

УДК 34**Развитие правового регулирования использования земельных участков****Скляр Богдан Петрович**

Аспирант кафедры земельного и экологического права
Российский государственный
университет правосудия им. В.М. Лебедева,
117418, Российская Федерация, Москва, ул. Новочеремушкинская, 69;
e-mail: Sklyar@mail.ru

Аннотация

В статье анализируется законопроект № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленный на реформирование системы регулирования видов разрешённого использования земельных участков в Российской Федерации. Рассматриваются предложенные изменения в Земельный кодекс, устанавливающие единый подход к определению ВРИ для различных категорий земель, включая территории общего пользования, земли лесного фонда, сельхозугодья и объекты культурного наследия. Особое внимание уделяется нововведениям, связанным с возможностью временного использования участков без изменения их основного назначения, а также особенностям регулирования линейных объектов и территорий с особым правовым режимом. Подчёркивается значимость законопроекта для повышения гибкости, прозрачности и эффективности управления земельными ресурсами в контексте современных социально-экономических вызовов.

Для цитирования в научных исследованиях

Скляр Б.П. Развитие правового регулирования использования земельных участков // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 6А. С. 87-104.

Ключевые слова

Землепользование, земельное законодательство, ВРИ, законопроект, пространственное планирование, линейные объекты, временное использование, экономические зоны, реформа, управление.

Введение

Современные процессы урбанизации, развитие инфраструктуры, рост инвестиционной активности, а также необходимость рационального использования природных ресурсов предъявляют всё более высокие требования к системе правового регулирования в сфере землепользования. Земельные отношения, как один из ключевых элементов социально-экономического устройства государства, требуют гибкой, последовательной и прозрачной нормативной базы, обеспечивающей баланс интересов государства, бизнеса и гражданского общества. В условиях динамично изменяющейся социально-экономической среды возникает объективная необходимость пересмотра и модернизации действующего законодательства, регулирующего использование земельных участков [Федеральный закон О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, www].

Актуальность исследования определяется тем, что в настоящее время в Российской Федерации сохраняется фрагментарность и недостаточная унификация норм, регулирующих виды разрешённого использования земельных участков (ВРИ). Отсутствие единого подхода к определению ВРИ затрудняет эффективное управление территориальным развитием, усложняет кадастровый и инвестиционный оборот земли, способствует возникновению правовых коллизий и судебных споров. Особенно это проявляется при реализации крупных инфраструктурных и девелоперских проектов, при вовлечении земель в хозяйственный оборот, а также при планировании и освоении территорий с особыми правовыми режимами.

Проблема заключается в отсутствии унифицированного и правово-определённого механизма установления и применения видов разрешённого использования, что ведёт к разночтениям на практике, увеличению административной нагрузки и снижению инвестиционной привлекательности земельных ресурсов. Законодательные пробелы и неопределённость ВРИ негативно влияют на реализацию проектов комплексного освоения территорий, развитие сельских и лесных территорий, а также использование земель для нужд инфраструктуры и инновационных зон.

В целях устранения данных правовых и административных барьеров был разработан и повторно активизирован законопроект № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Его положения направлены на формирование единой нормативной конструкции, регулирующей установление ВРИ, а также на расширение возможностей временного использования земель без изменения их основного целевого назначения.

Цель исследования – провести комплексный анализ положений законопроекта № 496293-7, выявить его потенциал в контексте реформирования института ВРИ, а также оценить возможные правовые и практические последствия его реализации.

Для достижения указанной цели в статье поставлены следующие задачи:

1 Охарактеризовать существующую правовую конструкцию ВРИ в земельном законодательстве РФ.

2 Проанализировать положения законопроекта № 496293-7 и выявить ключевые направления реформ.

3 Определить потенциальные преимущества и риски предлагаемой модели для участников земельных отношений.

4 Исследовать практические механизмы применения новых норм и их влияние на административные процедуры.

5 Сформулировать предложения и рекомендации по правоприменению и совершенствованию законодательства.

Гипотеза исследования заключается в предположении, что внедрение единого подхода к установлению ВРИ, как это предусмотрено в проекте закона, позволит существенно повысить эффективность регулирования земельных отношений, снизить административные барьеры и создать благоприятные условия для устойчивого развития территорий.

