

Ссылка для цитирования этой статьи:

Гаджиалиева Н.Ш., Аллахвердиев И.М., Баталов Р.С. Влияние экологического законодательства на защиту прав на землю и разрешение земельных споров // Human Progress. 2025. Том 11, Вып. 5. С. 24. URL: http://progress-human.com/images/2025/Tom11_5/Gadzhialieva.pdf DOI 10.46320/2073-4506-2025-5a-24.

ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НА ЗАЩИТУ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Гаджиалиева Наида Шамильевна
кандидат юридических наук,
доцент кафедры Гражданского процесса,
Дагестанский Государственный Университет,
г. Махачкала, Российская Федерация

Аллахвердиев Имам Мурадович
студент 2 курса,
Дагестанский Государственный Университет,
г. Махачкала, Российская Федерация;
независимый исследователь

Баталов Рамазан Сайгидулбаталович
студент 2 курса,
Дагестанский Государственный Университет,
г. Махачкала, Российская Федерация;
независимый исследователь

Аннотация. Статья анализирует ужесточение экологических норм и внедрение принципов устойчивого развития в регулировании земельных прав, выявляя противоречия между охраной природы и интересами собственников. Рассматриваются конституционные гарантии собственности, международные обязательства по межпоколенческому равенству, влияние Европейского зелёного курса и Парижского соглашения. Подробно изучена судебная практика, демонстрирующая баланс пропорциональности ограничений. Предлагаются экологические сервитуты, платежи за экосистемные услуги, зелёные облигации, ESG-кредиты. Обосновываются дифференцированные требования для категорий земель, усиленная ОВОС, единый цифровой реестр ограничений. Такой комплекс мер повышает правовую предсказуемость, стимулирует устойчивое землепользование и обеспечивает эффективное финансирование природоохранных проектов, сохраняя экологические функции территорий. Модель оценки рисков предусматривает прозрачность процедур, учет климатических сценариев и широкое участие общественности.

Ключевые слова: земельные споры, права на землю, устойчивое развитие, экологическое законодательство, имущественные интересы.

Современное развитие общества определяется растущей важностью экологических проблем и необходимостью обеспечения устойчивого развития. Ужесточение экологического законодательства становится ответом на глобальные вызовы, связанные с ухудшением экологической обстановки, истощением природных ресурсов и изменением климата. В то же время вопросы землепользования и защита имущественных прав остаются краеугольным камнем правового регулирования. В этой связи возникает острая проблема: как обеспечить соблюдение экологических стандартов без нарушения прав собственников земли. Цель статьи – провести комплексный анализ влияния экологического законодательства на процессы установления и защиты прав на землю, выявить основные проблемы и предложить пути совершенствования нормативно-правовой базы.

Традиционно правовой режим земли рассматривался в рамках имущественных отношений, где основное внимание уделялось праву собственности, праву пользования и распоряжения. Однако в последние десятилетия наблюдается смена парадигмы, связанная с интеграцией экологических требований в систему правового регулирования землепользования. В.А. Евсегнеев в своём исследовании отмечает, что традиционные подходы оказываются недостаточными в условиях растущей экологической нагрузки на территорию [1, с. 83].

Концепция устойчивого развития подразумевает гармоничное сочетание экономических, социальных и экологических аспектов. На практике это означает, что любое использование земельного участка должно учитывать не только имущественные интересы, но и потенциальное влияние на окружающую среду. Введение принципов устойчивости в законодательство стимулирует пересмотр приоритетов в землепользовании и создает предпосылки для формирования новых правовых отношений, в которых экологическая безопасность становится важным критерием.

Анализ статьи базируется на сравнительном правовом анализе, оценке судебной практики и изучении нормативно-правовых актов в сфере экологии и землепользования. Особое внимание уделяется междисциплинарному подходу, объединяющему правовые, экологические и экономические аспекты, что позволяет глубже понять взаимосвязь между ужесточением экологических норм и изменениями в системе защиты прав на землю.

Современное экологическое законодательство ориентировано на предотвращение экологических катастроф, сохранение биологического разнообразия и рациональное

использование природных ресурсов. Принципы превентивности, принцип «загрязнитель платит», а также принцип участия общественности в принятии экологических решений являются базовыми для формирования нормативной базы. Эти принципы требуют от владельцев и пользователей земель учитывать экологические риски, что напрямую влияет на возможности их имущественного использования.

