

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2024.58.10.058

## Рынок земельных участков, обремененных сервитутом: законодательство и судебная практика

**Крайнюкова Анастасия Андреевна**

Магистрант юридического факультета,  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,  
125167, Российская Федерация, Москва, просп. Ленинградский, 49/2;  
e-mail: Krainyukova@mail.ru

### Аннотация

В статье рассматривается система экономических отношений, возникающих по поводу земельных участков, обремененных сервитутом, выстраивается общая модель «рынка земли», в рамках которой осуществляется земельный оборот. В статье приводится текущая оценка ситуации с продажей и покупкой земельных участков, обременённых сервитутом, анализируются подходы к оценке и стоимости земельного участка, обременённого сервитутом. Делается вывод, что на результаты оценки влияет текущая ситуация на рынке недвижимости в конкретном регионе, состояние и назначение участка, его местоположение, транспортная доступность, а также площадь, вид и объём устанавливаемых ограничений.

### Для цитирования в научных исследованиях

Крайнюкова А.А. Рынок земельных участков, обремененных сервитутом: законодательство и судебная практика // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 1А. С. 447-454. DOI: 10.34670/AR.2024.58.10.058

### Ключевые слова

Рынок недвижимости, рынок земельных участков, земельный участок, земельный сервитут, ограничение права собственности, обременение, рынок земли, земельный оборот.

## Введение

Рынок земли, являясь неотъемлемой частью рынка недвижимости, относится к числу приоритетных направлений экономической политики государства. На сегодняшний день государством предпринимаются меры по осуществлению модернизации и восстановительному росту российской экономики, её выходу на траекторию устойчивого роста и адаптации к новым условиям [Постановление СФ ФС РФ от 04.10.2022 № 437-СФ, 2022].

Рынок земли выступает центральным сегментом рыночной экономики. Выделяют следующие четко обособленные сегменты рынка земли:

– сегмент аукционных продаж на первичном рынке земли, когда конечным или деловым потребителям земельные участки из государственной или муниципальной собственности продаются на торгах [Баронин, Люлькина, 2015];

– сегмент деловых потребителей земли, когда деловым потребителям земля предоставляется в форме инвестиционных площадок [Семеркова, Улицкая, 2017];

– сегмент бесплатного предоставления участков земли на первичном рынке определенным категориям потребителей (например, земельные участки под индивидуальное жилищное строительство многодетным семьям или для конфессиональных целей религиозным организациям), где также происходит транзакция: потребитель получает земельный участок, а территория (органы власти, местный социум) – налогооблагаемую базу, воспроизводство населения, социальный контроль над территорией и т.п. [Пикалова, Улицкая, Акимова, 2018];

– сегмент купли-продажи на вторичном рынке земли [Сегаев, Кадеров, Медведева, Акимова, 2016];

– сегменты рынка городских и сельских земель [Люлькина, Шеякина, 2018];

– сегменты рынка купли-продажи сельскохозяйственных земель, земель под жилищную застройку, земель промышленности и т.д. [Поршакова, Акимова, Хайрова, 2014];

– сегмент рынка аренды лесных земель и пр.

В земельном обороте могут участвовать только земельные участки, не изъятые из оборота. Однако при совершении сделок купли-продажи нередко выявляются сведения о наложении определенных обременений на участок земли, таких как ипотека [Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ, www], аренда, рента и доверительное управление [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ, 1996], арест [Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ, 2002], принимаемый в качестве обеспечительной меры, а также сервитут [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, 2001].

По оценкам экспертов, «в России объем предложения на рынке загородных земельных участков за год вырос на 2,5%, спрос – на 6,2%. В то же время их стоимость в I квартале 2023-го относительно I квартала 2022 года увеличилась на 20%» [Газета «Известия» № 73, www].

Решающим аргументом при покупке земельного участка выступает потенциал земельного участка. Покупателю, для того чтобы определиться, «брать или не брать» участок, необходимо владеть всей информацией, а именно: местоположение участка, его рыночная конъюнктура, правовые возможности и ресурсные параметры.

По данным Росреестра, по состоянию на июль 2023 года выявлено более 49,75 тыс. пригодных для индивидуального жилищного строительства участков и территорий площадью 70,02 га, а это свыше 700 млн кв. м [Росреестр, www].

