

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

А. Г. Борзенкова, borzenkovaag@susu.ru

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск, Россия

Аннотация. Статья посвящена анализу доктринальных подходов к определению правовой природы земельных правоотношений и места земельного права в системе отраслей права. Выделяются ключевые подходы в рамках обозначенной проблематики, приводятся их достоинства и недостатки. Автор приходит к выводу о том, что земельное право является отраслью публичного права с отдельными элементами частноправового регулирования.

Ключевые слова: земельное право, земельные отношения, земля, административное право, гражданское право, публичное право, частное право.

Для цитирования: Борзенкова А. Г. Земельные отношения как объект публично-правового регулирования // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». 2026. Т. 26. № 1. С. 35–39. DOI: 10.14529/law260105.

Original article
DOI: 10.14529/law law260105

LAND RELATIONS AS AN OBJECT OF PUBLIC LAW REGULATION

A. G. Borzenkova, borzenkovaag@susu.ru

South Ural State University, Chelyabinsk, Russia

Abstract. The article is devoted to the analysis of doctrinal approaches to determining the legal nature of land relations and the place of land law in the system of branches of law. The key approaches within the framework of the identified issues are highlighted, their advantages and disadvantages are given. The author comes to the conclusion that land law is a branch of public law with separate elements of private law regulation.

Keywords: land law, land relations, land, administrative law, civil law, public law, private law.

For citation: Borzenkova A. G. Land relations as an object of public law regulation. *Bulletin of the South Ural State University. Series "Law"*. 2026. vol. 26. no. 1. pp. 35–39. (in Russ.) DOI: 10.14529/law260105.

Природные характеристики земли, совмещенные с ее экономической значимостью, формируют фундаментальную основу национального благосостояния и экологического баланса. Ученые справедливо отмечают, что «несмотря на воздействие человека на землю, она остается неотъемлемой частью природы, что определяет ее ценность как объекта общественных отношений и основы земельного права» [2, с. 231].

Земельные отношения являются разновидностью социальных отношений, регулируемых законодательством Российской Федерации. Данные отношения охватывают комплекс вопросов, связанных с приобретением, использованием и защитой земельных участ-

ков. Такие отношения возникают между гражданами, юридическими лицами, государственными органами и другими субъектами.

Конституция Российской Федерации, выступающая основным законом государства, закрепляет базовые принципы регулирования земельных правоотношений. Так, согласно ст. 72 Конституции РФ регулирование земельных отношений отнесено к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ. Нормативно-правовая система государства, включая Земельный кодекс РФ, основывается на конституционных положениях, определяющих права и обязанности граждан в сфере землепользования.

Статья 3 Земельного кодекса Российской

Федерации дает определение земельных правоотношений, под которыми можно подразумевать «такие правовые отношения, которые базируются на землепользовании, охране земель на территории Российской Федерации, а земля при этом выступает в качестве основы жизни и жизнедеятельности граждан государства» [6].

По оценкам BusinessStat, в 2020–2024 гг. численность сделок купли-продажи земельных участков в России увеличилась на 89 % с 0,9 млн до 1,7 млн [1]. Данные статистики указывают на актуальность правового регулирования земельных отношений, а также необходимость решения существующих в теории и практике проблем.

Так, в среде ученых-правоведов и юристов-практиков ведутся непрекращающиеся дискуссии о правовой природе земельных отношений. Позиции исследователей условно можно разделить на несколько подходов. Согласно первому земельные отношения выступают объектом публично-правового регулирования, в соответствии со вторым – объектом частноправового регулирования. Третий подход – комплексный – рассматривает земельные отношения как объект регулирования и публичного, и частного права.

Представителями первого подхода являются И. А. Иконицкая, Н. И. Краснов, Г. В. Чубуков и др. По мнению И. А. Иконицкой, «земельные отношения являются публично-правовыми, так как государственное регулирование земельных правоотношений является фундаментальным аспектом правовой системы, где государство выступает ключевым субъектом контроля использования и охраны земельных ресурсов» [7, с. 72].

Одним из представителей второго подхода выступает В. А. Белов, по мнению которого земельные правоотношения относятся к частноправовым. Автор отмечает, что «с отменой государственной монополии земельной собственности ... с возрождением представлений о недвижимом имуществе и частной собственности на средства производства условия самостоятельного существования земельного ... и иных ... правовых подразделений природоресурсной направленности отпали. Вне всякого сомнения, в настоящее время отношения принадлежности и перехода прав на перечисленные объекты – это частные имущественные отношения, а значит, предмет гражданско-правового регулирования» [3].

Представитель комплексного подхода М. М. Бринчук полагает, что «земельные отношения распались на регулируемые гражданским и административным правом, и основания для признания земельного права самостоятельной отраслью перестали существовать» [5, с. 25].

