недропользовании: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2018. 218 с.
- 91) Липски С.А. Земельные правоотношения: учебное пособие / С.А. Липски. –Москва : ИНФРА-М, 2022. 194 с.
- 92) Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений: Учеб.-практ. пособие. М.: Дело, 2004. 296 с.
- 93) Лунева, Е.В. Земельные участки в особо охраняемых природных территориях как объекты гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - Казань, 2014. 233 с.
- 94) Марченко М.Н. Теория государства и права: учебник. - 2-е изд., перераб. и доп. - «Проспект», 2016 г. 715 с.
- 95) Матузов Н.И. Актуальные проблемы теории права. Саратов, 2004. 512 с.
- 96) Матузов, Н. И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. М.: Юристъ, 2004. 528 с.
- 97) Мелехин А.В. Теория государства и права: Учебник (2-е издание, переработанное и дополненное)// Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2009.
- 98) Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. – Москва: ИНФРА-М, 2024. 302 с.
- 99) Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. - М., 2007. 235 с.

- 100) Минина Е.Л. Правовое обеспечение рационального использования земель // Правовой механизм обеспечения рационального использования природных ресурсов: Монография / Отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Рос. Федерации, 2018. 312 С.
- 101) Митягин, К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2009. 164 с.
- 102) Назаров Б.Н. Социалистическое право в системе социальных связей. Развитие взглядов на основные внутренние и внешние связи социалистического права / Назаров Б.Н. М.: Юрид. лит., 1976. 312 с.
- 103) Наумова Л.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). Волтерс Клувер. 2008 // СПС «Консультант Плюс».
- 104) Некрасов, В.Е. Земельный участок, находящийся в долевой собственности: понятие и совершение сделок с ним: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - Ростов-на-Дону, 2007. 193 с.
- 105) Нерсесянц В.С. Общая теория государства и права: Учебник для вузов. М.: Норма; ИНФРА-М, 2024. 560 с.
- 106) Общая теория права. Курс в 2-х томах. Т. 2 / Алексеев С.С. - М.: Юрид. лит., 1982. 360 с.
- 107) Общая теория советского земельного права / Отв. ред.: Аксененок Г.А., Иконицкая И.А., Краснов Н.И. - М.: Наука, 1983. 357 с.
- 108) Петражицкий Л.И. Теория права и государства в связи с теорией нравственности. Т.2. СПб., 1910. 425 с.
- 109) Петров В.В. Экологическое право: Учеб. для вузов. М., 1995. 557 с.
- 110) Попов Д.И. Правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации : дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. - Саратов, 2005. 194 с.

- 111) Постатейный комментарии к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.)//под ред. Н.И. Калинина и А.А. Удачина. М., 2004 // СПС «Консультант Плюс».
- 112) Проблемы теории государства и права: учеб. для вузов по специальности «Правоведение» / С. С. Алексеев, И. Я. Дюрягин, В. Б. Исаков. – М. : Юрид. лит., 1987. 446 с.
- 113) Протасов В.Н. Правоотношение как система. Юрид. литература - М., 1991. 143 с.
- 114) Протасов, В.Н. Лекции по общей теории права и теории государства /В.Н. Протасов, Н.В.Протасова. – М.: Городец, 2010. 752с.
- 115) Пышьева Е.С. Мелиорация земель: земельно-правовой, аграрно-правовой и цивилистический подходы: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 234 с.
- 116) Романова В.В. Правовое регулирование оборота земельных участков: Дис. канд. юрид. наук: 12.00.06: М., 2005. 232 с.
- 117) Романова О.А. Организационно-правовой механизм обеспечения устойчивого водопользования в Российской Федерации. Монография. М.: Проспект, 2024. 248 с.
- 118) Суханов Е.А. Гражданское право России - частное право / отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008. 588 с.
- 119) Суханов Е.А. Лекция о праве собственности. Юрид. литература - М., 1991. 238 с.
- 120) Сырых Е.В. Земельное право: учебник для вузов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006. 368 с.
- 121) Теория государства и права /Отв. ред. А.В. Малько. М: КноРус, 2020. 400 с.
- 122) Теория государства и права : учебник / отв. ред. В. Д. Перевалов. – 4 е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2015. 496 с.
- 123) Теория государства и права: Учебник для вузов / Под общ. ред. проф. О.В. Мартышина. – М.: Норма, 2007. 496 с.

- 124) Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. 88 с.
- 125) Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права. М., 1908. 224 с.
- 126) Тютюник А.С. Охрана земли в системе принципов земельного права: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. - М., 2017. 211 с.
- 127) Ульянов А.В. Охраняемые законом интересы в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2018. 29 с.
- 128) Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М, 1974. 351 с.
- 129) Хлопцов Д.М. Земельные отношения в России: трансформация и механизм регулирования: дис. д-р. экон. наук: 08.00.01. Томск, 2010. 311 с.
- 130) Ходырев П.М. Право собственности на полезные ископаемые: Дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008. 199 с.
- 131) Чаркин С.А. Земельное правоотношение как межотраслевая категория: монография. М., 2012. 237 с.
- 132) Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. 336 с.
- 133) Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: дис. ... д-р. юрид. наук: 12.00.03. М., 2006. 357 с.
- 134) Шестакова О.Г. Правовое регулирование использования и охраны земель городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. 180 с.
- 135) Шихалева, О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Екатеринбург, 2006. 165 с.
- 136) Явич Л.С. Общая теория права / под ред. А.И. Королева. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1976. 285 с.
- 137) Land Law. Teaching Material. Daniel W/Gebriel, Melkamu Belachew. 2009. С 7:// <https://chilot.me/:Ethiopian> Legal Brief:// <https://chilot.me/wp-content/uploads/2011/06/land-law.pdf> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).
- 138) Brown, Carol Necole, A Time to Preserve: A Call for Formal Private-Party Rights i№ Perpetual Conservation Easements. Georgia Law Review, Vol. 40, p. 85, 2005,

U of Alabama Public Law Research Paper № o. 08-07 // <https://ssrn.com/abstract=881868> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

## 1.2. Статьи

- 1) Аверьянова Н.Н. Правовые позиции судов по некоторым вопросам использования земель сельскохозяйственного назначения (на примере Саратовской области) // Российский судья. 2025. № 2. С. 2 - 6.
- 2) Аверьянова Н.Н. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предпринимательских целей // Право и экономика. 2023. № 11. С. 30 - 35.
- 3) Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1. С. 34 - 36.
- 4) Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 150 - 157.
- 5) Алексеев В.А. Понятие земельного участка и права собственников зданий (сооружений), имеющих подземные части // Закон. 2024. № 8. С. 108 - 112.
- 6) Алексеев В.А. Участок недр: особая недвижимая вещь или исключенный из оборота объект публичной собственности? // Закон. 2024. № 5. С. 46 - 55.
- 7) Алексеев С.С. Об объекте права и правоотношения // Вопросы общей теории советского права / Под ред. С.Н. Братуся. М., 1960. С. 284 - 308.
- 8) Алексеев С.С. Общая теория социалистического права. Свердловск, 1964. Вып. 2. С. 64 – 66.
- 9) Андреев Ю.Н. Об объектах гражданских прав, правоотношений и гражданско-правового регулирования: дискуссионные аспекты // Цивилист. 2023. № 5. С. 39 - 48.

