

**Булгаков Владимир Викторович**

канд. юрид. наук, доцент

Институт права и национальной безопасности  
ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный университет

им. Г.Р. Державина»

г. Тамбов, Тамбовская область

**Ермилова Яна Вадимовна**

студентка

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный

университет им. Г.Р. Державина»

г. Тамбов, Тамбовская область

## **ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ И НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

***Аннотация:** в статье анализируются ключевые тенденции развития земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе, включая усиление роли земли как экономического ресурса, дифференциацию правового режима земель и усиление государственного регулирования. Выявляются актуальные проблемы, такие как несовершенство системы государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, а также неэффективность механизмов охраны земель. Предлагаются пути совершенствования законодательства и повышения эффективности управления в сфере земельных отношений.*

***Ключевые слова:** земельное законодательство, земельные отношения, тенденции развития, проблемы, государственный кадастровый учет, охрана земель, правовое регулирование, земельный участок, целевое назначение земель, рациональное использование.*

Земельное законодательство является одним из ключевых элементов правовой системы Российской Федерации, регулирующим отношения по поводу

одного из наиболее важных видов ресурсов – земли. От эффективности и сбалансированности земельного законодательства напрямую зависит устойчивое развитие экономики страны, обеспечение продовольственной безопасности, рациональное использование природных ресурсов и охрана окружающей среды. В условиях динамично меняющегося социально-экономического контекста, земельное законодательство должно оперативно реагировать на новые вызовы и потребности, обеспечивая при этом стабильность и предсказуемость правового регулирования.

Земельное законодательство Российской Федерации находится в состоянии непрерывного развития и совершенствования. После принятия Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 году (далее – ЗК РФ) в него неоднократно вносились изменения и дополнения, направленные на устранение пробелов и противоречий, повышение эффективности управления земельными ресурсами и стимулирование инвестиционной активности в сфере земельных отношений [1]. Однако, несмотря на это, в земельном законодательстве сохраняются проблемы и недостатки, требующие дальнейшего изучения и решения. К числу таких проблем можно отнести несовершенство системы государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, сложности в разграничении государственной собственности на землю, неэффективность механизмов контроля за использованием земель и др.

Земельное законодательство тесно связано с другими отраслями права, такими как гражданское, административное, экологическое и др. Это обуславливает необходимость комплексного подхода к анализу проблем земельного законодательства и учета взаимосвязи между различными нормативными правовыми актами. В частности, вопросы, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, регулируются не только ЗК РФ, но и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», что требует согласованного применения указанных нормативных актов» [2]. В соответствии со статьей 9 Конституции РФ, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа

жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [3]. Обеспечение реализации этих прав, защита интересов собственников земельных участков и других землепользователей являются одной из приоритетных задач земельного законодательства. Процессы глобализации и интеграции Российской Федерации в мировое экономическое пространство оказывают существенное влияние на развитие земельного законодательства [5, с. 35]. Необходимость гармонизации российского земельного законодательства с международными стандартами и требованиями, учет опыта зарубежных стран в сфере управления земельными ресурсами являются важными факторами, определяющими направления совершенствования земельного законодательства Российской Федерации. Из всего этого следует, что земельное законодательство РФ, являясь динамично развивающейся отраслью права, отражает сложный комплекс экономических, социальных и экологических отношений, связанных с использованием и охраной земли. Современный этап развития характеризуется рядом тенденций и проблем, требующих детального анализа и научного осмысления.

Одной из ключевых тенденций является усиление роли земли как экономического ресурса и объекта гражданского оборота. Данная тенденция проявляется в расширении сферы действия рыночных механизмов в земельных отношениях, увеличении количества сделок с земельными участками и повышении их инвестиционной привлекательности. Как отмечает С.А. Боголюбов, «земля, являясь основой осуществления предпринимательской деятельности, все активнее вовлекается в экономический оборот» [6, с. 178]. Однако чрезмерная коммерциализация земельных отношений может приводить к негативным последствиям, таким как спекуляция землей, истощение почвенных ресурсов и ухудшение экологической обстановки.

Другой важной тенденцией является дифференциация правового режима земель в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования. Земельный кодекс РФ предусматривает деление земель на категории, каждая из которых имеет свой специфический правовой режим (ст. 7 ЗК РФ). Данная дифференциация направлена на обеспечение рационального использования земель и

учет их особенностей. Вместе с тем, сложность и многообразие правил землепользования создают определенные трудности для правоприменителей и участников земельных отношений. По мнению Г.Е. Быстрова, «необходимо упростить и унифицировать правила землепользования, устранив излишние административные барьеры и неопределенности» [7, с. 5].

Развитие земельного законодательства также характеризуется усилением государственного регулирования в сфере земельных отношений. Государство осуществляет контроль за использованием и охраной земель, устанавливает правила землепользования и распоряжения земельными участками, а также обеспечивает защиту прав и законных интересов участников земельных отношений. В частности, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает особые правила оборота земель сельскохозяйственного назначения, направленные на предотвращение их нерационального использования и сохранение сельскохозяйственного производства [4, с. 146]. Однако избыточное государственное регулирование может ограничивать свободу предпринимательской деятельности и создавать условия для коррупции.

Одной из важных проблем земельного законодательства считается недоработка системы государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Неточности в сведениях государственного кадастра недвижимости, наложение границ земельных участков, а также прочие оплошности приводят к сельскохозяйственным спорам и усложняют осуществление сделок с землей. В связи с этим следует усовершенствование системы государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, повышение качества кадастровых работ и обеспечение доступности и достоверности данных о земельных участках.

Еще одной значимой проблемой считается малоэффективность механизмов защиты земель от негативного влияния хозяйственной деятельности. Засорение почв, разрушение, опустынивание и прочие отрицательные процессы приводят к деградации земель и ухудшению природоохранной ситуации. Следует

повышение мер по охране земель, введение экологически безопасных технологий землепользования и повышение ответственности за несоблюдение земельного законодательства.

В заключение необходимо отметить, что развитие земельного законодательства РФ на современном этапе характеризуется непростым взаимодействием разных тенденций и проблем. Для обеспечения стабильного развития земельных отношений следует совершенствование законодательства, повышение эффективности государственного управления в сфере земельных отношений, а также поднятие правовой культуры и ответственности участников земельных отношений. Только лишь систематический аспект даст возможность гарантировать разумное применение и охрану земель в интересах настоящего и будущих поколений.

### *Список литературы*

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 20.03.2025).
2. Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 1993. – №237.
4. Амренова Ш. Земельное законодательство: особенности формирования и развития / Ш. Амренова // ELS. – 2023. – №4. – С. 146–150.
5. Аскеров Э.С. Проблемы и современные тенденции развития земельного законодательства / Э.С. Аскеров, А.Р. Юзбеков, А.Р. Сотавова // Аграрное и земельное право. – 2020. – №12 (192). – С. 34–36. DOI 10.47643/1815-1329\_2020\_12\_34. EDN NTNLGX
6. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для вузов / С.А. Боголюбов. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2014. – 477 с.
7. Быстров Г.Е. Правовое обеспечение устойчивого развития сельских территорий / Г.Е. Быстров // Аграрное и земельное право. – 2010. – №7. – С. 4–12. EDN MVJHLT