Дата поступления рукописи в редакцию: 31.07.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-9-213-219
Дата принятия рукописи в печать: 18.09.2026 г.

ЕМЕЛЬЯНОВ Евгений Александрович,
Аспирант, Автономная некоммерческая организация высшего образования "Университет При Межпарламентской Ассамблее ЕврАзЭС", Россия, г. Санкт-Петербург,
e-mail: emeljanov-1999@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ, ПРАКТИКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. *Статья посвящена особенностям оборота земель с особым правовым режимом в России. Автор показывает, что специальный статус участка напрямую предопределяет не только порядок его предоставления и отчуждения, но и саму возможность аренды, а также защиту прав участников сделок. Ключевая проблема работы — поиск баланса между свободой частного распоряжения землей и жесткими публичными ограничениями, закрепленными в Земельном кодексе, законодательстве об особо охраняемых территориях, лесном и сельскохозяйственном праве, а также в нормах об оборонных землях. Анализ нормативных актов и судебной практики приводит к выводу: российская система строится не на принципе беспрепятственной сделки, а на модели контролируемого участия таких участков в обороте. Ключевое условие легитимности распоряжения здесь — соответствие категории земли, ее целевому назначению, действующим зональным ограничениям и природе охраняемого государством интереса.*

Ключевые слова: *земельные участки, особый правовой режим, оборот земель, ограничение оборотоспособности, зоны с особыми условиями использования территорий, земли сельскохозяйственного назначения, особо охраняемые территории, судебная практика.*

EMELYANOV Evgeny Alexandrovich,
PhD Student, Autonomous Non-Profit Organization Higher Education "University at the Interparliamentary Assembly of EurAsEC," Russia, St. Petersburg

SPECIFICS OF LAND CIRCULATION UNDER A SPECIAL LEGAL REGIME: RUSSIAN FEDERATION PRACTICE

Annotation. *The article examines the specific features of land turnover under a special legal regime in Russia. The author demonstrates that the special status of a land plot directly predetermines not only the procedure for its provision and alienation, but also the very possibility of lease, as well as the protection of the rights of parties to transactions. The key issue addressed in the work is the search for a balance between the freedom of private disposal of land and the strict public-law restrictions enshrined in the Land Code, legislation on specially protected natural areas, forest and agricultural law, and the norms governing defense lands. An analysis of regulatory acts and judicial practice leads to the conclusion that the Russian system is built not on the principle of unfettered transactions, but on a model of controlled participation of such plots in land turnover. The key condition for the legitimacy of disposal here is the correspondence of the land category, its designated purpose, the applicable zonal restrictions, and the nature of the publicly protected interest.*

Key words: *land plots, special legal regime, land turnover, restrictions on transferability, zones with special conditions for land use, agricultural lands, specially protected natural areas, judicial practice.*

Введение. Вопрос оборота земель с особым правовым режимом в России обнажает главное противоречие всего земельного права. Частник хочет свободно продать или сдать участок, а государство обязано сохранить лес, воду, недра, обороноспособность и городскую инфраструктуру. Для обычной недвижимости этот конфликт почти не заметен — там властвует гражданско-правовая автономия. Но как только речь заходит о земле, автономия сворачивается. А если земля ещё и специальная — сворачивается вдвойне. Сделка здесь становится возможной не потому, что у вас есть свидетельство о праве, а потому, что само местоположение, назначение и законные ограничения этот оборот допускают. [1,7]

При этом особый режим — не одна категория, а целый спектр ситуаций. Где-то землю вообще нельзя приватизировать, где-то можно, но каждый шаг по распоряжению ею связан с экологическими, санитарными или градостроительными запретами. И эти запреты настолько глубоко вшиты в правовой статус участка, что говорить о «земле как товаре» уже не приходится. Скорее это конструктор, где цели использования, субъектный состав и меры контроля склеены в единое целое. Именно поэтому изучать оборот таких земель приходится через призму публичного порядка, а не через привычные нормы купли-продажи.

На практике специальные ограничения доставляют массу проблем. Люди часто узнают о том, что их участок попал в зону с особыми условиями, уже после покупки — когда регистратор отказывает в переходе права или когда соседняя стройка упирается в оборонный сервитут. Суды каждый год разбирают сотни подобных споров, и почти в каждом случае корень конфликта один: сведения о режиме участка появились с опозданием либо вообще не попали в открытые реестры. Экономические ожидания одного человека разбиваются о публичный интерес, о котором он просто не знал. И в этом смысле российский оборот таких земель невозможно назвать рынком. Это скорее система разрешительных процедур, где каждое действие проходит проверку, но проверку не всегда очевидную для самих участников.