Следует привести и позицию С. А. Боголюбова, который считает, что «земельные отношения характеризуются уникальной спецификой, обусловленной природными, экономическими и социальными свойствами земельных ресурсов как особого объекта правового регулирования» [4, с. 128].

Приведенные точки зрения позволяют констатировать отсутствие единства доктринального понимания правовой природы земельных правоотношений. Думается, что это связано с тем, что земля как объект земельных отношений выступает в различном качестве, что предопределяет, в конечном счете, особенности, специфику правового регулирования земельных отношений.

Земля как природное достояние представляет собой фундаментальную основу экологического благополучия человечества. Многонациональный народ России осуществляет свою жизнедеятельность на этом уникальном природном ресурсе, который служит ключевым элементом сельскохозяйственного производства и лесного комплекса. Земля создает пространственную базу для размещения социально-значимых объектов, обеспечивающих функционирование общественных институтов и государственных структур [10, с. 20].

В этом качестве земля выступает как объект публичного, всеобщего блага (достояния), нуждающегося в организации ее рационального использования и охраны, что указывает на публично-правовое регулирование земельных отношений.

Тем не менее законодательное признание земли недвижимым имуществом, подлежащим гражданскому обороту и коммерческому использованию, существенно расширило спектр вещных прав собственников, включая возможности распоряжения земельными участками при осуществлении предпринимательской деятельности. Это указывает на частноправовое регулирование земельных отношений.

Однако правовой статус земельного участка как индивидуально определенного объекта вещных прав, допускающего граждан-

ский оборот, сохраняет неразрывную связь с природоохранным значением земли. Законодательное регулирование накладывает на владельцев земельных участков обязательства по реализации природоохранных мероприятий, обеспечивающих защиту земли как природного ресурса и компонента окружающей среды в интересах общества.

Рациональное использование и охрана земли осуществляются посредством административно-правовых механизмов регулирования. При этом общественные отношения в сфере деятельности органов исполнительной власти, осуществляемой ими в процессе государственного управления, выступают в качестве предмета административного права. В этом смысле общественные земельные отношения, складывающиеся по поводу охраны земель и рационального их использования, в которых присутствуют органы исполнительной власти действительно можно отнести к сфере регулирования административного права. Но тогда встает вопрос о самостоятельности и многих других отраслей российского права: экологического, финансового, таможенного и др.

Однако, как отмечает Ю. М. Козлов, административно-правовое регулирование общественных отношений с участием органов исполнительной власти требует тщательного анализа природы совершаемых действий, поскольку значительная часть их деятельности выходит за рамки предмета административного права и регламентируется иными отраслями законодательства [9, с. 181].

Регулирование деятельности органов исполнительной власти по охране и рациональному использованию земельных ресурсов осуществляется преимущественно нормами земельного, а не административного права. Так, земельное право устанавливает классификацию земель согласно их целевому назначению, определяя специфику их эксплуатации и защиты. Нормативно-правовая база земельного права закрепляет основные направления охраны земель, включая комплекс специальных мероприятий по предупреждению загрязнения почвенного покрова, борьбе с деградацией и истощением земель. Законодательством предусматриваются механизмы восстановления плодородия через рекультивацию, мелиорацию и консервацию земельных участков, а также регламентируются обязательства

землепользователей по обеспечению рационального природопользования.

Если проанализировать содержание принципов, на которых основывается земельное законодательство, то одни из них устанавливают приоритет публичных интересов, другие – ориентированы на обеспечение баланса публичных и частных интересов, что, по мнению профессора О. И. Крассова, актуально в условиях существующей частной собственности на землю [8, с. 326].

Но ни один принцип земельного законодательства не устанавливает приоритет частных (имущественных) интересов, что является вполне логичным. Земля – это, прежде всего, природный объект и природный ресурс, обеспечивающий в первую очередь публичные (общественные) интересы.

Современное земельное законодательство требует переосмысления концепции соотношения публичных и частных интересов. Законодательное регулирование земельных отношений должно фокусироваться на создании эффективной системы правовых гарантий для частных собственников при реализации публичных интересов. Установление приоритетности государственных интересов над частными обуславливает необходимость разработки механизмов защиты прав землепользователей.

Например, земельное законодательство устанавливает компенсацию рыночной стоимости участков при их изъятии для государственных или муниципальных нужд. Органы государственной власти неизменно выступают ключевой стороной любых земельных отношений, что предопределяет существенную неравнозначность правового статуса участников. Властно подчиненный характер определяет специфику земельных правоотношений между субъектами. Более того, неравнозначен правовой статус и самих пользователей земельными участками (собственники, арендаторы, землевладельцы), поскольку одно лицо может быть собственником земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, а другое – собственником земельного участка из земель населенных пунктов, отнесенного к соответствующей территориальной зоне с установленными параметрами разрешенного использования. На регулируемые нормами земельного права отношения оказывается в подавляющем большинстве случаев

императивный способ правового воздействия. Земельное право содержит большое количество предписаний, требований, условий, обязанностей, которые определяют минимальную автономность собственников и пользователей земельных участков. Право частной собственности на землю не является абсолютным. Свобода собственника по реализации своих правомочий весьма существенно ограничена публичными интересами. Так, правомочие пользования ограничено целевым на-

значением земель. Названное правомочие может быть ограничено и через механизм резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, в земельном праве преобладают публичные интересы, обуславливающие преимущественно публично-правовой способ регулирования земельных отношений. Соответственно, земельное право является отраслью публичного права с элементами частного правового регулирования.