- 10) Анисимов А.П., Землякова Г.Л. Соотношение категорий «использование земель» и «охрана земель»: дискуссионные вопросы // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2013. № 2(25). С. 26
- 11) Анисимов А.П., Працко Г.С. Земельное законодательство Российской Федерации и Республики Беларусь: сравнительно-правовой аспект//Юристъ - Правоведъ. – 2014. - №2. С. 94-98.
- 12) Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений// Российская юстиция. 2012. № 2. С. 4 – 8
- 13) Балашов Е.В. К вопросу о видах объектов земельных отношений // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 52. С. 59 - 61.
- 14) Бар К. фон. Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве // Вестник гражданского права. 2018. № 5. С. 113 - 138.
- 15) Баранова Д.В., Белоусов А.О., Павлова В.А. Алгоритм оценки рационального использования земель сельскохозяйственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 12. С. 60 - 66.
- 16) Бевзенко, Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем // Вестник гражданского права. 2020. №2. С. 60–123.
- 17) Белхароев Х.У. Региональные особенности обеспечения и регулирования продовольственной безопасности России: крупные мегаполисы, земельные ресурсы, деградация и истощение почв // Государственная власть и местное самоуправление. 2024. № 11. С. 47 - 53.
- 18) Бобров Д.В. Земельный участок как сложная вещь в российском гражданском праве // Гражданское право. 2021. № 6. С. 41 - 44.
- 19) Боголюбов С.А. Закон Российской Федерации «О недрах»: стабильность и/или динамичность // Нефть, газ, право. 2011. № 1. С. 9 - 12.
- 20) Болдырев В.А., Сысоев В.А. Часть земельного участка как объект гражданских прав // Юрист. 2014. № 2. С. 21 - 24.

- 21) Болтанова Е.С. Виды и состав градостроительных правоотношений // Журнал российского права. 2017. № 10. С. 81 – 91
- 22) Болтанова Е.С. Публично-правовые пределы использования земельного участка // Экологическое право. 2023. № 2. С. 2 - 5.
- 23) Боровиковский А.Л. В суде и о суде. III: Право на «недра» земли // Журнал Министерства юстиции. СПб., 1897. № 8. С. 82.
- 24) Бринчук М.М. Государственный земельный кадастр: миссия и судьба // Экологическое право. 2023. № 5. С. 2 – 8.
- 25) Бринчук М.М. Методологический подход к пониманию и регулированию рационального природопользования // Экологическое право. 2024. № 5. С. 2 - 8
- 26) Бринчук М.М. Многофункциональная роль природы и право собственности на природные ресурсы // Экологическое право. 2021. № 2. С. 3 - 10.
- 27) Бринчук М.М. Потенциал природы как инструмент экологического права // Экологическое право. 2010. № 4. С. 10.
- 28) Бринчук М.М. Соотношение экологического права с другими отраслями: проблемы теории и практики // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 10.
- 29) Бринчук М.М. Социальное государство: обеспечение экологической и продовольственной безопасности // Экологическое право. 2023. № 3. С. 2 - 6.
- 30) Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: земельно-ресурсные отношения - не «земельно-имущественные отношения» // Экологическое право. 2022. № 5. С. 10 - 17.
- 31) Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: концепция природы как народного достояния // Экологическое право. 2021. № 6. С. 3 - 10.
- 32) Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: соотношение понятий «народное достояние» и «собственность» // Экологическое право. 2022. № 1. С. 3 - 9

- 33) Бринчук М.М. Специальный правовой режим природных ресурсов: существенная особенность природы - быть естественным ресурсом // Экологическое право. 2022. № 3. С. 3 - 9.
- 34) Булдаева Е.В. Понятие земельного участка //Аграрное и земельное право. 2016. №10. С. 40 – 45.
- 35) Вагина О.В. К вопросу о правовой природе ограничений прав частных собственников на земельные участки // Бизнес, Менеджмент и Право. 2013. № 1. С. 123 - 125.
- 36) Васильева М.И. Право граждан на доступ к природным ресурсам (проблемы реализации) // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 40 - 49.
- 37) Васючкова О.А., Вороньжев А.С. Сервитут вида: понятие и признаки с учетом концептуального признака единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости // Юрист. 2023. № 9. С. 52 - 57.
- 38) Витрук Н. В. К теории правосубъектности (правоспособности) как правоотношения / Н. В. Витрук // Вопросы государства и права. Томск, 1968. С. 3-8.
- 39) Волков Г.А. Гарантии достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках // Экологическое право. 2025. № 3. С. 15 - 21.
- 40) Волков Г.А. Основные начала земельного права // Экологическое право. 2022. № 1. С. 10 - 16.
- 41) Волков Г.А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. 2005. № 2. С. 31.
- 42) Волков Г.А. Принципы земельного права // Актуальные вопросы государства и права в Российской Федерации и в Республике Македонии: Сборник научных статей. Вып. 1 / отв. ред. А.Е. Шерстобитов. М.: Статут, 2006. С. 375 - 388.
- 43) Волкова Т.В. «Земля, «земельный участок», «земельный фонд» и «земельные ресурсы» как юридические категории, обозначающие объект земельных отношений // Аграрное и земельное право. 2017. №6. С. 27-31

- 44) Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. № 2. С. 10 – 14.
- 45) Гаевская Е.Ю., Вагина О.В. Особенности использования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без их предоставления и установления сервитута // Бизнес, Менеджмент и Право. 2018. № 4. С. 42 - 44.
- 46) Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 108.
- 47) Галиновская Е.А. Правовые проблемы модернизации института государственного управления в сфере использования и охраны земель // Экологическое право. 2023. № 4. С. 2 – 9.
- 48) Гриц Д.С. Земельные участки общего пользования: состав и правовое регулирование // Актуальные проблемы российского права. 2015. № 7. С. 112 - 116.
- 49) Гришаев С.П. Гражданско-правовой режим земельных участков // Цивилист. 2006. № 4.
- 50) Грязда Э.А. Способы правового регулирования отношений фактического землепользования // Экологическое право. 2019. № 1. С. 5 - 7.
- 51) Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8 //СПС «Консультант Плюс».
- 52) Дмитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 17 - 20.
- 53) Елисеев В.С. О разнообразии объектов земельных отношений по российскому законодательству // Аграрное и земельное право. №6. 2016. С. 4-11.
- 54) Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. 2010. № 2. С. 63.
- 55) Емкужева А.В. Правовой режим цветового товарного знака // Цивилист. 2023. № 4. С. 57 - 66.