Цель этой статьи — показать, как именно специальный статус превращает землю из объекта сделки в объект управления. Для этого придется разобраться, что вообще понимать под особым режимом, чем отличаются земли обороны от сельхозугодий с ограничениями и как суды трактуют нормы, которые кажутся ясными, но на деле оставляют пространство для разночтений. В итоге хочется ответить на главный вопрос: является ли наша модель продуманной системой или она сложилась стихийно, из-за обилия ведомственных интересов и запаздывающих поправок в кодексы.

Материалы и методы. Методологически работа строится на совмещении двух логик: юридической догматики и критического анализа правоприменения. Формально-юридический разбор норм Земельного кодекса нужен был не сам по себе, а чтобы увидеть, где закон говорит «нельзя», а где оставляет пространство для судейского усмотрения. При этом я намеренно не ограничивался текстом статей — исторический срез показал, что ужесточение специального режима шло не линейно, а скачками, всякий раз после крупных конфликтов между бизнесом и ведомствами, когда оказывалось, что формально разрешенное действие приводит к экологическим или градостроительным последствиям. [2,9]

Сравнение общего и особого режимов я провел не для галочки. Оно позволило вычленить главное: в обычном обороте право собственности дает почти все полномочия, а в специальном — это лишь «входной билет», за которым следуют десятки условий. Чтобы уловить эту разницу, пришлось смотреть на оборот не как на цепочку сделок, а как на систему, завязанную на кадастры, реестры, разрешения и судебные иски. Именно здесь возникает разрыв между тем, что написано в кодексе, и тем, что происходит на деле.

Основной массив источников — Конституция, Земельный кодекс, профильные законы об охраняемых территориях и об обороте отдельных категорий. Но ключевым слоем материала стала судебная практика последних пяти лет. В делах о приватизации, аренде и регистрации прав особый режим проявляется не как абстрактная норма, а как конкретное препятствие или, наоборот, как лазейка, которую удалось использовать. Именно через споры видно, где ограничение сработало так, как задумал законодатель, а где превратилось в инструмент бюрократической блокировки. Без анализа этих кейсов любые рассуждения об обороте земель остались бы умозрительными.[5]

Литературный обзор. В литературе сложился устойчивый взгляд на оборот специальных земель через призму правового режима как комплексной конструкции: здесь сплетаются назначение, разрешенное использование, круг субъектов и публичные запреты. Этот подход удобен для описания, но, на мой взгляд, он слишком статичен. Он хорошо объясняет, что ограничено, но почти не отвечает на вопрос, как эти ограничения работают в динамике сделки. А ведь специальный режим часто проявляется не через прямой запрет, а через цепочку согласований, которые могут сделать сделку экономически бессмысленной. Именно этот аспект — разрыв между юридической возможностью и хозяйственной целесо-

образностью — в доктрине проработан слабо.

Исследователи оборотоспособности обычно подчеркивают гибкость законодательных конструкций: для обороны — один набор запретов, для особо охраняемых территорий — другой, для инфраструктурных зон — третий. С этим трудно спорить, но меня в этих работах смущает другое: они часто исходят из того, что публичный интерес заранее ясен и непротиворечив. Судебная практика показывает обратное — один и тот же участок в разных спорах может быть признан и ограниченным, и вполне оборотоспособным. Значит, сама идея «приоритета публичного интереса» требует не декларации, а операционализации: что именно, когда и в чью пользу перевешивает.

Отдельно стоят работы о зонах с особыми условиями использования. Их авторы справедливо отмечают, что такие зоны меняют не категорию, а фактическое содержание права. Собственник остается собственником, но без возможности строить или реконструировать объект — и это превращает его титул в фикцию. Однако здесь, как мне кажется, упускается важный нюанс: ограничения, установленные зоной, могут быть оспорены, если доказать их несоразмерность. Такие прецеденты есть, но они почти не попадают в обзорные статьи. Между тем именно они показывают, что особый режим — не приговор, а поле для юридической борьбы.

