

УДК 349.41

Храмова Полина Сергеевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»)

Давыдова Алина Владимировна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»)

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна, К.ю.н.,
доцент кафедры трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные проблемы правового регулирования земельно-имущественных отношений в Российской Федерации. Анализируются недостатки понятийного аппарата в законодательстве и их влияние на практическую деятельность, а также некоторые проблемы регулирования кадастровой оценки. Отдельное внимание уделяется перспективам и правовым рискам внедрения технологий дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ).

Ключевые слова: Земля, земельно-имущественные отношения, кадастровая оценка, налогообложение.

Земельно-имущественные отношения являются достаточно актуальной темой для изучения наукой и практикой, особую значимость представляет их правовое регулирование, которое сталкивается с серьезными проблемами в ходе правоприменительной деятельности. На сегодняшний день споры в области земельно-имущественных отношений представляются одними из самых многочисленных в практике российских судов, особенно в вопросах определения кадастровой стоимости. Например, за период с 1 января по 30 сентября 2025 года в судах было инициировано 2909 споров о величине, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 4386 объектов недвижимости [6]. Как правило, сложности возникают в виду неправильного толкования законодательных норм или вовсе их отсутствия для регулирования конкретных аспектов, возникающих в области земельно-имущественных отношений.

Ключевая проблема правового регулирования земельных отношений заключается в отсутствии единого законодательного определения понятия «земля». Это существенно затрудняет формирование единого подхода в правоприменительной практике. В Конституции РФ данный термин раскрывается через четыре различных аспекта: земля выступает и как природный ресурс, и как основа жизнедеятельности народов, и как объект государственной охраны, и одновременно как объект права собственности (ч. 1, 2 ст. 9) [1].

При этом в Земельном кодексе РФ нет отдельной статьи, посвящённой основным понятиям, что создаёт терминологическую неопределённость. Как справедливо отмечают М.А. Мусалов и З.А. Маллаева: «специфика охраны и использования земельных участков требует четкого исследования и проработки через призму научных и правовых аспектов.



Важно разработать эффективные механизмы регулирования земельных отношений, учитывая их сложность и многогранность» [3, с. 190].

Выходом из ситуации, на наш взгляд, может стать разработка комплексного легального определения земли. В этом контексте заслуживает внимания позиция М.А. Мусалова и З.А. Маллаевой, которые, обращаясь к терминологии ранее действовавшего ГОСТ 26640–85, рассматривали землю как сложный природный комплекс: «земля рассматривается как важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся множеством аспектов: пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами. Она также выступает важным средством производства в сельском и лесном хозяйствах, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства» [3, с. 191].

В настоящее время понятийный аппарат в этой сфере определен ГОСТ Р 59070–2020 «Охрана окружающей среды. Земли. Термины и определения», который закрепляет понятие «земля» как: «значительная по площади территория, на которой могут быть представлены разные типы почв, но которая имеет конкретное хозяйственное назначение (сельскохозяйственное, рекреационное, лесопользование и пр.)» [2]. На наш взгляд, предпочтительным является подход, закрепленный в ранее действовавшем ГОСТ 26640–85, поскольку он носил комплексный характер, объединяя понимание земли и как природного объекта (почвенный покров, недра, воды), и как объекта хозяйственного использования (средство производства, пространственный базис).

Как уже отмечалось ранее, споры в вопросах определения кадастровой стоимости являются одними из самых распространенных в практической деятельности. Но здесь также есть существенные проблемы в области правового регулирования. Несмотря на то, что кадастровая оценка уже давно интегрирована в российское законодательство как инструмент управления земельными ресурсами, механизм ее реализации остается несовершенным. Практики фиксируют две основные проблемы: размытость законодательных принципов учета и низкую точность оценочных процедур. Эти недостатки проявляются особенно остро в области налогообложения. Поскольку налоговые обязательства собственника рассчитываются исходя из кадастровой стоимости, любые дефекты оценки увеличивают налог для граждан и организаций, провоцируя волну судебных разбирательств.

Исходя из ст. 15 Налогового кодекса РФ, к местным налогам и сборам отнесены: земельный налог; налог на имущество физических лиц; торговый сбор. В силу того, что в данном перечне есть налог на землю, есть основания полагать о наличии риска злоупотреблений со стороны местных властей. Однако, О.С. Панкратова указывает, что: «налог на землю подталкивает местные органы на создание подходящих условий для развития предпринимательства и в целом подходящего благоприятного уровня для жизни населения. Так же стоит отметить, что получение дополнительных средств в местный бюджет за счет налогообложения, становится и средством стимулирования эффективного использования, как самого земельного участка, так и иных объектов, которые связаны с землей» [4, с. 16]. На наш взгляд, позиция ученого отражает идеальную идею законодательства, а не реальную практику. В действительности земельный налог становится эффективным инструментом только при условии справедливой оценки и жесткого контроля за действиями местных властей.

На данный момент в условиях технологического прогресса есть попытки внедрения дополнительных упрощающих инструментов в сфере земельно-имущественных отношений. Особую актуальность приобретает внедрение технологий дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ), она позволяет исследовать поверхность планеты без непосредственного контакта с объектом исследования. Более того, есть возможность наблюдения в труднодоступных и опасных районах, что расширяет границы исследований и снижает риски для исследователей.



Однако, есть риск недостоверности получаемых данных в силу погодных условий и времени суток – облачность, туман или недостаток света могут снижать разрешающую способность сенсоров.

Основная проблема внедрения ДЗЗ заключается в юридическом сопровождении. В целом нет специальных норм, которые бы допускали результаты ДЗЗ в качестве доказательств, также здесь имеется риск нарушения частной жизни граждан при осуществлении наблюдения за участками. Как отмечают некоторые ученые, необходимо выработать такой механизм, который позволил бы использовать ДЗЗ, но с минимальным риском для персональных данных субъектов [5, с. 146].

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что правовое регулирование земельно-имущественных отношений нуждается в дополнительных коррективах, в частности, понятийного аппарата для установления единообразия в толковании и понимании норм, а также необходимо усиление контроля за уполномоченными органами в целях минимизации злоупотреблений. В условиях технологического прогресса особое внимание необходимо уделять юридической сопровождающей использования информационных технологий для установления компромисса между интересами государства и частной жизни граждан.

Список литературы:

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 11.03.2026).

2. ГОСТ Р 59070–2020 «Охрана окружающей среды. Земли. Термины и определения», который закрепляет понятие «земля»: Сборник нормативных правовых актов [Электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://normadocs.ru/gost_r_59070-2020 (дата обращения: 11.03.2026).

3. Мусалов, М. А. Актуальные проблемы правового регулирования земельно-имущественных отношений / М. А. Мусалов, З. А. Маллаева // Аграрное и земельное право. – 2024. – № 2(230). – С. 190-193. – DOI 10.47643/1815-1329_2024_2_190. – EDN IZCSJP.

4. Панкратова, О. С. Актуальность проблем правового регулирования кадастрового учета / О. С. Панкратова // МЕЖДУНАРОДНЫЕ НАУЧНЫЕ ЧТЕНИЯ - 2023 : Сборник статей II Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 04 июля 2023 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2023. – С. 14-18. – EDN MDBGQS.

5. Савонина, К. В. Проблемы и перспективы применения данных ДЗЗ в земельно-имущественных отношениях / К. В. Савонина // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2025. – Т. 7, № 1. – С. 145-147. – EDN AXWLJA.

6. Обобщенные сведения о рассмотрении споров в судах: Росреестр [Электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov/> (дата обращения: 11.03.2026).

