

Дата поступления рукописи в редакцию: 24.10.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-10-421-423

Дата принятия рукописи в печать: 07.11.2025 г.

САНГАДЖИЕВА Клавдия Васильевна,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры аграрного и экологического права
Государственного университета по землеустройству,
e-mail: mail@law-books.ru

ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация. В современных условиях глобализации, урбанизации и экологических вызовов роль земельного права неуклонно возрастает. В настоящей статье предпринята попытка всестороннего анализа действующего земельного законодательства, выявления проблем его применения и определения перспектив развития. Земельное законодательство занимает особое место в системе права Российской Федерации, так как земля является не только природным ресурсом, но и основой жизнедеятельности человека, средством производства в сельском хозяйстве, пространственной базой для размещения объектов экономической и социальной инфраструктуры.

Ключевые слова: земельное право, экологические вызовы, урбанизация, земля, природный ресурс, Земельный кодекс.

SANGADZHIEVA Klavdia Vasilievna,
Candidate of Law, Associate Professor,
of Agrarian and Environmental Law,
State University for Land Management

LAND LEGISLATION: CURRENT STATUS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

Annotation. In today's conditions of globalization, urbanization and environmental challenges, the role of land law is steadily increasing. This article attempts to comprehensively analyze the current land legislation, identify problems of its application and determine development prospects. Land legislation occupies a special place in the system of law of the Russian Federation, since land is not only a natural resource, but also the basis of human life, a means of production in agriculture, and a spatial base for the placement of economic and social infrastructure.

Key words: land law, environmental challenges, urbanization, land, natural resource, Land Code.

Формирование земельного законодательства в России имеет глубокие исторические корни. Еще в период Древней Руси существовали нормы обычного права, регулирующие использование земли общинами и отдельными хозяйствами. В дальнейшем, с развитием феодальных отношений, земля стала основным источником богатства и власти. Земельные уставы, Судебники и Соборное уложение 1649 года содержали нормы, касающиеся прав на землю, способов её отчуждения и наследования.

Реформы XIX века, включая отмену крепостного права в 1861 году, радикально изменили

характер земельных отношений, способствовали становлению института частной собственности. Советский период характеризовался господством государственной собственности на землю, а земельные отношения регулировались централизованно. С переходом к рыночной экономике в 1990-е годы в России началось формирование новой модели земельного законодательства, основанной на принципах многообразия форм собственности и рыночного оборота земельных участков.

Земельное законодательство представляет собой совокупность нормативных правовых актов,

регулирующих отношения по использованию и охране земель. Центральным источником является Земельный кодекс Российской Федерации 2001 года, в котором закреплены основные институты земельного права. Структуру земельного законодательства составляют федеральные законы, законы субъектов РФ, а также подзаконные акты. Кроме того, важное значение имеют международные договоры и соглашения, регулирующие вопросы охраны окружающей среды и рационального использования земельных ресурсов. Земельное законодательство тесно связано с гражданским, экологическим, градостроительным и природоресурсным правом, образуя единую систему регулирования. [2]

Земельное законодательство основывается на ряде принципов, которые отражают его содержание и цели. К числу основных относятся: приоритет охраны земель как важнейшего компонента окружающей среды; рациональное использование земельных ресурсов; многообразие форм собственности на землю; платность землепользования; обеспечение прав и законных интересов граждан и организаций; сочетание государственного регулирования и частноправовых начал. Эти принципы закреплены как в Конституции РФ, так и в Земельном кодексе, и находят отражение в судебной практике.

Конституция Российской Федерации 1993 года закрепила фундаментальные положения земельного права. Согласно статье 9, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Конституция также провозглашает обязанность бережного отношения к природе и ответственность за её сохранение. Эти положения легли в основу формирования земельного законодательства и определили вектор его дальнейшего развития. [1]

Земельное законодательство тесно взаимодействует с другими отраслями права. Так, гражданское право регулирует вопросы сделок с земельными участками, аренды и наследования. Экологическое право устанавливает правила охраны земель и предотвращения их деградации. Градостроительное право определяет использование земель в целях планировки и застройки территорий. Административное право закрепляет полномочия органов власти в сфере земельных отношений. Таким образом, земельное законодательство носит комплексный характер.

