Дата поступления рукописи в редакцию: 10.05.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-6-213-215
Дата принятия рукописи в печать: 02.07.2026 г.

ХАБИЕВА З.Д.,
Доцент кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Чеченский государственный
университет им. А.А.Кадырова»,
г. Грозный,
e-mail: zeka0708@yandex.ru

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Аннотация*. В данной статье рассматриваются некоторые проблемы земельного законодательства, препятствующие эффективному регулированию пользования и охраны земельных участков. Также анализируется современное законодательство Российской Федерации. Отмечаются тенденции развития современного земельного законодательства.*

Ключевые слова*: земельное законодательство, земля, собственность, земельные участки, реформирование земельного законодательства.*

KHABIEVA Z.D.,
Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure
Chechen State University named after A.A. Kadyrov,
Grozny

ACTUAL PROBLEMS OF LAND LEGISLATION

Annotation*. This article discusses some of the problems of land legislation that hinder the effective regulation of the use and protection of land plots. It also analyzes the current legislation of the Russian Federation. The article notes the trends in the development of modern land legislation.*

Key words*: land legislation, land, property, land plots, reform of land legislation.*

Современное состояние земельного законодательства Российской Федерации характеризуется наличием ряда системных проблем:

– Ключевой является чрезмерная фрагментарность- проявляется в частых изменениях или дополнениях вносимые в нормативные акты. Например, в последние годы были приняты ряд изменений в земельное законодательство, ключевыми из которых являются:

1. уточнение случаев перевода земель из одной категории в другую,
2. закрепление порядка установления и изменения границ сельскохозяйственного угодий;
3. запрет на изъятие для государственных и муниципальных нужд участков сельскохозяйственного назначения в целях добычи полезных ископаемых;
4. закрепление норм о порядке установления, определения и изменения видов разрешенного использования участков, и некоторые другие.

– Противоречивость нормативной базы, порождающая коллизии между Земельным, Гражданским и Градостроительным кодексами, например, противоречие между земельным кодексом и гражданским законодательством в части градостроительного регламента. «П. 2 ст. 85 ЗК РФ устанавливает, что градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков». Но ФЗ от 03.07.2016г. №373-ФЗ внес изменения в Гражданский Кодекс РФ, позволяющие утверждать документацию по планировке территории, что противоречит правилам землепользования и застройки. Градостроительный регламент должен быть основой правового режима земель;

– Множество подзаконных актов, что создает правовую неопределенность для участников оборота. Например, подзаконные акты могут детализировать федеральные законы, но при этом не всегда согласованы между собой, что затрудняет применение норм.

Остро стоит вопрос несовершенства механизмов предоставления и изъятия земельных участков, особенно для государственных и муниципальных нужд. Здесь процедуры часто затягиваются из-за бюрократических барьеров, а кри-

терии общественной необходимости остаются размытыми - (например, некоторые участки не имеют установленных границ ввиду отсутствия межевания и это приводит к спорам и снижению инвестиционной привлекательности). [1, С. 55-58.]

Наиболее остро стоит проблема неэффективность института публичных сервитутов и установления ограничений (обременений) прав на землю, в частности в зонах с особыми условиями использования территорий, где отсутствие прозрачных правил компенсации убытков и единого реестра таких зон дестабилизирует рынок недвижимости.

Следует отметить, что значительным тормозом является и нерешенность вопроса о разграничении государственной собственности на землю. Это влечет за собой путаницу в полномочиях между федеральным, региональным и муниципальным уровнями власти при распоряжении участками. Кроме того, отсутствие действенных стимулов для вовлечения в оборот неиспользуемых или заброшенных земель сельскохозяйственного назначения, а также несовершенство механизмов борьбы с их деградацией и зарастанием лесом, усугубляется пробелами в правовом регулировании оборота земельных долей и процедур их выделения.

Также цифровая трансформация земельных отношений идет неравномерно: несмотря на внедрение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), проблемы его наполнения достоверными сведениями, синхронизации данных с другими информационными системами и обеспечения юридической значимости электронного документооборота остаются нерешенными, что не позволяет в полной мере реализовать принцип «одного окна» и снижает эффективность правоприменения.

Проблемы информационного обеспечения развития земельного законодательства проявляются в совокупности факторов:

Во-первых, наблюдается фрагментарность и несогласованность данных, когда информация о земельных участках, их правовом статусе, кадастровой стоимости и обременениях рассредоточена по разным ведомственным реестрам и базам, что затрудняет формирование объективной картины для законотворчества; [3, С. 42-48.]

Во-вторых, существует нехватка актуальных и достоверных аналитических данных о реальном использовании земель, динамике земельного рынка и эффективности уже принятых законодательных норм, что лишает процесс реформ эмпирической основы;

В-третьих, слабо развита система мониторинга правоприменения, из-за чего законодатели не получают своевременной обратной связи о выявленных коллизиях и зонах, затронутых коррупцией;

В-четвертых, низкая степень цифровизации и открытости земельной информации в ряде регионов, что создает информационную асимметрию, когда органы власти, принимающие решения, и заинтересованные лица (физические и юридические лица) оперируют разными данными;

– Наконец, отсутствует единая методология сбора и интерпретации информации для целей прогнозирования развития земельных отношений, что приводит к принятию ситуативных решений вместо стратегического планирования.