- 56) Ефимова Е.И. О практических проблемах «лесной амнистии» при реализации процедуры на дачных участках // Хозяйство и право. 2024. № 4. С. 59 - 74.
- 57) Жариков Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений//Экологическое право России. Сборник материалов научно-практических конференций, 1995-1998 г. М.: Зерцало. -1999. С.84-86.
- 58) Жаркова О.А. Лента Мебиуса российского законодательства // Закон. 2021. № 11. С. 29 - 40.
- 59) Зайчук Г.И. Новый кодекс Республики Беларусь о земле и пути совершенствования земельного законодательства (по состоянию на 1 января 2010 г.)// ИПС «Эталон».
- 60) Зиновьева В.В. Становление и развитие административной ответственности за правонарушения в сфере земельных отношений в Российской Федерации // Административное право и процесс. 2020. № 10. С. 67 - 69.
- 61) Злотникова Т.В. К вопросу об экологизации и деэкологизации законодательства и других сфер общественной жизни // Экологическое право. 2024. № 2. С. 5 - 11.
- 62) Игнатьева И.А. Земельно-правовое регулирование как инструмент обеспечения пользования недрами // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 8. С. 65 - 74.
- 63) Игнатьева И.А. Проблемы создания и унификации определений правовых понятий, обозначающих природные объекты // Российский юридический журнал. 2020. № 2. С. 181.
- 64) Игнатьева И.А. Размещение объектов энергетики на землях и земельных участках без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута: проблемы правового регулирования и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2023. № 2. С. 14 - 21.

- 65) Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю // Журнал российского права. 2006. № 12.
- 66) Иконицкая И.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации: некоторые вопросы теории и практики применения // Государство и право. 2002. № 6. С. 7
- 67) Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 121 - 131.
- 68) Калиниченко К.С. Земельный участок и участок недр как объекты права по законодательству России и Германии // Арбитражные споры. 2015. № 4. С. 135 - 146.
- 69) Карагадян В.Д. Понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2023. № 6. С. 17 - 21.
- 70) Кожевников В.В. К проблеме понятия, содержания и формы правоотношения // Вестник Нижегородского государственного университета. Серия: Право. 2015. Т.11. – Вып. 1. С.5-16.
- 71) Козырь О.М., Новикова Е.В. Деградация вечной мерзлоты: юридические последствия // Экологическое право. 2024. № 4. С. 7 - 11.
- 72) Корнеев А.Л. Некоторые вопросы использования земельных участков без предоставления и установления сервитута // Юрист. 2016. № 14. С. 15 - 19.
- 73) Корнеев А.Л. Особенности действия норм об использовании земли (земельных участков) без предоставления // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2022. № 2. С. 69 - 82.
- 74) Краснова И.О. Понятие «поверхностный водный объект»: от закона к судебной практике // Экологическое право. 2025. № 3. С. 9 - 14.
- 75) Краснова И.О. Суверенитет России на трансграничные реки // Экологическое право. 2024. № 2. С. 25 - 31.

- 76) Краснова И.О. Совершенствование правового режима охраны окружающей среды и природопользования на Байкальской природной территории // Экологическое право. 2023. № 2. С. 13 - 18.
- 77) Краснова И.О. Правовая природа и система актов государственной экологической политики // Актуальные проблемы российского права. 2022. № 1. С. 164 - 177.
- 78) Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права. 2011. №4. С. 4 – 12.
- 79) Крассов О.И. Понятие и содержание правового режима земель // Экологическое право. 2003. № 1. С. 20 – 25.
- 80) Крассов О.И. Правовой режим земель как правовая категория // Экологическое право России: Сборник материалов научно-практических конференций. Юбилейный выпуск: 1995 - 2004 гг. В 3 т. Т. 1 / Под ред. А.К. Голиченкова. М.: ТИССО, 2004. С. 142 – 145.
- 81) Кузьмин Р.Р. Использование земли без предоставления и установления сервитута как фиктивная категория. Ее влияние на вещное право // Хозяйство и право. 2022. № 6. С. 53 - 61.
- 82) Лаврентьев Н.В. Правовые последствия выявления объекта археологического наследия для собственника земельного участка // Гражданское право. 2024. № 3. С. 14 - 17.
- 83) Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве. / Е.А. Леонтьева // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. № 2. С. 122 - 140.
- 84) Липски С.А. Лесная амнистия 2017 года в комплексе текущих правовых проблем лесопользователей // Аграрное и земельное право. 2017. № 9. С. 69.
- 85) Лобковский В.А., Куст Г.С., Андреева О.В. Национальная программа действий по борьбе с опустыниванием и достижению нейтрального баланса деградации земель: рекомендации к разработке // Экология урбанизированных территорий. 2023. №2. С. 34 - 44.

- 86) Лопатин В.А., Ревякин А.П. К вопросу о категориях земель в свете Определения Конституционного Суда Российской Федерации по жалобе от 30 ноября 2021 г. № 2642-О «О прекращении производства по делу о проверке конституционности положений статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 11 Водного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Е. Шигорева» // Экологическое право. 2022. № 4. С. 30 - 33.
- 87) Лунева Е.В. Методологические подходы к исследованию права рационального природопользования // Журнал российского права. 2021. № 11. С. 163 - 182.
- 88) Лунева Е.В. Ограничения и запреты в правовом обеспечении рационального природопользования // Lex russica (Русский закон). 2022. Т. 75. № 11. С. 67-78.
- 89) Лунева Е.В. Реализация права рационального природопользования в развитии экологического каркаса России // Экологическое право. 2021. № 5. С. 16 - 22.
- 90) Майборода В.А. Установление публичного сервитута для отдельных целей в отношении части земельного участка // Нотариус. 2020. № 4. С. 41 - 44.
- 91) Макаров О.В. Земельное право и земельные правоотношения: ретроспектива и перспектива развития. «Правовые вопросы недвижимости», 2021, № 1.
- 92) Манжалей В.Н. Современные проблемы перераспределения земель сельскохозяйственного назначения / Интерэспо Гео-Сибирь. 2010. С. 249-251.
- 93) Матузов Н.И. Общие правоотношения и их специфика // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1976. № 3. С. 31
- 94) Медведев И.Р. Проблемы судебных споров о статусе территорий общего пользования // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 10. С. 22 - 26.
- 95) Мельников Н. Н. Понятие, состав, назначение и правовой режим земель запаса // Право: история и современность. 2023. Т. 8, № 1. С. 108.