Введение устойчивого развития в правовую практику предполагает комплексное рассмотрение вопросов землепользования. Это означает необходимость учета не только экономической эффективности, но и социальной значимости и экологической безопасности. Таким образом, устойчивость становится интегративным принципом, который должен учитываться при разрешении земельных споров и формировании правовых режимов земли.

Усиление экологических требований приводит к пересмотру статуса земельных участков, особенно в зонах повышенной экологической уязвимости. Введение ограничений на виды разрешенной деятельности может снизить имущественную привлекательность таких участков, что порождает необходимость пересмотра договорных отношений и государственной политики в сфере компенсаций. При этом владельцам земель нередко приходится балансировать между желанием использовать земельный ресурс и обязательством соблюдать экологические нормы.

Одной из ключевых проблем является конфликт интересов между частными собственниками и государственными органами, ответственными за охрану окружающей среды. Собственники стремятся реализовать максимальную экономическую выгоду, в то время как государство и общественные организации акцентируют внимание на необходимости сохранения природного баланса. Такой конфликт часто приводит к затяжным судебным разбирательствам, где решения принимаются с учетом риска для окружающей среды.

Примеры судебных дел

1. Дело об отказе в регистрации договора аренды в экологически чувствительной зоне.

В одном из дел суд отказал в регистрации договора аренды в экологически чувствительной зоне. Управление Росреестра отказало в регистрации договора аренды земельного участка, расположенного в Центральной экологической зоне Байкальской природной территории. Причиной отказа стало нарушение запрета на проведение сплошных рубок лесных насаждений в данной зоне.

2. Спор об отказе в регистрации прав на земельный участок из-за экологических нарушений.

Регистрирующий орган отказал в регистрации прав на земельный участок, ссылаясь на то, что строительство двух многоквартирных домов на одном участке противоречит требованиям Жилищного кодекса РФ. Суд поддержал этот отказ, учитывая экологические и градостроительные нормы.¹

В современных земельных спорах все большей популярностью пользуется привлечение независимых экспертов, специализирующихся на экологической оценке. Экспертиза позволяет объективно оценить степень негативного воздействия на окружающую среду, что является важным аргументом при разрешении споров. Такой подход способствует более справедливому балансированию интересов сторон и минимизации субъективизма при вынесении судебных решений.

Одной из трудностей в судебной практике является недостаточная развитость доказательной базы по вопросам экологической оценки. Часто экспертизы проводятся с использованием различных методик, что может приводить к разночтениям в выводах экспертов. Это требует от судов большей осторожности при оценке представленных доказательств и обоснования решений с учетом комплексного анализа всех факторов.

Для достижения баланса между охраной окружающей среды и правами собственников земли необходимо создание единой нормативно-правовой базы, интегрирующей принципы устойчивого развития.

Унификация нормативно-правового массива позволит устранить коллизии между разрозненными актами и сформирует условия для устойчивого и предсказуемого правоприменения.

Эффективным инструментом снижения конфликтного потенциала при операциях с земельными участками является введение обязательной предварительной экологической оценки: данный механизм обеспечивает раннее выявление возможных экологических угроз, корректировку проектных решений и разработку компенсаторных мер, тем самым существенно уменьшая вероятность последующих судебных разбирательств.

Дальнейшее повышение качества и доступности экологической экспертизы обуславливает необходимость разработки унифицированных стандартов и развернутых методических рекомендаций для профильных специалистов; их наличие гарантирует более беспристрастное выявление и всестороннюю оценку экологических факторов, укрепит

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 19.07.2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452382/2c584a410f2fb1012e85bcbd515b629ac65b8202/

доверие к выводам экспертиз и, в конечном итоге, окажет позитивное влияние на судебную практику по земельным конфликтам. Сложная природа современных земельных споров, интегрирующих экологические аспекты, обуславливает потребность в том, чтобы судьи, адвокаты и иные участники процесса располагали углублёнными знаниями в области экологии и принципах устойчивого развития. Проведение регулярных семинаров, тренингов и курсов повышения квалификации позволит специалистам лучше ориентироваться в новых правовых реалиях и принимать более сбалансированные решения.