Неэффективное использование земель в России выражается в масштабном дисбалансе между огромным земельным фондом страны и низкой отдачей от его эксплуатации, что проявляется в нескольких ключевых аспектах:

1. Прежде всего, это колоссальные площади заброшенных сельскохозяйственных угодий, которые выбыли из оборота из-за экономической нерентабельности, отсутствия инфраструктуры и неразвитости рынка земли; они зарастают лесом и кустарником, теряя плодородие.
2. Параллельно наблюдается деградация используемых почв из-за нарушения севооборотов, чрезмерного применения химикатов или, напротив, отсутствия удобрений, что ведет к эрозии и снижению урожайности. В городах и пригородах проблема выражается в нерациональном зонировании: (ценные сельхозземли бессистемно застраиваются коттеджными поселками и складами, в то время как внутри городов простаивают огромные площади промышленных зон и пустырей, которые могли бы быть рекультивированы или отданы под жилье и парки.)
3. Добавляет остроты государственный и муниципальный земельный фонд, который часто закреплен за ведомствами, но не используется по назначению.
4. Бесконтрольное самозахватное использование участков без оформления прав на землю, что также приводит к выпадению налоговой базы и хаотичной застройке. [4, С. 4-12.]

В конечном итоге неэффективность складывается из сочетания низкой производительности сельского хозяйства на используемых землях, массового выбытия ресурса из оборота и отсутствия гибкой системы перераспределения участков под актуальные нужды экономики и населения.

Для решения данных проблем, считаю необходимым:

– Развитие механизмов контроля и надзора за соблюдением законодательства. Соответственно необходимо повышение качества работы государственных власти и ответственности за нарушения;
– Усовершенствование земельного законодательства;
– Усиление контроля за пользованием земельными участками;
– Проведение информационных работ среди граждан о правилах и порядке пользования землей.

Комплексный подход для решения существующих проблем в сфере землепользования предполагает реализацию выше указанных взаимосвязанных мер.

Земельное законодательство России характеризуется рядом ключевых тенденций:

1. Усиление принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. Это выражается в последовательном переходе к механизмам единого объекта недвижимости и вовлечению в оборот «искусственных земельных участков», создаваемых на водных объектах или в результате комплексного развития территорий.
2. Одновременно наблюдается тенденция к цифровизации и реформе кадастрового учета и регистрации прав, включая внедрение Единого государственного реестра недвижимости, экстерриториального принципа подачи документов и электронных сервисов, что направлено на упрощение процедур и повышение прозрачности оборота земель.
3. Происходит существенная дифференциация правового регулирования с акцентом на функциональное назначение земли: законодательство активно стимулирует комплексное развитие территорий (в том числе в рамках механизма «дальневосточного гектара» и проектов по жилищному строительству), одновременно усиливая защиту особо ценных сельскохозяйственных угодий и ужесточая порядок изъятия земельных участков для государственных нужд, а также требование их целевого использования.
4. Совершенствование механизмов управления земельными ресурсами на уровне муниципалитетов, в том числе через развитие институтов перераспределения земель, предоставления участков без торгов для социально значимых проектов и упрощение процедур оформления прав граждан на садовые и огородные земельные участки.

Список литературы:

[1] Головченко, В. Е. Теоретические проблемы соотношения гражданского и земельного законодательства / В. Е. Головченко // «Черные дыры» в Российском Законодательстве. - 2010. - N 2. - С. 55-58.

[2] Жариков, Ю. Г. Нормы гражданского права в сфере земельных отношений / Ю. Г. Жариков // Журнал российского права. - 2011. - N 11. - С. 33-39. -

[3] Котельникова, А. Передача земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: спорные вопросы / А. Котельникова // Корпоративный юрист. - 2012. - № 9. - С. 42-48.

[4] Крассов, О. И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права / О. И. Крассов // Экологическое право. - 2011. - N 4. - С. 4-12.

[5] Макеев, П. В. Правовое регулирование вопросов формирования земельных участков под многоквартирными домами на местном уровне / П. В. Макеев // Гражданин и право. - 2011. - N 11. - С. 40-44.

[6] Мельников, Н. Н. Правовое регулирование планировки территории искусственного земельного участка / Н. Н. Мельников // Российская юстиция. - 2012. - № 8. - С. 20-23.

References:

[1] Golovchenko, V. E. Theoretical problems of the ratio of civil and land legislation/V. E. Golovchenko//" Black holes "in Russian legislation. - 2010. - N 2. - S. 55-58.

[2] Zharikov, Yu. G. Norms of civil law in the field of land relations/Yu. G. Zharikov//Journal of Russian Law. - 2011. - N 11. - S. 33-39. -

[3] Kotelnikova, A. Transfer of land plots in state or municipal ownership: controversial issues/A. Kotelnikova//Corporate lawyer. - 2012. - № 9. - S. 42-48.

[4] Krassov, O. I. Land plot - the basis of the conceptual apparatus of land law/O. I. Krassov// Environmental law. - 2011. - N 4. - S. 4-12.

[5] Makeev, P.V. Legal regulation of the formation of land plots under apartment buildings at the local level/P.V. Makeev//Citizen and Law. - 2011. - N 11. - S. 40-44.

[6] Melnikov, N. N. Legal regulation of the planning of the territory of an artificial land plot/N. N. Melnikov//Russian justice. - 2012. - № 8. - S. 20-23.