

Е. С. Стегниенко¹, А. В. Юстус¹✉

Актуальные вопросы государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: yustus-1998@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена изучению современного состояния и тенденций развития государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации. Проведен анализ нормативно-правовой базы государственного регулирования земельно-имущественных отношений. Выделены основные проблемы и пути совершенствования государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации. Предлагаемые меры позволят сделать земельно-имущественные отношения более эффективными, прозрачными и современными, повысить устойчивость территориального развития и эффективность управления земельно-имущественным комплексом страны.

Ключевые слова: земельно-имущественные отношения, государственное регулирование, кадастр, земельная политика, государственная регистрация недвижимости

E. S. Stegnienko¹, A. V. Justus¹✉

Current issues of state regulation of land and property relations in the Russian Federation

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies,
Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: yustus-1998@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the study of the current state and trends in the development of state regulation of land and property relations in the Russian Federation. The analysis of the regulatory framework of the state regulation of land and property relations is carried out. The main problems and ways of improving the state regulation of land and property relations in the Russian Federation are highlighted. The proposed measures will make land and property relations more efficient, transparent, and modern, and will improve the sustainability of territorial development and the efficiency of managing the country's land and property complex.

Keywords: land and property relations, state regulation, cadastre, land policy, state registration of real estate

Введение

Земельно-имущественные отношения занимают особое место в социально-экономическом развитии Российской Федерации. Земля является земельным ресурсом, средством производства и объектом гражданского оборота, создает территориальную основу жизни населения и экономики страны. В связи с этим важно отметить важность государственного регулирования данной сферы, в том числе кадастрового учета и государственного контроля [1-3].

Многогранность правового статуса предопределяет сложность государственного регулирования земельно-имущественных отношений в России, это отмечено в научных работах различных авторов, в том числе И. Р. Шикула [4], В. Я. Цветкова [5], М. А. Мусалова, З. А. Маллаева [6], В. Б. Жарникова [7], М. Л. Шер, Д. В. Дудника, Е.Л. Опрышко, Л. В. Миронова[8] и др.

Эффективность государственного управления земельными ресурсами зависит от точности проведенных кадастровых работ, качества правового регулирования, а также согласованности действий органов власти на различных уровнях управления.

Целью исследования является изучение актуальных вопросов государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации. Для реализации поставленной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- изучение нормативно-правового регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации;
- анализ проблем в системе земельно-имущественных отношений в стране;
- определение направлений совершенствования государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации.

Методы и материалы

Основу исследования составляют положения Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющего имущественные отношения и сделки с недвижимостью; Земельного кодекса Российской Федерации, определяющего правовой режим землепользования; Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющего принципы территориального планирования, а также Федеральных законов № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» и № 172-ФЗ «О переводе земель» и др.

Существенную часть исследовательской работы составляют вопросы состояния кадастрового учета, управления земельными ресурсами и др. Методология исследования опирается на системный, нормативно-правовой и проблемно-целевой подходы, а также результаты правоприменительной практики.

Результаты

В процессе анализа государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации выявлено следующее:

- сложность и несовершенство законодательства. Правовое регулирование земельных участков осуществляется одновременно Гражданским и Земельным кодексами РФ, что приводит к дублированию и пересечению норм. Например, присутствует двойственность при установлении сервитутов, а также при государственной регистрации, совершении сделок с земельными участками, определении прав и обременений и др. Несовершенство законодательства приводит к неопределенности при решении земельных споров;

– проблемы кадастровой деятельности. В системе ЕГРН нередко встречаются ошибки, например, неточности при установлении границ, устаревшие сведения, дублирование участков и др. Неточности кадастровых данных являются одной из самых частых проблем, так как границы земельного участка могут быть неверными, сведения устаревшими или противоречивыми;

– несогласованность градостроительного и земельного государственного регулирования. Иногда сведения ЕГРН, территориальные зоны и границы фактически используемых земельных участков не совпадают. Это приводит к задержкам выдачи разрешений на использование земельных участков и юридическим неточностям;

– ограниченность муниципального контроля. Муниципальные органы управления нередко сталкиваются с нехваткой ресурсов и отсутствием современных методов и инструментов мониторинга использования земельных ресурсов, ограниченный использования актуальных данных кадастровой оценки;

– судебная практика. Судебными органами могут по-разному трактоваться правовые статусы земель. Это возможно из-за неточных формулировок норм земельного права;

– необходимость модернизации системы регулирования земельными ресурсами. Назрела потребность в цифровизации, улучшении качества кадастровых работ и поддержке муниципальных органов.

Обсуждение

На основе выявленных особенностей и проблем осуществления государственного регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации можно сделать вывод, что система регулирования и управления земельными ресурсами требует совершенствования. К направлениям совершенствования государственного регулирования земельно-имущественных отношений можно отнести:

– согласованность норм Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации. Это возможно осуществить посредством создания единой цифровой системы, включающей данные ЕГРН, градостроительных регламентов и региональных информационных систем;

– актуализация земельного законодательства. Необходима разработка законов с учетом современных реалий, существующих проблем право применения и судебной практики;

– цифровизация управления земельными ресурсами на современной методологической основе;

– усиление роли проведения муниципального контроля за земельными участками. Требуется поддерживать муниципалитеты, которые находятся в фокусе земельного контроля, оснащать их современным оборудованием, обучать специалистов и повышать их квалификацию, обеспечивать доступ к актуальным базам данных;

– повышение эффективности проведения кадастровых работ. Для того, чтобы повысить качество кадастровой информации необходимо регулярно обновлять дан-

ные, усилить требования к подготовке и квалификации кадастровых инженеров, внедрять автоматизированные технологии пространственного анализа и др.

Заключение

Таким образом, можно сделать вывод, что земельно-имущественные отношения в Российской Федерации играют важную роль в экономике страны и являются важной сферой государственного управления.

С целью повышения эффективности государственного регулирования земельно-имущественных отношений требуется совершенствовать законодательство, технологию проведения кадастровых работ и кадастровую инфраструктуру, качественно собирать и хранить кадастровые данные, расширять возможности муниципального контроля за земельными участками.

Развитие данной сферы требует комплексного подхода, включающего цифровизацию кадастра, обновление действующего законодательства в сфере земельно-имущественных отношений, повышение согласованности органов власти и развитие муниципального контроля.

Требуемые меры позволят сделать земельно-имущественные отношения более эффективными, прозрачными и современными, повысить устойчивость территориального развития и эффективность управления земельно-имущественным комплексом страны.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части 1–4). – М.: Официальное издание, 1994–2006. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Шикула И. Р. К вопросу государственного (муниципального) регулирования земельно-имущественных отношений в России // Общество и государство. – 2024. – № 2 (46). – С.51-54.
5. Цветков В. Я. Государственное регулирование земельно-имущественных отношений // Фундаментальные исследования. – 2009. – № 2. – С. 104–106. – С.104-106.
6. Мусалов М. А., Маллаева З. А. Актуальные проблемы правового регулирования земельно-имущественных отношений // Аграрное и земельное право. – 2024. – № 2 (230). – С.89-92.
7. Жарников В. Б. Оценка земельных отношений как инструмент современного муниципального управления и градостроительной деятельности // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 119–126.
8. Шер М. Л., Дудник Д. В., Опрышко Е. Л., Миронов Л. В. Актуальные вопросы государственного управления земельными ресурсами // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2020. – № 11-2. – С. 362-368.

© Е. С. Стегнийко, А. В. Юстус, 2026