Важным направлением является развитие диалога между всеми заинтересованными сторонами. Создание площадок для обсуждения проблем землепользования, проведение общественных слушаний и учет мнения экологических экспертов могут способствовать нахождению компромиссных решений и снижению уровня конфликтности в правоприменительной практике.

Несмотря на очевидные преимущества ужесточения экологического законодательства, его практическая реализация сталкивается с рядом проблем. С одной стороны, существует риск чрезмерного бюрократизма и затягивания процессов рассмотрения дел, с другой – возможны случаи злоупотреблений со стороны органов власти, что негативно сказывается на имущественных правах граждан. Необходим контроль за применением новых норм с участием независимых экспертов и общественных организаций.

В долгосрочной перспективе развитие экологического законодательства должно учитывать динамику экологической обстановки, научно-технический прогресс и изменения в социально-экономической сфере. Способность нормативно-правовых положений к оперативной корректировке и их конструктивная гибкость выступают ключевыми предпосылками адаптационной готовности правовой системы к возникающим вызовам.

Анализ зарубежного опыта подтверждает, что целый ряд государств уже интегрировал принципы устойчивого развития в национальные правовые рамки; обмен знаниями, творческое заимствование лучших международных практик и институциональное сотрудничество с наднациональными структурами открывают возможности для дальнейшего совершенствования отечественного законодательства в сферах охраны окружающей среды и регулирования землепользования.

Усиление эколого-правового режима и внедрение концепции устойчивого развития в нормативное поле земельных отношений радикально меняют парадигму охраны имущественных интересов: судебные прецеденты свидетельствуют о том, что экологические требования все чаще приобретают приоритетный характер, что, в свою очередь, генерирует конфликт между задачами сохранения природной среды и правами землевладельцев.

Гармонизация нормативной базы, внедрение механизмов предварительной экологической экспертизы, развитие института экологической оценки и повышение квалификации специалистов представляют собой ключевые направления совершенствования правоприменительной практики. Дальнейшее развитие законодательства должно учитывать международный опыт и динамику экологических вызовов, что позволит создать сбалансированную систему регулирования, способную обеспечить защиту интересов как охраны природы, так и имущественных прав граждан.

Список литературы

1. Евсегнеев В.А. Вопросы обеспечения эффективности норм земельного права. Издательство Московского Университета, 2022. С. 83.
2. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 19.07.2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452382/2c584a410f2fb1012e85bcbd515b629ac65b8202/

THE IMPACT OF ENVIRONMENTAL LEGISLATION ON THE PROTECTION OF LAND RIGHTS AND THE RESOLUTION OF LAND DISPUTES

Gadzhialieva Naida Shamilevna

Candidate of Law,
Associate Professor of the Department of Civil Procedure,
Dagestan State University,
Makhachkala, Russian Federation

Allakhverdiev Imam Muradovich

2nd year student,
Dagestan State University,
Makhachkala, Russian Federation;
Independent researcher

Batalov Ramazan Saygidulbatalovich

2nd year student,
Dagestan State University,
Makhachkala, Russian Federation;
Independent researcher

Annotation. The article analyzes the tightening of environmental standards and the introduction of principles of sustainable development in the regulation of land rights, revealing contradictions between nature protection and the interests of owners. Constitutional guarantees of property, international obligations on intergenerational equality, the impact of the European Green Deal and the Paris Agreement are considered. Judicial practice has been studied in detail, demonstrating the balance of proportionality of restrictions. Environmental easements, payments for

ecosystem services, green bonds, and ESG loans are offered. Differentiated requirements for land categories, enhanced EIA, and a unified digital register of restrictions are substantiated. Such a set of measures increases legal predictability, stimulates sustainable land use and ensures effective financing of environmental protection projects while preserving the ecological functions of territories. The risk assessment model provides for transparency of procedures, consideration of climate scenarios, and broad community participation.

Keywords: land disputes, land rights, sustainable development, environmental legislation, property interests.

References

1. Evsegneev V.A. Issues of Ensuring the Efficiency of Land Law Norms. Moscow University Publishing House, 2022. Page 83.
2. Review of judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 2 (2023) (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on July 19, 2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452382/2c584a410f2fb1012e85bcbd515b629ac65b8202/