К субъектам земельных правоотношений относятся граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, а также публично-правовые образования: Российская Федерация, субъекты РФ и

муниципальные образования. Каждый из субъектов наделен определенным объемом прав и обязанностей, связанных с использованием земельных ресурсов. Особое место занимают институты сервитутов и аренды, которые позволяют сочетать интересы различных участников земельных отношений.

Земельное законодательство подразделяет земли на категории в зависимости от их целевого назначения: сельскохозяйственного назначения, населённых пунктов, промышленности, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда, земель запаса. Для каждой категории установлен специальный правовой режим, включающий правила использования, охраны и ограничения оборота. Например, земли сельскохозяйственного назначения охраняются от нецелевого использования, а земли особо охраняемых природных территорий имеют строгий режим, исключающий хозяйственную деятельность.

Право собственности на землю закреплено Конституцией РФ и Земельным кодексом. Оно включает триаду правомочий: владение, пользование и распоряжение земельным участком. Кроме права собственности, земельное законодательство признает иные вещные права: право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, сервитуты. С развитием рыночной экономики возрастает роль аренды земельных участков как наиболее распространенной формы землепользования.

Государство играет ключевую роль в управлении земельными ресурсами. Оно осуществляет кадастровый учет, государственную регистрацию прав на землю, контроль за использованием и охраной земель. Особое значение имеет государственный земельный надзор, направленный на предотвращение нарушений и восстановление нарушенных прав. Органы власти также разрабатывают и реализуют программы рационального использования земель, проводят мониторинг состояния почв и земельных ресурсов.

Нарушение земельного законодательства влечет юридическую ответственность. Она может быть административной (штрафы за порчу земель, их захламление), гражданско-правовой (возмещение ущерба), уголовной (в случае значительного вреда окружающей среде). Ответственность имеет превентивный характер и направлена на обеспечение соблюдения земельного законодательства всеми субъектами.

Судебная практика играет важную роль в формировании единообразного понимания норм земельного права. Суды рассматривают споры о правах собственности, аренды, сервитутов, а также конфликты, связанные с нецелевым исполь-

зованием земель. Решения Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ имеют особое значение, так как они формируют правовые позиции, обязательные для нижестоящих судов.

Современные вызовы в сфере земельных отношений связаны с ростом урбанизации, изменением климата, цифровизацией кадастрового учета и управлением земельными ресурсами. Одним из перспективных направлений является внедрение цифровых технологий в сферу земельных отношений, включая электронную регистрацию сделок, цифровые кадастровые карты. Также актуальны вопросы балансировки интересов экономики и экологии, обеспечения продовольственной безопасности и охраны почв.

Земельное законодательство Российской Федерации прошло долгий путь развития и сегодня представляет собой разветвленную систему правовых норм. Однако динамика социально-экономических процессов требует его постоянного совершенствования. Перспективы развития связаны с цифровизацией, усилением экологической составляющей и гармонизацией с международными стандартами. Таким образом, земельное законодательство должно отвечать вызовам XXI века, обеспечивая устойчивое развитие общества и рациональное использование земельных ресурсов.

Список литературы:

- [1] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
- [2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
- [3] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

[4] Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 2. – Ст. 133.

[5] Судебная практика Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ по земельным вопросам // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2020–2024 гг.

[6] Научные публикации по земельному праву // Журнал российского права. – 2015–2025 гг.

[7] Международные акты в сфере охраны окружающей среды и рационального использования земель.

References:

- [1] Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on December 12, 1993) // Rossiyskaya Gazeta. – 1993. - December 25.
- [2] Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ//Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2001. – № 44. - Art. 4147.
- [3] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ//Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1994. – № 32. - Art. 3301.
- [4] Federal Law “On Environmental Protection” dated January 10, 2002 No. 7-FZ//Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2002. – № 2. - Art. 133.
- [5] Jurisprudence of the Supreme Court of the Russian Federation and the Constitutional Court of the Russian Federation on land issues//Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. - 2020-2024
- [6] Scientific publications on land law//Journal of Russian law. - 2015-2025
- [7] International acts in the field of environmental protection and rational use of land.





ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.

ЮРКОМПАНИ
www.law-books.ru