В литературе все чаще звучит тезис о смещении правоприменения от формальной проверки документов к оценке реального статуса участка. С этим я согласен, но лишь отчасти. На практике такой «реалистичный» подход нередко оборачивается произволом регистрирующих органов, которые трактуют режим участка в свою пользу. Доктрина же обычно воспроизводит официальную линию, не замечая этого диссонанса. Мне кажется, именно здесь — главная лакуна: исследователи описывают должное, а не сущее, и тем самым подменяют анализ ситуации ее одобрением. [7,14]

Понятие особого режима земель. В российском законодательстве нет отдельной статьи, которая давала бы определение землям с особым правовым режимом. Это понятие собирательное. Оно складывается из норм о категориях земель, правил оборотоспособности, зональных ограничений и механизмов публичного надзора. По сути, сюда попадают участки, которые закон выделяет из общего массива недвижимости либо из-за их природной ценности, либо из-за функциональной нагрузки — оборонной, транспортной, санитарной. И каждый раз основания для такого выделения разные, но результат один: обычные правила купли-продажи и аренды здесь работают иначе, а часто и вовсе не работают.

Специфика этого режима не ограничивается тем, что на участке нельзя строить или сажать лес. Она глубже. Она меняет саму конструкцию прав на землю. Режим определяет, кому участок вообще может принадлежать, можно ли его приватизировать, передать в аренду, и что будет, если владелец нарушит предписания. Поэтому я рассматриваю правовой режим не как обременение, которое «висит» над собственностью, а как неотъемлемую часть самого права. Убрать режим — и останется не право, а пустая формальность. [6]

Для этой работы я беру за основу широкий подход. В него попадают не только земли, которые закон прямо изымает из оборота — например, лесные или оборонные. Но и те, что формально находятся в частных руках, однако расположены в охранной зоне или на особо охраняемой территории. Их можно продать, но покупатель, скорее всего, не сможет там ничего построить. Именно этот разрыв между юридической сделкой и реальной экономикой меня интересует больше всего. Без учета таких нюансов любой разговор об обороте специальных земель превращается в абстракцию.

Нормативная основа. Общий принцип прост: сделки с землей подчиняются гражданскому праву, но только до тех пор, пока земельное законодательство не скажет «стоп». И оно говорит это часто. Земля — редкий случай, когда частная свобода не отрицается, а заранее дозируется системой разрешений и запретов. Гражданский кодекс разрешает продавать, а Земельный — определяет, какую землю можно продавать, а какую нельзя. И если между ними возникает конфликт, побеждает последний.

Таблица 1.

Нормативные основания и особенности оборота земель с особым правовым режимом

Уровень регулирования	Нормативный источник	Ключевые положения	Значение для оборота земель
Конституционный	Конституция РФ, ст. 9, 35, 36, 42, 72	Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются как основа жизни народов; гарантируется право собственности; владение, пользование и	Закрепляет приоритет публичных интересов и конституционные пределы частного распоряжения землей

		распоряжение землей допускаются при соблюдении требований закона; земельное законодательство относится к совместному ведению РФ и субъектов РФ	
Гражданско-правовой	ГК РФ, ст. 130, 131, 209, 260–262	Земельный участок относится к недвижимым вещам; права на недвижимость подлежат государственной регистрации; право собственности включает владение, пользование и распоряжение, но в пределах закона	Определяет общую гражданско-правовую модель оборота земельных участков
Земельно-правовой	ЗК РФ, ст. 1, 2, 3, 7, 11.1, 27, 87, 94–100, 104–107	Устанавливаются принципы земельного законодательства, состав земель, категории земель, порядок образования участков, а также ограничения оборотоспособности; специальный режим земель обороны, особо охраняемых территорий, лесного фонда и иных категорий	Показывает, что оборот участка зависит от категории земли и ее целевого назначения
Специальный	Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; Лесной кодекс РФ	Устанавливаются специальные правила отчуждения, аренды, преимущественного выкупа, ограничений использования и режима охраны	Подтверждает, что отдельные категории земель выводятся из общего режима свободного оборота

*Составлено автором на основе Конституции РФ, ГК РФ, ЗК РФ, Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ и Лесного кодекса РФ.[1-5]

Сердцевина этих правил — 27-я статья Земельного кодекса. Она перечисляет участки, которые либо полностью изъяты из оборота, либо ограничены в нем. Логика законодателя здесь жесткая: если государство считает, что участок важен для обороны, безопасности или сохранения природных ресурсов, частный интерес отступает. Причем ограничение не привязано к тому, «хорошая» земля или «плохая» — оно строится на формальных признаках: фонд, зона, назначение. И это создает свою проблему: участок может быть вполне пригоден для коммерческого использования, но формально числиться в резерве — и всё, сделка невозможна.