- 96) Мельников Н. Территория как объект земельных отношений: доктринальные и практические подходы к постановке проблемы // Хозяйство и право. 2015. № 8. С. 27 - 38.
- 97) Мельников Н.Н. Видовые и непосредственные объекты земельных отношений // Хозяйство и право. 2022. № 1. С. 76 - 89.
- 98) Мельников Н.Н. Категория «общее пользование» в земельном законодательстве // Закон. 2022. № 12. С. 161 - 167.
- 99) Менкенов А.В. Правовые проблемы установления (уточнения) местоположения береговой линии и хозяйственного использования поверхностных водных объектов // Экологическое право. 2021. № 1. С. 34 - 37.
- 100) Миронов В.О., Зин Н.В. Проблема сущности объекта правоотношения//Аграрное и земельное право. 2019. № 4(172). С. 79-81.
- 101) Мисник Г.А. Сервитуты в земельном праве // Экологическое право. 2023. № 6. С. 28 - 31.
- 102) Мисник Н.Н. Еще раз о соотношении гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. 2006. № 9. С. 22.
- 103) Мисник Н.Н. К понятию земельного участка // Государство и право. 2005. № 10. С. 64.
- 104) Мисник Н.Н. О соотношении земельного участка, почвы и недр // Актуальные проблемы частноправового регулирования. Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых. Самара, 2004. С. 201 - 202.
- 105) Мисник Н.Н. Приведение гражданского и земельного законодательства в соответствие друг с другом: попытки, итоги, пути // Закон. 2008. № 3. С. 53 – 64.
- 106) Митин, Ю.Д., Мерзляков, В.Д. Земельный участок как 3D-объект / Ю.Д. Митин, В.Д. Мерзляков // Вопросы российской юстиции. – 2019.– № 3.– С. 662–667.
- 107) Нарышева Н.Г. Государственная политика и правовое регулирование земельных отношений // Экологическое право. 2016. № 3. С. 35 - 41.

- 108) Нарышева Н.Г. Земельный участок как объект земельных правоотношений // Закон. 2021. № 11. С. 22 - 28.
- 109) Нарышева Н.Г. К вопросу о предмете земельного законодательства // Экологическое право. 2020. № 6. С. 9 – 14.
- 110) Нарышева Н.Г. Юридическое значение деления земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. 2015. № 6. С. 12 - 18.
- 111) Нигматуллина Э.Ф. Правовой режим культурного слоя земель городов как объекта культурного наследия // Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки. 2012. Т. 154. Кн. 4. С. 127 - 135.
- 112) Нигматуллина Э.Ф. Применение норм природоресурсного и градостроительного законодательства при подземном строительстве в городах // Экологическое право. 2011. № 2. С. 21 - 23.
- 113) Новикова Ю.С. К вопросу о концепции общерегулятивных правоотношений // Вестник ЧелГУ. 2015. №25 (380).
- 114) Новоселова О.А. Часть земельного участка: проблемы участия в гражданском обороте // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 52 - 59.
- 115) Осетрова А.Ю. Соотношение публично-правовых и частноправовых средств в обеспечении восстановления окружающей среды и воспроизводства природных ресурсов // Современное право. 2024. № 3. С. 19 - 23.
- 116) Петрова Л.Е. Государственный кадастровый учёт особо охраняемых природных территорий: проблемы и перспективы // Интерэкско Гео-Сибирь. 2021. №2. С. 157-162.
- 117) Петрова Т.В. Права на природные ресурсы в Концепции развития законодательства о вещном праве // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 27 - 30.
- 118) Петрова Т.В. Рациональное использование природных ресурсов: понятие, принцип, полномочие, направление государственной экологической политики // Экологическое право. 2016. № 3. С. 33.
- 119) Пивненко Д.Л. Правовой режим выявленного объекта археологического наследия // Цивилист. 2023. № 6. С. 25 - 30.

- 120) Пискунова М. Почва для конфликтов // Корпоративный юрист. 2010. № 6. С. 54 - 58.
- 121) Погодин Александр Витальевич Конкретные правовые отношения и правореализация // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. 2009. №4.
- 122) Подколзина Т.И. Учет земель сельскохозяйственного назначения: некоторые проблемы правового регулирования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 3. С. 93 – 103.
- 123) Пономарева Э.С. *Obligatio propter rem*: проявление несвободы // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11. С. 57 - 100.
- 124) Пуряева А.Ю. Проблемы определения понятия «Лес» в законодательстве РФ // Российский юридический журнал. 2011. № 5. С. 179 - 185.
- 125) Райхер В. К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав) // Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института. Вып. I (XXV). Л., 1928. С. 273 – 306.
- 126) Ровный В.В. Объект гражданского правоотношения: уровень разработки проблемы и вариант ее решения // Цивилистические исследования: ежегодник гражданского права. Вып. 2 (2005) / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. Томск: Изд-во ТГУ, 2005. С. 412 - 426.
- 127) Рожкова М.А. Идентификаторы: все ли надо относить к объектам интеллектуальной собственности // Хозяйство и право. 2015. № 2. С. 82 - 86.
- 128) Романова О.А. Субъекты и объекты градостроительных правоотношений // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 12. С. 53 - 61.
- 129) Рыженков А.Я. Правовой режим природных ресурсов, используемых в сельском хозяйстве: вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2021. № 6. С. 67 - 72.
- 130) Рыженков А.Я. Принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства: вопросы теории // Право и экономика. 2016. № 5. С. 4 – 10.

- 131) Рябов А.А., Ахметьянова З.А. О праве собственности на земельные участки и его ограничениях // Юрист. 2016. № 24. С. 27 - 30.
- 132) Сахно П.С. Проблемы правового регулирования использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их предоставления или установления сервитута // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 2. С. 19 - 21.
- 133) Семенова Е.Г. Правовой режим участка недр как объекта гражданских прав // Власть Закона. 2017. № 2. С. 177 - 189.
- 134) Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения. Общее понятие. // Актуальные вопросы гражданского права: Сб. статей / Под ред. М.И. Брагинского. М., 1999.
- 135) Серебрянныи К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков в новейшей редакции Земельного кодекса Российской Федерации // Информационно-аналитический журнал "Арбитражные споры". 2017. № 3. С. 101 - 108.
- 136) Скворцова А.И. Земля: понятие, содержание и соотношение с иными объектами земельных правоотношений // Экологическое право. 2025. № 2. С. 13 - 16.
- 137) Скворцова А.И. Правовые проблемы учета земель // Евразийский юридический журнал. 2025. № 3. С. 303-307.
- 138) Скворцова А.И. Признаки и свойства земельного участка как объекта земельных правоотношений // Экологическое право. 2024. № 3. С. 19 - 22.
- 139) Скворцова А.И. Часть земельного участка как объект имущественных и организационных земельных отношений // Аграрное и земельное право. 2024. № 6. С. 66-68.
- 140) Скловский К.И., Костко В.С. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С. 115 - 143.
- 141) Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42 - 45.