## Основная часть

Просчитать экономические интересы будущего владельца земельного участка поможет оценка его рыночной стоимости. «Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности» [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, www]. Стоит отметить, что рыночной оценке подлежат только те земельные участки, которые зарегистрированы в установленном законом порядке и у владельцев которых имеются правоустанавливающие документы.

При определении рыночной стоимости земельных участков, обремененных сервитутом, применяются два традиционных подхода: затратный и сравнительный.

Рассматривая первый из них, заметим, что затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости с учетом его износа.

Подход полностью оправдывает себя при наличии участка без каких-либо обременений. Однако его использование при оценке земельного участка с правом ограниченного пользования представляется неэффективным и нецелесообразным ввиду сложности определения затрат на этапе застройки. При этом невозможно с достаточной точностью установить возможность использования доли земельного участка с учетом обременения.

Для использования второго подхода необходимо наличие достаточного количества аналогов на открытом, свободном рынке земельных участков, с обязательным условием: объекты-аналоги должны быть выбраны с учетом обременений при прочих равных условиях.

Проблемным аспектом сравнительного подхода выступает тот факт, что подобрать аналогичные объекты не представляется возможным, поскольку такая информация является закрытой.

Поэтому применение сравнительного подхода в принципе возможно только с позиции оценки других прав объектов-аналогов, с последующей поправкой на долю сервитута в объекте оценки. Поправку на наличие сервитута можно вводить только после выделения доли сервитута, приходящегося на оцениваемый земельный участок. Долю сервитута в земельном участке можно определить, опираясь на площадь, занимаемую сервитутом (указана на плане земельного участка) согласно правоустанавливающему документу на оцениваемый земельный участок.

Для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип – эффективное управление собственностью. Поэтому в процессе формирования рыночной стоимости земельного участка необходимо учитывать взаимодействие спроса и предложения. Это взаимодействие выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения [Газалиев, 2015].

При отчуждении земельного участка участниками сделки выступают две стороны: покупатель и продавец. Согласно ст. 275 ГК РФ, «1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом. 2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся

собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен».

Данная норма подтверждается судебной практикой – постановлением Арбитражного суда Северо-западного округа от 06.06.2022 по делу А21-9177/2021 о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности сделки и установлении границ сервитута в удовлетворении исковых требований отказано [Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.06.2022 № Ф07-6684/2022 по делу № А21-9177/2021, [www](#)].

Суть спора состоит в следующем. Индивидуальный предприниматель «М.» (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Калининградской области с иском к Федеральному агентству «Р.» (далее – ответчик) и закрытому акционерному обществу «З.» (далее – ответчик) с требованием о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, возврата сторон в первоначальное положение, а также об обязанности ответчика «Р.» определить границы обременения земельного участка. Свои требования истец мотивировал тем, что при оформлении права собственности ответчиком «З.», в нарушение положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ, 2007] не были установлены границы сервитута, несмотря на то, что такое требование было заявлено до государственной регистрации перехода права собственности. В результате неправомерных действий, по мнению заявителя, «сделка по продаже земельного участка и последующее межевание привели к невозможности осуществления предпринимательской деятельности на принадлежащем предпринимателю земельном участке» [Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.06.2022 № Ф07-6684/2022 по делу № А21-9177/2021, [www](#)].

Ответчики возражали по доводам, изложенным в возражениях, указали, что сделка законна и не нарушает права истца или третьих лиц, в связи с чем отсутствуют основания для удовлетворения исковых требований.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 24.11.2021, оставленным без изменения Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2022 и Постановлением Арбитражного суда Северо-западного округа от 06.06.2022, в удовлетворении исковых требований отказано.

Позиция судов первой и апелляционной инстанции сводится к тому, что истцом не доказаны основания для признания сделки купли-продажи земельного участка и раздела земельного участка недействительными, при этом истец не пожелал расширить круг доказательств для подтверждения своей правовой позиции по делу.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию нижестоящих судов, указав, что бремя доказывания оснований для применения ст. 166-168 Гражданского кодекса Российской Федерации [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ, 1996] возложено на сторону истца. Договор купли-продажи заключен на основании вступившего в законную силу решения суда. В силу ст. 65 АПК РФ «каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений» [Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ, 2002]. Истец не воспользовался своей процессуальной обязанностью по доказыванию спорных обстоятельств, доказательств, что заключенным договором нарушены его права, в суд не представил.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации,

«сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса» [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, 2001].

Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в удовлетворении иска, правомерно исходили из того, что отсутствие решения органа, уполномоченного на установление публичного сервитута, об установлении публичного сервитута не может быть положено в обоснование признания недействительной сделки купли-продажи земельного участка.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Безусловно, участок с таким обременением, как сервитут, можно продать, если возникла такая необходимость. Продажа недвижимости, т.е. распоряжение ею, есть одна из составляющих триады правомочий собственника в силу п. 1 и п. 2 ГК РФ [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ, 1996]. Определенные сложности могут возникнуть в процессе поиска покупателя, поскольку продавец обязан предупредить потенциального покупателя о наличии обременений земельного участка и далеко не каждый согласится приобрести такую собственность.

Однако рынок недвижимости постоянно динамично изменяется. Весной 2022 года первичный спрос на земельные участки стал превышать 20-25%, а незначительное снижение стало заметно лишь к началу лета, при этом доля заключаемых сделок с землёй все равно составляла более высокий показатель по сравнению с аналогичными периодами 2021 и 2020 годов [Загородный рынок: главные события 2022-го и прогнозы на 2023-й, www].

## Заключение

Говоря в целом о рынке земельных участков, стоит отметить, что обращение к специалистам помогает участникам земельного оборота избежать негативных последствий. В 2022 году нотариусами было удостоверено 250 тысяч сделок с земельными участками, включая участки, обремененные сервитутом [В 2022 году нотариусы удостоверили 250 000 сделок с земельными участками, www].

При выборе земельного участка покупатель руководствуется многими факторами. Первый из них – местоположение земельного участка. Необходимо оценить перспективность земли, наличие газо- и водоснабжения. Второй важный фактор – удаленность и транспортная доступность. Земельный участок должен быть удачно расположен. С одной стороны, это должна быть земля за пределами шумного мегаполиса, с другой – для комфортного проживания необходимо иметь возможность быстро добраться до города и объектов инфраструктуры. Третий фактор – развитая инфраструктура. В этом пункте каждый выбирает для себя. Разумеется, участок в коттеджном поселке с магазином, поликлиникой или фельдшерским пунктом будет стоить дороже, чем участок на окраине села.

На рыночную стоимость участка будут влиять и его размеры: чем больше площадь, тем выше цена. И пожалуй, одним из главных факторов выступает наличие обременений. В целом, законодательство развивается в направлении консолидации, открытости и доступности сведений об ограничениях и обременениях объектов недвижимости, что облегчает подготовку сделок, но тем не менее риски остаются.

## Библиография

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 18.03.2023, с изм. от 22.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
2. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Особенности развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства в России // Урбанистика и рынок недвижимости. 2015. № 1. С. 33-41
3. В 2022 году нотариусы удостоверили 250 000 сделок с земельными участками. URL: <https://pravo.ru/news/246348>.
4. Газалиев М.М. Экономика и управление земельными отношениями. М.: Дашков и Ко, 2015. 176 с.
5. Газета «Известия» № 73. URL: <https://iz.ru/1503251/2023-04-24/stoimost-zemelnykh-uchastkov-v-rossii-za-god-vyros-la-na-20>.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
7. Загородный рынок: главные события 2022-го и прогнозы на 2023-й // Журнал Астерра Девелопмент. 2023. URL: <https://www.asterra.ru/journal/zagorodnyu-rynok-glavnye-sobytiya-2022-go-i-prognozu-na-2023-y/> (дата обращения: 12.09.2023).
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «КонсультантПлюс».
10. Люлькина Н.М., Шеянкина Г.С. Исследование развития земельного рынка на примере города Пензы // Проблемы научной мысли. 2018. Т. 10. № 1. С. 003-006.
11. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
12. О прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов: постановление СФ ФС РФ от 04.10.2022 № 437-СФ // Собрание законодательства РФ. 2022. № 41. Ст. 6994.
13. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) // СПС «КонсультантПлюс».
14. Пикалова О.А., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. Проблемы реализации земельной политики по обеспечению многодетных семей земельными участками в регионах России // Сборник 2-й международной межвузовской научно-практической конференции «Современные проблемы землепользования и кадастров». М., 2018. С. 251-255.
15. Поршакова А.Н., Акимова М.С., Хайрова А.А. Анализ функционирования рынка земли в Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 337.
16. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.06.2022 № Ф07-6684/2022 по делу № А21-9177/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.06.2022 № Ф07-6684/2022 по делу № А21-9177/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Росреестр. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rossiyane-postroili-bole-218-tys-chastnykh-domov-s-nachala-2023-goda/>
19. Сегаев И.Н., Кадеров Н.И., Медведева Е.Н., Акимова А.Д. Анализ положения на вторичном рынке продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства в г. Пензе // Экономика и предпринимательство. 2016. № 10-2 (75). С. 1124-1128.
20. Семеркова Л.Н., Улицкая Н.Ю. Продвижение и сбыт земли-товара на рынке B2B в Пензенской области // Сборник научно-практической конференции «Маркетинг и брендинг: вызовы XXI века». 2017. С. 211-218.