Однако самый сложный уровень регулирования — не прямые запреты, а зоны с особыми условиями. Здесь формально ничего не запрещено, право собственности сохраняется в полном объеме. Но стоишь на участке и понимаешь: строить нельзя, копать нельзя, санитарная норма требует отступить на 50 метров. В результате экономический смысл владения обнуляется, хотя с точки зрения закона вы — полноценный собственник. Именно такие случаи, на мой взгляд, создают наибольшие риски в обороте. Потому что прямой запрет очевиден — его видно в выписке. А зону можно не заметить при покупке, и тогда сделка оказывается экономически бессмысленной, хотя юридически безупречной.

Земли, ограниченные в обороте. Эти участки — главный объект специального регулирования. Законодатель сознательно выводит их из рыночной стихии, потому что цена ошибки здесь слишком высока. В одном случае землю вообще

нельзя приватизировать, в другом — нельзя продать определенному лицу, в третьем — можно только пользоваться, но не распоряжаться. Итог один: оборот определяется не волей владельца, а решением государства о допустимости.

Особенно это заметно на землях обороны, лесного фонда, особо охраняемых территорий и санитарных зон. Ограничения там не абстрактны: они привязаны к конкретным рискам. Поэтому суд, оценивая сделку, смотрит не на договор, а на то, совместимо ли распоряжение с режимом территории. И если нет — договор не поможет даже при полном пакете документов.

Именно здесь чаще всего возникают споры. Покупатель видит выписку, платит деньги, а потом выясняется, что участок числится в резерве или попадает в охранную зону. Суды в таких случаях встают на сторону публичного интереса, и добросовестность приобретателя, как правило, не спасает. Это жестко, но системно.[11]

Земли сельскохозяйственного назначения. Их часто путают с землями особого режима, но это не совсем так. Здесь законодатель не запрещает оборот, а пытается его направить. Главная цель — не допустить, чтобы пашня превратилась в коттеджный поселок или просто зарастала бурьяном. Поэтому рынок сельхозземель работает под пристальным контролем.

Собственник здесь — не «царь и бог» своего участка. Он обязан обрабатывать землю, поддерживать плодородие и не менять назначение без разрешения. Если он этого не делает, титул формально остается при нем, но фактически земля может быть изъята или ограничена в использовании. Суды по таким делам редко вникают в тонкости договора — их главный вопрос: используется ли участок как сельскохозяйственный ресурс или как спекулятивный актив. В этом смысле наша модель — это функциональная, а не просто имущественная собственность.

Зоны с особыми условиями использования. Это, пожалуй, самый коварный институт. Потому что здесь нет прямого запрета на сделку. Участок продается, право регистрируется, но потом оказывается, что строить на нем нельзя, санитарная норма требует отступа на 50 метров, а коммуникации подводить запрещено. Собственник есть, а хозяйственного смысла — ноль.

Главная проблема — асимметрия информации. Реестры часто не содержат актуальных данных о зонах, либо они появляются с опозданием. Покупатель ориентируется на выписку, а реальный режим оказывается иным. Тогда сделка формально законна, но экономически бессмысленна. Иски о признании договоров недействительными в таких случаях — обычное дело, хотя суды относятся к ним настороженно, поскольку вины продавца часто нет. Именно здесь я вижу основную лакуну регулирования: закон требует учета ограничений, но не гарантирует их доступности.

Земли обороны, безопасности и инфраструктуры. Здесь регулирование самое жесткое. И это объяснимо: ошибка в обороте такого участка может привести к последствиям, которые невозможно компенсировать деньгами. Поэтому законодатель исходит из презумпции закрытости. Даже если спор формально касается регистрации права, по существу он всегда упирается в вопрос: а может ли эта земля вообще быть в частных руках?