- 142) Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России //Экологическое право. – 2003. - №1. С.51.
- 143) Суханов Е.А. О вещном праве собственности и недвижимости // Закон. 2023. № 7. С. 32 - 42.
- 144) Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 42 - 50
- 145) Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2005. № 1. С. 5-19.
- 146) Сыроедов Н.А. Земля как объект гражданского оборота//Государство и право. – 2003.-№8. С.28.
- 147) Сырых Е.В. Значение категории «земля» как отправная точка правового регулирования // Хозяйство и право. 2024. № 10. С. 59 - 70.
- 148) Тараданов Р.А. Право «безучастного землепользования», или О природе и потенциальных проблемах применения норм главы V.6 ЗК РФ // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 44 - 51.
- 149) Тоточенко Д.А. Земельный участок и лесной участок // Нотариус. 2023. № 2. С. 39 - 42.
- 150) Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7. С. 6 - 13.
- 151) Тоточенко Д.А. Земельный участок как объект недвижимого имущества в России и за рубежом // Нотариус. 2019. № 2. С. 45 - 48
- 152) Тоточенко Д.А. О соотношении понятий «часть земельного участка» и «доля в праве собственности на земельный участок» // Юрист. 2022. № 11. С. 54 - 59.
- 153) Тоточенко Д.А. Объекты земельных отношений в государствах СНГ // Юрист. 2019. № 12. С. 57 - 61.
- 154) Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. № 11. С. 152 - 159.

- 155) Тоточенко Д.А., Малахов А.С. Части земельных участков, находящиеся в зонах с особыми условиями использования, как объекты гражданских и земельных отношений // Нотариус. 2019. № 5. С. 41 - 44.
- 156) Третьяков С.В. Влияние идей Н.Г. Александрова на цивилистическую теорию правоотношения // Вестник гражданского права. 2022. № 6. С. 197 - 241.
- 157) Третьяков С.В. Учение С.Н. Братуся о субъективном праве - поворотный пункт в развитии отечественной цивилистики // Вестник гражданского права. 2023. № 2. С. 145 - 189.
- 158) Умеренко Ю.А. Споры о приобретении в собственность земельных участков под зданиями, сооружениями // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 12. С. 82 - 95.
- 159) Умеренко Ю.А. Типичные терминологические ошибки судов при рассмотрении земельных споров // Российская юстиция. 2016. № 11. С. 35 - 38.
- 160) Устимова С.А., Верига Д.А. Проблемы и перспективы цифрового землеустройства // Цивилист. 2022. № 3. С. 21 - 25.
- 161) Ушакова А.П. Земли общего пользования: правовые признаки и место среди иных видов земель // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 5. С. 90 - 101.
- 162) Харьков В.Н. К вопросу о понятии земельных правоотношений//Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. С. 304 – 309.
- 163) Цветков И.В. О понятиях «правовая работа» и «правовое средство» // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2022. № 3. С. 42 - 60.
- 164) Чаплин Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. № 3. С. 98 - 112
- 165) Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8. С. 155 - 161.
- 166) Чаркин С.А. Классификация земельных правоотношений //Вестник Волгоградской академии МВД России. 2011. С. 22 - 31.

- 167) Чаркин С.А. Права и обязанности собственников земельной недвижимости: вопросы теории // Цивилист. 2023. № 5. С. 62 - 70.
- 168) Чухарев М.Д. Конституционно-правовая ответственность: старые проблемы и новые решения // Конституционное и муниципальное право. 2022. № 11. С. 60 - 64.
- 169) Шароварова О.Д. Юридическое понятие «земли общего пользования» // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2015. № 3. С. 122 - 131.
- 170) Шихалева О.В. Что такое «доля в праве собственности на земельный участок под многоквартирным домом»? // Российское право: образование, практика, наука. 2010. № 56 (70 - 71). С. 53 - 56.
- 171) Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 540 - 563.
- 172) Эйриян Г.Н. Использование публичных земель или земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2023. № 2. С. 215 - 230.
- 173) Эйриян Г.Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 4. С. 535 - 547.
- 174) Юрченко В.А., Манько А.В. Вечная мерзлота: геокриологические опасности и региональная деградация мерзлых грунтов // ИВД. 2023. № 8 (104).
- 175) Яковлев В.Н. Компоненты окружающей природной среды - не «вещь» и не «имущество», отношения по их использованию и охране - предмет регулирования экологической и природоресурсных отраслей права // Российская юстиция. 2010. № 8. С. 5 - 11.
- 176) Яковлева Т.А. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий Арктической зоны России // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2021. № 4. С. 59 - 65.

## **2. Нормативные правовые акты и иные документы**

### **2.1. Нормативные правовые акты федерального уровня**

1) Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. С учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 декабря 2008 № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ, от 14 марта 2020 № 1-ФКЗ // Российская газета, 1993, № 237.

2) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ, 7 января 2002, № 1 (ч. 1), ст. 1.

3) Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ, 29 октября 2001, № 44, ст. 4147.

4) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ, 3 января 2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

5) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // СЗ РФ, 5 июня 2006, № 23, ст. 2381

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

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

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

9) Закон РФ от 20 августа 1993 г. № 5663-1 «О космической деятельности» //Российская газета, № 186, 6 октября 1993.

10) Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ, 20 марта 1995, № 12, ст. 1024.

11) Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире» // СЗ РФ, 24 апреля 1995, № 17, ст. 1462

12) Федеральный закон от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» // СЗ РФ, 15 января 1996, № 3, ст. 142.

- 13) Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» // СЗ РФ, 15 января 1996, № 3, ст. 146.
- 14) Федеральный закон от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» // СЗ РФ, № 26, 29 июня 1998, ст. 3009
- 15) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ, 20 июля 1998, № 29, ст. 3400.
- 16) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 20 июля 1998, № 29, ст. 3399.
- 17) Федеральный закон от 4 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» // СЗ РФ, 3 мая 1999, № 18, ст. 2222.
- 18) Федеральный закон от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // СЗ РФ, № 20, 14 мая 2001, ст. 1972.
- 19) Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» // СЗ РФ, 25 июня 2001, № 26, ст. 2582.
- 20) Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 29 октября 2001, № 44, ст. 4148.
- 21) Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // СЗ РФ, 14 января 2002, № 2, ст. 133.
- 22) Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СЗ РФ, 01 июля 2002, № 26, ст. 2519
- 23) Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 29 июля 2002, № 30, ст. 3018.
- 24) Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» // СЗ РФ, 13 января 2003, № 2, ст. 169.

- 25) Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ, 16 июня 2003, № 24, ст. 2249.
- 26) Федеральный закон от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» // СЗ РФ, 27 декабря 2004, № 52 (часть 1), ст. 5270
- 27) Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ, 27 декабря 2004, № 52 (часть 1), ст. 5276.
- 28) Федеральный закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» // СЗ РФ, 08 мая 2006, № 19, ст. 2060.
- 29) Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» // СЗ РФ, 28 июля 2008, № 30 (ч. 1), ст. 3597.
- 30) Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» // СЗ РФ, 28 июля 2008, № 30 (ч. 2), ст. 3617.
- 31) Федеральный закон от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // СЗ РФ, 09 мая 2011, № 19, ст. 2716
- 32) Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» // СЗ РФ, 31 декабря 2012, № 53 (ч. 1), ст. 7598.
- 33) Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 30 июня 2014, № 26 (часть I), ст. 3377.
- 34) Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 28 июля 2014, № 30 (Часть I), ст. 4235.