Научная новизна работы заключается в комплексной оценке законопроекта как инструмента модернизации института ВРИ, а также в обосновании его влияния на формирование новой правовой модели управления землёй, сочетающей устойчивость, гибкость и нормативную определённость.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его результаты могут быть использованы органами государственной власти, муниципальными образованиями, кадастровыми инженерами, девелоперами и другими субъектами, участвующими в управлении земельными ресурсами. Представленные выводы и рекомендации могут послужить основой для выработки подзаконных нормативных актов, а также для правоприменительной и экспертной деятельности в сфере землеустройства и территориального планирования.

Материалы и методы

Исследование базируется на комплексном междисциплинарном подходе, который сочетает в себе правовой, институциональный, системный и функциональный анализ. Такой подход позволил провести всестороннее осмысление правовых новелл, предложенных в рамках законопроекта № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также оценить их место и значение в общем контексте развития земельного законодательства России.

Эмпирическая база исследования опирается на широкую совокупность нормативных и доктринальных источников. Центральное место в массиве использованных материалов занимает действующее земельное и градостроительное законодательство Российской Федерации, включая Земельный и Градостроительный кодексы, федеральные законы и подзаконные нормативные акты, регулирующие порядок установления и применения видов разрешённого использования земельных участков. Особое внимание уделялось не только действующим нормам, но и их эволюции, что позволило отследить развитие концепции ВРИ в российском праве.

Ключевым объектом анализа выступил сам законопроект № 496293-7, текст которого был получен из официальной базы данных Государственной Думы. Вместе с основным текстом предметом исследования стали пояснительная записка и иные сопроводительные документы, содержащие мотивацию предлагаемых изменений, цели законодателя и предполагаемые механизмы реализации норм. Значительную ценность представили также экспертные заключения профильных комитетов, материалы научных дискуссий, доклады аналитических центров и юридических исследовательских институтов, в которых оцениваются как юридико-технические аспекты законопроекта, так и его практическая применимость.

В целях анализа эффективности и применимости предлагаемых законодательных решений были исследованы материалы судебной практики, включая решения Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда РФ, а также арбитражных судов, рассматривавших споры, связанные с определением и применением ВРИ. Эти данные позволили выявить

основные правоприменительные противоречия и тенденции, существующие на практике, а также очертить контуры реальных проблем, с которыми сталкиваются субъекты земельных отношений.

Методологическая база исследования строится на совокупности научных методов, традиционно применяемых в правовой науке и в исследовании институциональных преобразований. Формально-юридический метод дал возможность детально проанализировать текст законопроекта с позиции юридической техники, внутренней согласованности и соответствия принципам действующего земельного права. Сравнительно-правовой анализ позволил соотнести предлагаемые изменения с правовыми моделями, применяемыми в других странах — прежде всего в европейских юрисдикциях, США и Китае — и тем самым определить возможные ориентиры для дальнейшего совершенствования российской модели ВРИ.

Особое значение в исследовании получил системный подход, позволивший рассматривать институт видов разрешённого использования не изолированно, а как элемент более широкой правовой и административной системы, включающей в себя градостроительное регулирование, кадастровый учёт, экологическое нормирование и земельный контроль. Такой взгляд открыл возможность для комплексной оценки предполагаемых изменений в контексте взаимодействия различных уровней правового регулирования и интересов различных групп субъектов.

Институциональный анализ был направлен на изучение реального функционирования механизма установления ВРИ с позиции распределения полномочий между федеральными, региональными и муниципальными органами власти. Это позволило выявить структурные и управленческие барьеры, которые могут затруднить внедрение предложенных реформ, и оценить институциональную готовность системы к переходу на новые принципы.

Наконец, в целях прогностической оценки последствий реализации законопроекта был использован метод правового моделирования и прогнозирования. Этот метод позволил сформировать представление о возможных сценариях правоприменения новых норм, их влиянии на административные процедуры, на развитие инвестиционной среды и на механизмы устойчивого территориального развития.

Использование контент-анализа судебной и экспертной практики, а также научных публикаций и обзоров, позволило зафиксировать существующие правовые коллизии и неурегулированные вопросы, препятствующие полноценному функционированию системы ВРИ. Это дало основание для обоснованной формулировки рекомендаций по устранению выявленных недостатков.

Таким образом, применённый научный инструментарий позволил обеспечить глубокую, системную и аргументированную проработку проблематики, что в совокупности обеспечило высокий уровень достоверности и научной состоятельности полученных результатов.