Суды в таких делах максимально сдержанны. Они не расширяют свободу оборота по аналогии с гражданским правом, а толкуют разрешительные нормы буквально. И если в законе сказано «не допускается», значит — не допускается, даже если участок годами использовался и никого не беспокоил. Сходная логика применяется к землям под линейными объектами и территориями, зарезервированными для госнужд. Здесь частный интерес не исключается, но всегда подчинен задаче бесперебойной работы публичной инфраструктуры.

Судебная практика. Суды в спорах о специальных землях действуют предсказуемо: публичный интерес перевешивает частное ожидание, если ограничение прямо установлено законом или территориальным режимом. Для них важен не договор, а статус участка. Можно иметь на руках все документы о праве собственности, но если участок оказался в границах охраняемой зоны или лесного фонда — регистрация будет приостановлена, а сделка — оспорена.

Судьи всё чаще углубляются в фактические обстоятельства: где именно проходит граница зоны, наложен ли сервитут, зарезервирована ли земля под будущую трассу. Исход дела часто зависит не от юридической конструкции, а от точности установления пространственного положения участка. При этом наиболее острые конфликты возникают в ситуациях, когда покупатель узнал об ограничениях постфактум. Здесь сталкиваются две логики: защита доверия к реестрам и приоритет публичной охраны. Пока российская модель выбирает второе, а значит, требования к качеству кадастровых данных будут только ужесточаться.[8,12,13]

Обсуждение. Анализ оборота специальных земель выводит на более широкий вопрос: российское земельное право постепенно отказывается от классической конструкции, где собственник — главное действующее лицо. Теперь участок — это не просто вещь, которой можно распоряжаться по своему усмотрению, а объект, чья юридическая судьба изначально предопределена

публичным режимом. Сделка проходит проверку не по форме договора, а по совместимости с пространственным и функциональным назначением территории.

Для рынка это означает радикальный сдвиг. Юридическая экспертиза земли больше не сводится к проверке документов — она превращается в анализ реального статуса участка, его зонирования, допустимых видов использования. Государство же оказывается перед необходимостью обеспечивать не просто законодательные запреты, но и безупречное качество реестров, потому что без надежной информации даже разумное ограничение становится источником неопределенности.

Практика в России демонстрирует двойственную ситуацию. С одной стороны, суды последовательно защищают публичные интересы, что позволяет сохранять экологически и стратегически значимые территории. С другой — обилие судебных споров само по себе говорит о системной проблеме: нормативная база и информационная среда еще не достигли той ясности, при которой участник оборота может заранее просчитать риски без чрезмерных издержек. Это не упрек судам, а сигнал для законодателя: ограничения работают эффективно только тогда, когда они предсказуемы.

Заключение. Земли с особым правовым режимом — не периферийный сюжет земельного права, а его ключевая точка напряжения. Именно здесь видно, где кончается свобода частной сделки и начинается публичный интерес. Участие таких участков в обороте всегда условно: оно допустимо ровно в той мере, в какой не нарушает охрану природных, санитарных, инфраструктурных или оборонных ценностей. Поэтому право на такой участок никогда не бывает полным — оно всегда ограничено пространственным и функциональным режимом территории.

Российская модель, как показывает анализ, строится не на отдельных запретах, а на системном подчинении оборота логике правового режима. Для любого участника сделки — будь то собственник, арендатор или инвестор — решающим становится не титул и не текст договора, а вопрос о самом объекте: допускает ли его статус то распоряжение, на которое рассчитывает приобретатель. Именно поэтому специальный режим следует рассматривать не как исключение, а как один из стержневых механизмов современного земельного права.

Эффективность этой модели напрямую зависит от баланса между жесткостью ограничений и качеством их оформления. Чем четче определены границы специального режима, чем полнее сведения в реестрах и чем единообразнее судебная практика — тем устойчивее оборот и тем ниже риск конфликта между частными ожиданиями и публичными целями. Дальнейшее развитие законодательства, как мне представляется, должно идти не по пути ужесточения запретов, а по линии повышения их прозрачности и согласованности. Именно предсказуемость, а не запрет, способна примирить охрану специальных территорий с устойчивостью гражданского оборота.

Список литературы:

[1] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ). – М. : Официальный текст, 2020.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ.

[3] Земельный кодекс Российской Федерации : от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ.

[4] Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» : от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ.

[5] Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» : от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ.