- 35) Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ, 20 июля 2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
- 36) Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ 4 июля 2016, № 27 (часть II), ст. 4267.
- 37) Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» // СЗ РФ, 31 июля 2017, № 31 (Часть I), ст. 4829.
- 38) Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 06 августа 2018, № 32 (Часть II), ст. 5135.
- 39) Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 468-ФЗ «О виноградарстве и виноделии в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 марта 2024) // СЗ РФ, 30 декабря 2019, № 52 (часть I), ст. 7786.
- 40) Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 04 января 2021, № 1 (часть I), ст. 44.
- 41) Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 27 декабря 2021, № 52 (часть I), ст. 8989.
- 42) Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 03 января 2022, № 1 (Часть I), ст. 18.
- 43) Федеральный закон от 13 июня 2023 г. № 244-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О мелиорации земель» и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 19 июня 2023, № 25, ст. 4433.

44) Федеральный закон от 10 июля 2023 г. № 297-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 17 июля 2023, № 29, ст. 5315.

45) Федеральный закон от 30 ноября 2024 г. № 419-ФЗ «О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» // СЗ РФ, 2 декабря 2024 г., № 49 (Часть IV), ст. 7410.

46) Указ Президента РФ от 2 июля 2021 г. № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации» // СЗ РФ, 05 июля 2021, № 27 (часть II), ст. 5351.

47) Указ Президента РФ от 24 ноября 1995 г. № 1178 «О мерах по обеспечению открытости и общедоступности нормативных актов» // СЗ РФ, 27 ноября 1995, № 48, ст. 4660.

48) Постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 25 июля 2011, № 30 (2), ст. 4655.

49) Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 318 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие лесного хозяйства» // СЗ РФ, 05 мая 2014, № 18 (часть II), ст. 2164.

50) Постановление Правительства РФ от 27 ноября 2014 г. № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности» // СЗ РФ, 08 декабря 2014, № 49 (часть VI), ст. 6951.

51) Постановление Правительства РФ от 29 апреля 2016 г. № 377 «Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» // СЗ РФ, 9 мая 2016, № 19, ст. 2699.

52) Постановление Правительства РФ от 3 ноября 2016 г. № 1131 «Об утверждении Правил создания и обновления единой электронной картографической основы СЗ, 14 ноября 2016, № 46, ст. 6464.

53) Постановление Правительства РФ от 14 мая 2021 г. № 731 «О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 24 мая 2021, № 21, ст. 3583.

54) Постановление Правительства РФ от 2 ноября 2021 г. № 1905 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения региональных перечней полезных ископаемых, относимых к общераспространенным полезным ископаемым» // СЗ РФ, 15 ноября 2021, № 46, ст. 7704.

55) Постановление Правительства РФ от 18 декабря 2021 г. № 2358 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Воспроизводство и использование природных ресурсов» и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» // СЗ РФ, 27 декабря 2021, № 52 (часть II), ст. 9187.

56) Постановление Правительства РФ от 2 февраля 2023 г. № 154 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения» (вместе с «Правилами ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения») // СЗ РФ, 06 февраля 2023, № 6, ст. 985

57) Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2024 г. № 1940 «О Программе государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» // СЗ РФ, 30 декабря 2024, № 53 (часть II), ст. 8753.

58) Постановление Правительства РФ от 29 мая 2025 г. № 781 «Об утверждении Правил проведения рекультивации и консервации земель» // СЗ РФ, 2 июня 2025 г., № 22 (Часть I), ст. 2898.

59) Распоряжение Правительства РФ от 2 октября 2006 г. № 1361-р «О подписании Соглашения между Правительством Российской Федерации и

Правительством Федеративной Республики Германия об условиях предоставления объектов недвижимого имущества в г. г. Франкфурте-на-Майне, Мюнхене и Москве для нужд генеральных консульств Российской Федерации в Федеративной Республике Германия и Посольства Федеративной Республики Германия в Российской Федерации»// СЗ РФ, 02 октября 2006, № 40, ст. 4202.

60) Распоряжение Правительства РФ от 31 августа 2002 г. № 1225-р «Об Экологической доктрине Российской Федерации» // СЗ РФ, 9 сентября 2002 г., № 36, ст. 3510.

61) Распоряжение Правительства РФ от 25 апреля 2011 г. № 730-р «Об утверждении комплексного плана реализации Климатической доктрины Российской Федерации на период до 2020 года» // СЗ РФ, 02 мая 2011 г., № 18, ст. 2680.

62) Распоряжение Правительства РФ от 26 сентября 2013 г. № 1724-р «Об утверждении Основ государственной политики в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов в Российской Федерации на период до 2030 года» // СЗ РФ, 07 октября 2013 г., № 40 (часть III), ст. 5096.

63) Распоряжение Правительства РФ от 3 ноября 2016 г. № 2344-р «Об утверждении плана реализации комплекса мер по совершенствованию государственного регулирования выбросов парниковых газов» // СЗ РФ, 14 ноября 2016 г., № 46, ст. 6504.

64) Распоряжение Правительства РФ от 11 февраля 2021 г. № 312-р «Об утверждении Стратегии развития лесного комплекса Российской Федерации до 2030 года» // СЗ РФ, 22 февраля 2021 г., № 8 (часть II), ст. 1398.

65) Распоряжение Правительства РФ от 29 октября 2022 г. № 3240-р «Об утверждении важнейшего инновационного проекта государственного значения «Единая национальная система мониторинга климатически активных веществ» и плана мероприятий («дорожной карты») по реализации его первого этапа (2022 - 2024 годы)» // СЗ РФ, 7 ноября 2022 г., № 45, ст. 7795.

66) Приказ Минприроды России от 19 марта 2012 г. № 69 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра особо охраняемых природных

территорий» // «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти», № 30, 23 июля 2012 г..

67) Приказ Росреестра от 13 января 2021 г. № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» // // СПС «Консультант Плюс».

68) Письмо Минэкономразвития России от 31 июля 2019 г. № Д23и-25919 // СПС «Консультант Плюс».

69) Письмо Росреестра от 04 июня 2019 г. № 01-05327-ГЕ/19 «О внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о публичном сервитуте» (вместе Письмом Росреестра от 25 марта 2019 № 01-02960-ГЕ/19) // СПС «Консультант Плюс».

70) Приказ Росреестра от 28 декабря 2011 г. № П/543 «Об утверждении Перечня форм государственной и ведомственной статистической отчетности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, подлежащих сбору и автоматизированной обработке в 2012 году» // СПС «Консультант Плюс».

71) Приказ Росреестра от 13 января 2021 г. № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» // // СПС «Консультант Плюс».

## **2.2. Нормативные правовые акты регионального и местного уровня**

1) Закон г. Москвы от 4 июля 2007 г. № 31 «О городских почвах» // Вестник мэра и Правительства Москвы. 2007. № 43.

2) Закон от 22 мая 2018 г. 2006-3 № 1571-V «Об охране вечной мерзлоты в Республике Саха (Якутия)». Принят Постановлением Государственного Собрания

(Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия) от 22 мая 2018 г. З № 1572-В // Якутские ведомости. 7 июня 2018.