## The market for land plots encumbered with easements: legislation and judicial practice

**Anastasiya A. Krainyukova**

Graduate Student of the Faculty of Law,  
Financial University under the Government of the Russian Federation,  
125167, 49/2 Leningradskii ave., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: Krainyukova@mail.ru

Anastasiya A. Krainyukova

## Abstract

The article examines the system of economic relations arising from land plots burdened with easement, builds a general model of the "land market", within which land turnover is carried out. The article provides an ongoing assessment of the situation with the sale and purchase of land plots encumbered by an easement, analyzes approaches to the assessment and value of a land plot encumbered by an easement. It is concluded that the assessment results are influenced by the current situation on the real estate market in a particular region, the condition and purpose of the site, its location, transport accessibility, as well as the area, type and volume of restrictions.

## For citation

Krainyukova A.A. (2024) Rynok zemel'nykh uchastkov, obremenennykh servitutom: zakonodatel'stvo i sudebnaya praktika [The market for land plots encumbered with easements: legislation and judicial practice]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (1A), pp. 447-454. DOI: 10.34670/AR.2024.58.10.058

## Keywords

Real estate market, land market, land plot, land easement, limitation of ownership, encumbrance, land market, land turnover.

## References

1. Arbitrazhnyi protsessual'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 24.07.2002 № 95-FZ (red. ot 18.03.2023, s izm. ot 22.06.2023) [Arbitration Procedural Code of the Russian Federation of July 24, 2002 No. 95-FZ (as amended on June 22, 2023)] (2002). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 3012* [Collection of Legislation of the Russian Federation. Art. 3012], 30.
2. Baronin S.A., Lyul'kina N.M. (2015) Osobennosti razvitiya rynka munitsipal'nykh auktsionnykh prodazh zemel'nykh uchastkov dlya zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii [Features of the development of the market for municipal auction sales of land plots for housing construction in Russia]. *Urbanistika i rynek nedvizhimosti* [Urbanism and the real estate market.], 1, pp. 33-41
3. Gazaliev M.M. (2015) *Ekonomika i upravlenie zemel'nymi otnosheniyami* [Economics and management of land relations]. Moscow: Dashkov i Ko Publ.
4. *Gazeta «Izvestiya» № 73* [Newspaper "Izvestia" No. 73]. Available at: <https://iz.ru/1503251/2023-04-24/stoimost-zemelnykh-uchastkov-v-rossii-za-god-vyros-la-na-20> [Accessed 12/01/2023].
5. Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 01.07.2021, s izm. ot 08.07.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.01.2022) [Civil Code of the Russian Federation (part two) of January 26, 1996 No. 14-FZ (as amended on January 1, 2022)] (1996). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 410* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 410], 5.
6. Lyul'kina N.M., Sheyankina G.S. (2018) Issledovanie razvitiya zemelnogo rynka na primere goroda Penzy [Study of the development of the land market using the example of the city of Penza]. *Problemy nauchnoi mysli* [Problems of scientific thought], 10 (1), pp. 003-006.
7. O kadaastrovoi deyatelnosti: feder. zakon ot 24.07.2007 № 221-FZ (red. ot 13.06.2023) [On cadastral activities: federal. Law of July 24, 2007 No. 221-FZ (as amended on June 13, 2023)] (2007). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 4017* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 4017], 31.
8. O prognoze sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Rossiiskoi Federatsii na 2023 god i na planovyi period 2024 i 2025 godov: postanovlenie SF FS RF ot 04.10.2022 № 437-SF [On the forecast of socio-economic development of the Russian Federation for 2023 and for the planning period of 2024 and 2025: Resolution of the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation of October 4, 2022 No. 437-SF] (2022). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 6994* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 6994], 41..
9. Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti): feder. zakon ot 16.07.1998 № 102-FZ (red. ot 20.10.2022) [About mortgage (mortgage of real estate): Federal Law of July 16, 1998 No. 102-FZ (as amended on October 20, 2022)]. *SPS «Koncul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
10. Pikalova O.A., Ulitskaya N.Yu., Akimova M.S. (2018) Problemy realizatsii zemel'noi politiki po obespecheniyu mnogodetnykh semei zemel'nymi uchastkami v regionakh Rossii [Problems of implementing land policy to provide