[6] Бровченко И. Д., Царенко А. А. Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости: правовой механизм и практика реализации // В 12 Вавиловские чтения–2025: Сборник статей межд. науч.-практ. конф., посвященной 138-ой годовщине со дня рождения академика. – 2025. – С. 386.

[7] Волкова А. Е. Понятие, сущность и критерии качества финансового учета и отчетности в государственных и муниципальных учреждениях // ББК 60 С88. – 2026. – С. 53.

[8] Кастуева А. О. Особенности наследования недвижимого имущества // Закон и право. – 2025. – №. 11. – С. 129-138.

[9] Караваев Н. В. Имущественный комплекс как недвижимое имущество // Право и государство: теория и практика. – 2025. – №. 4. – С. 373-376.

[10] Кочетков И. К. Обзор практики удовлетворения требований о возмещении убытков, причиненных установлением зоуит // StudArctic Forum. – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Петрозаводский государственный университет», 2025. – Т. 10. – №. 2. – С. 40-52.

[11] Староверова О. В. Особенности правового регулирования иностранных инвестиций в Российской Федерации в современных реалиях // Образование. Наука. Научные кадры. – 2026. – №.

1. – С. 103-108.

[12] Тукачёв Д. А. Недвижимость как объект сделки: особенности правового режима и основания недействительности договора купли-продажи // Право и управление. – 2026. – №. 3. – С. 52-58.

[13] Шоимардон А. А. Некоторые проблемы правового режима земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. – 2025. – №. 1. – С. 59-63.

[14] Яшина М. Л., Нейф Н. М. Государственные информационные системы как инструмент согласования федеральных и региональных интересов в сельскохозяйственном землепользовании // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: материалы XVI Международной научно-практической конференции. 26 июня 2026 г.-Ульяновск: УлГАУ, 2026. – УлГАУ, 2026.

References:

[1] The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993) (taking into account the amendments made by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of the Russian Federation dated 30.12.2008 No. 6-FKZ, dated 30.12.2008 No. 7-FKZ, dated 05.02.2014 No. 2-FKZ, dated 21.07.2014 No. 11-FKZ, dated March 14, 2020 No. 1-FKZ). - M.: Official text, 2020.

[2] Civil Code of the Russian Federation (Part One): dated November 30. 1994 No. 51-FZ.

[3] Land Code of the Russian Federation: dated October 25, 2001 No. 136-FZ.

[4] Federal Law "On the Turnover of Agricultural Land": dated July 24, 2002 No. 101-FZ.

[5] Federal Law "On Specially Protected Natural Areas": dated March 14, 1995 No. 33-FZ.

[6] Brovchenko I.D., Tsarenko A.A. Disputing the cadastral value of real estate objects: legal mechanism and implementation practice // B 12 Vavilovsky readings-2025: Collection of articles inter. scientific-practical. conf., Dedicated to the 138th anniversary of the academician's birth. – 2025. - S. 386.

[7] Volkova A.E. The concept, essence and quality criteria of financial accounting and reporting in state and municipal institutions // BBK 60 S88. – 2026. - S. 53.

[8] Kastueva A. O. Features of inheritance of real estate // Law and law. – 2025. – №. 11. - S. 129-138.

[9] Karavaev N.V. Property complex as real estate // Law and state: theory and practice. – 2025. – №. 4. - S. 373-376.

[10] Kochetkov I.K. Review of the practice of satisfying claims for damages caused by the establishment of zoit // StudArctic Forum. - Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education "Petrozavodsk State University," 2025. - T. 10. – №. 2. - S. 40-52.

[11] Staroverova O. V. Features of the legal regulation of foreign investments in the Russian Federation in modern realities // Education. Science. Scientific cadres. – 2026. – №. 1. - S. 103-108.

[12] Tukachev D.A. Real estate as an object of transaction: features of the legal regime and grounds for the invalidity of the contract of sale // Law and management. – 2026. – №. 3. - S. 52-58.

[13] A. A. Shoimardon. Some problems of the legal regime of agricultural land // Agrarian and land law. – 2025. – №. 1. - S. 59-63.

[14] Yashina M. L., Neif N. M. State information systems as a tool for coordinating federal and regional interests in agricultural land use // Agricultural science and education at the current stage of development: experience, problems and ways to solve them: materials of the XVI International Scientific and Practical Conference. June 26, 2026 - Ulyanovsk: UlGAU, 2026. - UlGAU, 2026.