3) Закон ЯНАО от 22 декабря 2023 г. № 105-ЗАО «О многолетней (вечной) мерзлоте в Ямало-Ненецком автономном округе». Принят Законодательным Собранием Ямало-Ненецкого автономного округа 21 декабря 2023 г. // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 25 декабря 2023 г. (дата обращения 6 мая 2025 г.).

4) Закон Приморского Края от 29 декабря 2003 г. № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (с изменениями на 1 апреля 2025 года)// Ведомости Законодательного Собрания Приморского края, 30 декабря 2003, № 45.

5) Постановление Минприроды России № 1-П, Губернатора Московской обл. № 127/7 от 24 марта 2020 г. «Об утверждении Перечня общераспространенных полезных ископаемых по Московской области» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 10 апреля 2020 г. (дата обращения 6 мая 2025 г.)

6) Постановление Правительства Амурской области от 17 апреля 2009 г. № 159 «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения информационной базы данных о земельных участках сельскохозяйственного назначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области» //Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов // URL: <https://docs.cntd.ru/document/961709667> (дата обращения: 28 февраля 2025 г.).

7) Постановление от 23 июня 2023 г. №518-П «Об утверждении «Положения о фонде перераспределения земель сельскохозяйственного назначения на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» //Правительство ЮНАО // URL: <https://yamao.ru/upload/iblock/795/fv7yak6035gvf5apltdc2xda09rtd1.pdf> (дата обращения: 28 февраля 2025 г.).

8) Постановление Администрации Петропавловского сельского поселения Киренского района Иркутской области № 12 от 24 февраля 2021 «О создании фонда перераспределения земель и об утверждении порядка формирования фонда

перераспределения земель Петропавловского муниципального образования» //Киренское район муниципальное образование // URL: <https://kirenskрай.kskrain.mos38.ru/land/informatsiya-o-zemelnykh-uchastkakh/> (дата обращения: 28 февраля 2025 г.).

### **2.3. Нормативные правовые акты стран СНГ**

1) Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 г. № 327//Законодательство стран СНГ// СоюзПравоИнформ. URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rn=2150](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rn=2150) (дата обращения: 15 ноября 2025 г.).

2) Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г. № 45 // Централизованный банк данных Кыргызской Республики//Министерство юстиции Кыргызской Республики// URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-5/edition/23438/ru> (дата обращения: 15 марта 2025 г.).

3) Земельный кодекс Азербайджанской Республики от 25 июня 1999 г. № 695-IQ //Законодательство стран СНГ//СоюзПравоИнформ. URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=2588](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2588) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

4) Земельный кодекс Республики Армения от 2 мая 2001// national Assembly of the Republic of Armenia (Official Web Site). URL: [http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1361&la№\\_g=rus](http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1361&la№_g=rus) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

5) Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. №442// Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан//Министерство юстиции Республики Казахстан// Институт законодательства и правовой информации URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442\\_](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

6) Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. №425-3 // Информационно-поисковая система Эталон Online. URL: [https://etalonline.by/document/?regnum=hk0800425&q\\_id=187606](https://etalonline.by/document/?regnum=hk0800425&q_id=187606) (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

## **2.4. Нормативные правовые акты, утратившие силу**

- 1) Закон РСФСР от 1 июля 1970 г. «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР» // ВВС РСФСР. 1970. № 28. Ст. 581
- 2) Постановление ВС РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103/1-1 «О введении в действие Земельного кодекса РСФСР» // ВСНД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 769.
- 3) Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ, 10 января 2000 г., № 2, ст. 149.

## **2.5. Иные документы**

- 1) Венская Конвенция о дипломатических сношениях от 18 апреля 1961 г.// Организация Объединенных Наций// URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_convconventions/dip\\_rel.shtml\\_\(дата обращения: 20 ноября 2024 г.\)](https://www.un.org/ru/documents/decl_convconventions/dip_rel.shtml_(дата обращения: 20 ноября 2024 г.)).
- 2) Декларация Конференции Организации Объединенных Наций по проблемам окружающей человека среды от 16 июня 1972 (принята Конференцией Организации Объединенных Наций по проблемам окружающей человека среды, г. Стокгольм, 1972 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
- 3) 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 (вступила в силу в России в 2003 г Постановление Правительства Российской Федерации от 27 мая 2003 года № 303.) // Международное публичное право: Сборник документов. М.: БЕК, 1996. Т. 2. С. 71 - 180.
- 4) Модельный кодекс о недрах и недропользовании, принятый в Санкт-Петербурге Постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств - участников СНГ от 07 декабря 2002 № 20-8//СПС «Консультант Плюс».
- 5) Модельный Земельный кодекс для государств - участников СНГ (принят в г. Санкт-Петербурге 04 декабря 2004 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.

6) Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в целях перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию)» //подготовлен Минэкономразвития России //СПС «Консультант Плюс»/

7) ГОСТ Р 57446-2017. Национальный стандарт Российской Федерации. Наилучшие доступные технологии. Рекультивация нарушенных земель и земельных участков. Восстановление биологического разнообразия» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 18 апреля 2017 № 283-ст)// СПС «Консультант Плюс».

8) Методические указания по проведению локального мониторинга на реперных и контрольных участках / М-во сельского хоз-ва Российской Федерации// В. Г. Сычев и др. М., 2006. 75 с.

9) Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 году // Росреестр: [сайт] - URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc\\_nation\\_report\\_2022.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc_nation_report_2022.pdf) (дата обращения: 14 марта 2025 г.)

10) Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2024 году // Росреестр: URL <https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Национальный-доклад-2024.pdf> (дата обращения: 20 августа 2025 г.)

11) Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2018 году. М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2020. С.25.

12) Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения

противоречий в сведениях государственных реестров»//СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 20 февраля 2025 г.).

13) Пояснительная записка / Законопроект № 212731-8 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О мелиорации земель» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/212731-8> (дата обращения 7 марта 2025 г.).

14) Заключение Комитета ГД ФС РФ по экологии и охране окружающей среды «На проект федерального закона № 302180-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории» // СПС «Консультант Плюс».

15) Отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка достоверности, качества и полноты сведений о земле, учитываемых в государственных информационных ресурсах (на примере отдельных субъектов Российской Федерации)». Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 20 декабря 2022 года // Счетная палата Российской Федерации // URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/a06/bgaw7283qzbpisauhm3yt0k178i6zlab.pdf> (дата обращения: 20 февраля 2025 г.).

16) Проект Федерального закона № 789089-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и ст. 2 и 4 Федерального закона «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 06 декабря 2024 г.) // СПС «Консультант Плюс».

17) Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/npa/PublicView?npaID=147011#> (дата обращения 10 апреля 2025 г.).

18) Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/npa/PublicView?npaID=147011#> (дата обращения 10 апреля 2025 г.).