- large families with land plots in the regions of Russia]. *Sbornik 2-i mezhdunarodnoi mezhvuzovskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii «Sovremennye problemy zemlepol'zovaniya i kadastr»* [Proc. Int. Conf. "Modern problems of land use and cadastres"]. Moscow, pp. 251-255.
11. Porshakova A.N., Akimova M.S., Khairova A.A. (2014) Analiz funktsionirovaniya rynka zemli v Penzenskoi oblasti [Analysis of the functioning of the land market in the Penza region]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern problems of science and education], 5, pp. 337.
  12. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Severo-Zapadnogo okruga ot 06.06.2022 № F07-6684/2022 po delu № A21-9177/2021 [Resolution of the Arbitration Court of the North-Western District of June 06, 2022 No. F07-6684/2022 in case No. A21-9177/2021]. *SPS «Koncul'tantPlyu»* [SPS Consultant].
  13. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Severo-Zapadnogo okruga ot 06.06.2022 № F07-6684/2022 po delu № A21-9177/2021 [Resolution of the Arbitration Court of the North-Western District of June 06.2022 No. F07-6684/2022 in case No. A21-9177/2021]. *SPS «Koncul'tantPlyu»* [SPS Consultant].
  14. *Rosreestr*. Available at: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rossiyane-postroili-bolee-218-tys-chastnykh-domov-s-nachala-2023-goda> [Accessed 12/12/2023]
  15. Segaev I.N., Kaderov N.I., Medvedeva E.N., Akimova A.D. (2016) Analiz polozheniya na vtorichnom rynke prodazh zemel'nykh uchastkov dlya individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva v g. Penze [Analysis of the situation on the secondary market for sales of land plots for individual housing construction in Penza]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economics and Entrepreneurship], 10-2 (75), pp. 1124-1128.
  16. Semerkova L.N., Ulitskaya N.Yu. (2017) Prodvizhenie i sbyt zemli-tovara na rynke V2V v Penzenskoi oblasti [Promotion and sale of land-products on the B2B market in the Penza region]. In: *Sbornik nauchno-prakticheskoi konferentsii «Marketing i brending: vyzovy XXI veka»* [Proc. Conf. "Marketing and branding: challenges of the 21st century"], pp. 211-218.
  17. *V 2022 godu notariussyudostoverili 250 000 sdelok s zemel'nymi uchastkami* [In 2022, notaries certified 250,000 land transactions]. Available at: <https://pravo.ru/news/246348> [Accessed 19/01/2024].
  18. Zagorodnyi rynek: glavnye sobytiya 2022-go i prognozy na 2023-i [Country market: main events of 2022 and forecasts for 2023] (2023). *Zhurnal Asterra Development* [Asterra Development Magazine]. Available at: <https://www.asterra.ru/journal/zagorodnyy-rynok-glavnye-sobytiya-2022-go-i-prognozy-na-2023-y/> [Accessed 10/01/2024].
  19. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 24.06.2023) [Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on June 24, 2023)] (2001). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 4147* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 4147], 44.
  20. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 04.08.2023) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2023) [Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on September 1, 2023)]. *SPS «Koncul'tantPlyus»* [SPS Consultant].