



Правовой режим земель





От редакции

Уважаемые коллеги!

Благодарю вас за интерес, проявленный к нашей работе.

Сегодня правовое пространство трансформируется особенно динамично.

В этих условиях важно своевременно отслеживать наиболее значимые изменения законодательства, оставаясь в курсе актуальных тенденций и при этом не теряться в потоке избыточной информации.

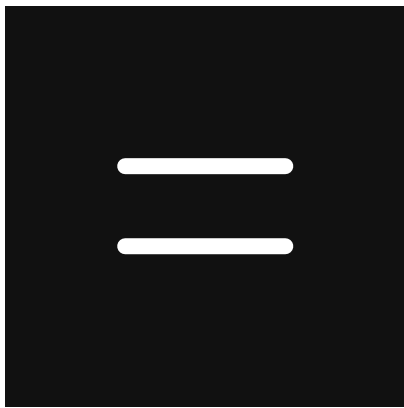
На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

Результаты этой работы мы представляем вам в сжатом, систематизированном и концентрированном виде.

На сайте вы найдете учебную, научную и практическую литературу.

Искренне надеюсь, что представленные материалы окажутся полезными в вашей профессиональной деятельности и помогут в принятии правильных решений.

С уважением,
кандидат юридических наук
Алексей Борисов



Правовой режим земель

11.08.2026

Общие положения

Правовой режим земель определяет правовые основы использования, охраны и распоряжения земельными ресурсами, рассматривая землю как важнейший природный объект и средство производства. Земля и верхний слой почвы неразрывно связаны с другими компонентами природы и их рациональное использование является основой устойчивого развития общества.

Конституция Российской Федерации закрепляет принцип охраны и использования земли как основы жизни и хозяйственной деятельности, устанавливая, что регулирование земельных отношений учитывает одновременно природную, экономическую и имущественную ценность земли. Законодательство рассматривает землю как объект права собственности и иных вещных прав.

Земельное законодательство России находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов, включая ЗК РФ, федеральные законы и законы субъектов Российской Федерации. Нормы земельного права, содержащиеся в иных нормативных актах, должны соответствовать положениям ЗК РФ, обеспечивая единообразие правового регулирования.

Правовое регулирование земельных отношений также осуществляется через указы Президента Российской Федерации, решения Правительства Российской Федерации и акты органов исполнительной власти и местного самоуправления. Эти нормативные акты формируют систему управления, направленную на рациональное использование земель, их охрану и защиту от деградации.

К основным законодательным актам, формирующим правовой режим земель, относятся федеральные законы об охране окружающей среды, мелиорации земель, обороте сельскохозяйственных земель, землеустройстве и регулировании плодородия почв. Совокупность этих норм обеспечивает комплексное правовое регулирование использования и охраны земельных ресурсов.

Как отмечает Ю.Г. Жариков, земля и верхний слой почвы, являясь неотъемлемой

составной частью всей экологической системы нашей планеты, неразрывно связаны с другими ее частями: водами, лесами, животными и растительным миром, полезными ископаемыми и другими ценностями недр земли. Без земли и почвы практически невозможно использование других природных ресурсов. При этом бесхозяйственность по отношению к земле немедленно или в недалеком будущем будет наносить вред всей окружающей природной среде.

В статье 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. При этом регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю (подпункт 1 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Согласно Конституции Российской Федерации, земельное законодательство^[1], а также вопросы владения, пользования и распоряжения землей^[2] находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Соответствующие положения Конституции Российской Федерации развиваются в ЗК РФ. Согласно статье 2 указанного Кодекса, земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из ЗК РФ, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать ЗК РФ.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить ЗК РФ, федеральным законам. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных ЗК РФ, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения.

На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в

пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Наряду с ЗК РФ, к основным федеральным законам, определяющим правовой режим земель, можно отнести: Федеральный закон «Об охране окружающей среды» (который определяет правовой режим всех компонентов природной среды, в том числе земель); Закон Российской Федерации «О плате за землю»^[3]; Федеральный закон «О мелиорации земель»^[4]; Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»^[5]; Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»^[6]; Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»^[7]; Федеральный закон «О землеустройстве»^[8].

^[1] Пункт «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации.

^[2] Пункт «в» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации.

^[3] Закон Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» // Российская газета от 30.10.1991.

^[4] Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 142.

^[5] Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ. 2004. № 52. Ст. 5276.

^[6] Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

^[7] Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3399.

^[8] Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

ПРОДОЛЖАЙТЕ ПОЛУЧАТЬ ПРАВОВУЮ АНАЛИТИКУ

Благодарим вас за интерес к нашему обзору.

Этот дайджест — лишь часть аналитических материалов, которые ежедневно готовит наша редакция. Мы внимательно отслеживаем изменения законодательства, анализируем судебную практику, разъяснения государственных органов и формируем практические выводы, которые помогают принимать обоснованные решения.

Большая часть наших материалов доступна только подписчикам. Подписка открывает доступ к полной базе аналитики, эксклюзивным обзорам, расширенным комментариям экспертов, подборкам судебной практики и другим профессиональным материалам, которые не публикуются в открытом доступе.

В знак благодарности за то, что вы скачали этот обзор, мы подготовили для вас **персональный промокод**, который позволит оформить подписку на специальных условиях.

ВАШ ПРОМОКОД

PDF50



Используйте его при оформлении подписки и получите специальные условия доступа к закрытым материалам.



Мы уверены, что качественная правовая аналитика должна не просто информировать о произошедших изменениях, а помогать понимать их значение, оценивать возможные риски и принимать взвешенные решения. Именно поэтому мы уделяем особое внимание глубине анализа, практической применимости выводов и объективности каждой публикации.



Добро пожаловать в сообщество профессионалов, которые ценят достоверную информацию и экспертный подход.