### **3. Материалы судебной практики**

1) Постановление Конституционного Суда РФ от 7 июня 2000 г. № 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, 19 июня 2000 г., № 25, ст. 2728.

2) Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // СЗ РФ, 3 мая 2004 г., № 18, ст. 1833.

3) Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 1995 г. № 3-П, от 6 апреля 2004 г. № 7-П от 20 декабря 2011 г. № 29-П, от 2 июня 2015 г. № 12-П, от 14 января 2016 г. № 1-П, от 19 июля 2017 г. № 22-П // СПС «КонсультантПлюс».

4) Постановление Конституционного Суда РФ от 11 июня 2024 № 29-П // СЗ РФ, 24 июня 2024, № 26, ст. 3743.

5) Определение Конституционного Суда РФ от 24 июня 2014 № 1314-О «// СПС «Консультант Плюс».

6) Определение ВАС РФ от 01 июня 2009 № ВАС-3573/09 по делу № А52-1335/2008 // СПС «Консультант Плюс».

7) Постановление Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 № 3573/09 по делу № А52-1335/2008 // СПС «Консультант Плюс».

8) Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант Плюс».

9) Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4, 2019 г. // утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25 декабря 2019 // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 6, июнь, 2020, Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2020.

10) Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок // утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 11, ноябрь, 2017.

11) Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета // утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2017.

12) Постановление Президиума ВАС РФ от 13 марта 2007 № 15355/06 по делу № А62-1807/2006 // СПС «Консультант Плюс».

13) Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25 декабря 2020 № Ф10-5027/2020 по делу № А14-21954/2019 // СПС «Консультант Плюс».

14) Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // Вестник ВАС РФ, 2012, № 5.

15) Определение Верховного Суда РФ от 19 июня 2017 № 304-КГ17-7373 по делу № А46-8316/2016 // СПС «Консультант Плюс».

16) Определение Верховного Суда РФ от 14 января 2014 № АПЛ13-566 «Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11 октября 2013 № АКПИ13-878 // СПС «Консультант Плюс».

17) Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 января 2010 № 11052/09 по делу № А53-3598/2008-С2-11 // Вестник ВАС РФ, 2010, № 5.

18) Постановление Президиума ВАС РФ от 28 мая 2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 // Вестник ВАС РФ, 2013, № 12.

- 19) Постановление Верховного Суда РФ от 18 апреля 2018 № 9-АД18-6// СПС «Консультант Плюс».
- 20) Определение Верховного Суда РФ от 06 июля 2021 г. № 310-ЭС21-10059 по делу № А68-1447/2020 // СПС «Консультант Плюс».
- 21) Постановление Президиума ВАС РФ от 19 апреля 2011 № 14950/10 по делу № А40-127386/09-122-889/ Вестник ВАС РФ, 2011, № 8.
- 22) Определение ВАС РФ от 7 июля 2014 № ВАС-9715/10 по делу № А32-7819/2008 // СПС «Консультант Плюс».
- 23) Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 02 июня 2015 г. № 4-КГ15-19 // СПС «Консультант Плюс».
- 24) Определение Верховного Суда РФ от 4 июля 2022 г. № 310-ЭС22-10339 по делу № А83-16780/2020 // СПС «Консультант Плюс».
- 25) Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2016 г. № 11АП-7783/16 // СПС «Консультант Плюс».
- 26) Постановление ФАС Центрального округа от 2 апреля 2014 г. по делу № А23-2133/2013 // СПС «Консультант Плюс».
- 27) Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 августа 2005 по делу № А11-8655/2004-К1-5/313// СПС «Консультант Плюс».
- 28) Постановление Президиума ВАС РФ от 16 марта 2004 № 15671/03 по делу № 3-68/03(А-683/03) // Вестник ВАС РФ, 2004, № 8.
- 29) Постановление АС Московского округа от 13 октября 2014 № Ф05-11118/14 по делу № А41-10143/14 // СПС «Консультант Плюс».
- 30) Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 16 мая 2017 г. по делу № 33-2583/2017 // СПС «Консультант Плюс».
- 31) Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 09 сентября 2014 по делу № 33-7404/2014 // СПС «Консультант Плюс».
- 32) Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 13 марта 2025 по делу № 33-1804/2025(2-13/2024) (УИД 42RS0040-01-2022-001321-46) // СПС «Консультант Плюс».

- 33) Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 8 декабря 2017 г. по делу № А33-18808/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
- 34) Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18 октября 2024 № 08АП-8497/2024 по делу № А46-21972/2023 // СПС «Консультант Плюс».
- 35) Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2016 г. № 11АП-7783/16 // СПС «Консультант Плюс».
- 36) Решение Шигонского городского суда Самарской области № 2А-674/2023 2А-674/2023~М-622/2023 М-622/2023 от 12 декабря 2023 г. по делу № 2А-674/2023 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc> (дата обращения: 08 апреля 2025 г.).
- 37) Решение Арбитражного суда Московской области от 30 января 2020 по делу № А41-91482/2019 // Картотека арбитражных дел // Электронное правосудие. URL: <https://kad.arbitr.ru/Docume№t/Pdf/> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).
- 38) Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан № 2-673/2018 2-673/2018~М-420/2018 М-420/2018 от 5 июля 2018 г. по делу № 2-673/2018// // Судебные и нормативные акты РФ. URL:<https://www.sudact.ru/regular/doc> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).
- 39) Решение Пермского районного суда № 2-1192/2017 2-1192/2017~М-804/2017 М-804/2017 от 13 июня 2017 г. по делу № 2-1192/2017// // Судебные и нормативные акты РФ. URL:<https://www.sudact.ru/regular/doc> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).
- 40) Решение Кемеровского районного суда Кемеровской области от 29 октября 2024 по делу № 2-13/2024, 2-1122/2022 (УИД 42RS0040-01-2022-001321-46) // СПС «Консультант Плюс».
- 41) Решение Щелковского городского суда Московской области № 2-2862/2023 2-2862/2023~М-1372/2023 М-1372/2023 от 25 октября 2023 г. по делу № 2-2862/2023// // Судебные и нормативные акты РФ. URL:<https://sudact.ru/regular/doc> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

42) Решение Ишимбайского городского суда Республики Башкортостан № 2A-192/2020 2A-192/2020(2A-1952/2019;)-M-1835/2019 2A-1952/2019 M-1835/2019 от 3 февраля 2020 г. по делу № 2A-192/2020// // Судебные и нормативные акты РФ. URL:<https://sudact.ru/regular> (дата обращения: 15 ноября 2024 г.).

43) Решение Арбитражного суда Тульской области от 29 мая 2020 г. по делу № A68-1447/2020 // СПС «Консультант Плюс».

#### **4. Интернет-ресурсы**

- 1) URL: <http://duma.gov.ru>
- 2) URL: <https://new.ras.ru>
- 3) URL: <tp://government.ru>
- 4) URL: <https://grentsru.ru>
- 5) URL: <https://mirniy.ru>
- 6) URL: <https://orda-adm.ru>
- 7) URL: <https://kpr.lenobl.ru>