Список источников

1. Анализ рынка продаж земельных участков в России в 2020–2024 гг. Прогноз на 2025–2029 гг. URL: <https://businessstat.ru/catalog/id1867/>.
2. Белов В. А. Гражданское право: в 2 т. Общая часть. М.: Юрайт, 2019. Т. 1. 451 с.
3. Белов В. А. Гражданское право: в 2 т. Общая часть. Введение в гражданское право. М.: Юрайт, 2022. Т. 1. 322 с.
4. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. М.: Юрайт, 2019. 255 с.
5. Бринчук М. М. Экологическое право в правовой системе // Астраханский вестник экологического образования. 2013. № 1 (23). С. 23–37.
6. Гаитова А. А. Сущность и правовое регулирование земельных правоотношений в Российской Федерации // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2021. № 2 (53). URL: https://www.elibrary.ru/ip_restricted.asp?rpage=https%3A%2F%2Fwww%2Eelibrary%2Eru%2Fitem%2Easp%3Fid%3D46m995.
7. Иконичкая И. А. Современные тенденции развития законодательства о земле в РФ // Государство и право. № 1. 2010. С. 70–76.
8. Крассов О. И. Земельное право: учебник. М.: Норма: Инфра-М, 2021. 463 с.
9. Козлов Ю. М. Административное право: учебник. М.: Юристъ, 2020. 239 с.
10. Маллакурбанов А. А., Шафиев М. М., Бабошина Е. В. Федерализм и федерация в исторической ретроспективе и современное видение перспективы // Правовая политика и правовая жизнь. 2014. № 4. С. 18–24.

References

1. *Analiz rynka prodazh zemel'nykh uchastkov v Rossii v 2020–2024 gg. Prognoz na 2025–2029 gg.* [Analysis of the land sales market in Russia in 2020-2024. forecast for 2025-2029]. Available at: businessstat.ru/catalog/id1867/.
2. Belov V. A. *Grazhdanskoe pravo: v 2 t. Obshchaya chast'* [Civil law: in 2 volumes. The general part]. Moscow, 2019, Vol. 1, 451 p.
3. Belov V. A. *Grazhdanskoe pravo: v 2 t. Obshchaya chast'. Vvedenie v grazhdanskoe pravo* [Civil law: in 2 volumes. The general part. Introduction to civil law]. Moscow, 2022, Vol. 1, 322 p.
4. Bogolyubov S. A. *Zemel'noe pravo* [Land law]. Moscow, 2019, 255 p.
5. Brinchuk M. M. [Environmental law in the legal system]. *Astrakhanskiy vestnik ekologicheskogo obrazovaniya* [Astrakhan Bulletin of Environmental Education], 2013, no. 1 (23), pp. 23–37. (in Russ.)
6. Gaitova A. A. [The essence and legal regulation of land relations in the Russian Federation]. *Nauchno-prakticheskiy elektronnyy zhurnal Alleya Nauki* [Scientific and practical electronic journal Alley of Science], 2021, no. 2 (53). Available at: www.elibrary.ru/ip_restricted.asp?rpage=https%3A%2F%2Fwww%2Eelibrary%2Eru%2Fitem%2Easp%3Fid%3D46m995.
7. Ikonitskaya I. A. [Modern trends in the development of legislation on land in the Russian Federation]. *Gosudarstvo i pravo* [State and Law], 2010, no. 1, pp. 70–76. (in Russ.)

8. Krassov O. I. *Zemel'noe pravo* [Land law]. Moscow, 2021, 463 p.
9. Kozlov Yu. M. *Administrativnoe pravo* [Administrative law]. Moscow, 2020, 239 p.
10. Mallakurbanov A. A., Shafiev M. M., Baboshina E. V. [Federalism and Federation in historical retrospect and modern perspective]. *Pravovaya politika i pravovaya zhizn'* [Legal policy and legal life], 2014, no. 4, pp. 18–24. (in Russ.)

Информация об авторе

Борзенкова Анна Германовна, старший преподаватель кафедры конституционного и административного права, Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск, Россия.

Information about the author

Anna G. Borzenkova, Senior Lecturer at the Department of Constitutional and Administrative Law, South Ural State University, Chelyabinsk, Russia.

Поступила в редакцию 13 ноября 2025 г.
Received November 13, 2025.