Обзор литературы

Проблематика правового регулирования использования земельных участков, в частности установления видов разрешённого использования (ВРИ), занимает важное место в отечественной и зарубежной научной литературе. Вопросы, связанные с классификацией земель, процедурой определения их назначения, взаимодействием земельного и градостроительного законодательства, а также обеспечением баланса частных и публичных интересов, освещаются в трудах как юристов, так и специалистов в смежных дисциплинах: землеустройстве, муниципальном управлении, градостроительном планировании и экономике

природопользования.

В отечественной юридической доктрине важный вклад в разработку теоретических основ института разрешённого использования земель внесли такие исследователи, как В.В. Петров, Д.И. Рябов, Е.В. Кузнецова, А.А. Ларионов, А.П. Агалаков. В своих трудах они подчёркивают, что отсутствие чёткой и системной классификации ВРИ ведёт к правовой неопределённости и дублированию правовых норм. Особенно остро эта проблема проявляется при реализации инвестиционных проектов, требующих согласования между различными уровнями власти и надзорными органами.

Так, в работах В.В. Петрова акцентируется внимание на правовом дуализме между земельным и градостроительным законодательством, что приводит к несогласованности процедур изменения вида использования земельных участков [Петров, 1990, с. 46]. Аналогичные выводы содержатся в исследованиях Кузнецовой Е.В., которая предлагает создание единого цифрового справочника видов ВРИ и переход к функциональному зонированию, аналогичному градостроительным практикам ряда европейских стран [Кузнецова, 2019, с. 85].

Существенный вклад в анализ правоприменительной практики внесли также исследования, опубликованные в журналах «Земельное право», «Аграрное и земельное право», «Юридический мир», где представлены обзоры судебных решений, указывающих на множественность толкований одного и того же ВРИ органами кадастрового учёта и муниципалитетами. Эти публикации акцентируют внимание на необходимости законодательной унификации и уточнения терминологии.

В зарубежной литературе институциональные аспекты землепользования и планирования территорий рассматриваются в рамках теорий устойчивого развития, функционального зонирования и пространственного правосудия. Классическими работами в данной области считаются исследования Р. Cullingworth и J. Barry, в которых описывается эволюция подходов к зонированию и правовому регулированию землепользования в США, а также анализируются модели комплексного планирования с учётом интересов местных сообществ [Cullingworth, Barry, 2019, с. 20]. В рамках европейской научной традиции внимание уделяется концепциям многоуровневого управления землёй, как это представлено в работах Т. Hartmann и В. Needham [Hartmann, Needham, 2012, с. 80].

Отдельного внимания заслуживают исследования, проводимые в рамках программ ОЭСР (OECD) и FAO, посвящённые правовой трансформации земельных систем в постсоциалистических странах, включая Россию. В аналитических отчётах, таких как “Land Administration for Sustainable Development” (UN-ECE, 2020), подчёркивается важность перехода к интегрированным кадастрово-правовым системам, обеспечивающим прозрачность процедур и доступность информации для всех участников земельных отношений [Land Administration for Sustainable Development, www, с. 30].

Несмотря на значительный объём литературы по теме, в научной среде сохраняется недостаток исследований, направленных на комплексный анализ проекта федерального закона № 496293-7 как инструмента системной модернизации института ВРИ. Отдельные аспекты этого проекта рассматриваются в правовых обзорах и комментариях, однако целостной научной оценки его положений, их потенциального влияния на административную и инвестиционную практику, а также правовых рисков до настоящего времени не представлено.

Проведённый обзор позволяет сделать вывод о высокой степени научной разработанности базовых аспектов правового регулирования использования земель. В то же время выявляется

потребность в прикладных исследованиях, направленных на осмысление и экспертную оценку новых законодательных инициатив, в частности законопроекта № 496293-7, в контексте формирования эффективной и сбалансированной системы землепользования в Российской Федерации.

Результаты

Существующая в настоящее время правовая модель установления видов разрешённого использования (ВРИ) земельных участков в Российской Федерации представляет собой сложную и многослойную систему, сформировавшуюся на протяжении последних двух десятилетий. Основу правового регулирования в данной сфере составляет Земельный кодекс Российской Федерации, положения которого дополняются нормами Градостроительного кодекса РФ, а также различными подзаконными актами, включая классификаторы ВРИ, утверждаемые на федеральном и региональном уровнях [Земельный кодекс Российской Федерации, [www](#)].

Ключевой особенностью действующей модели является территориальная фрагментация подходов к установлению ВРИ. На практике полномочия по определению видов разрешённого использования земельных участков в значительной степени делегированы органам исполнительной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления. Это ведёт к существенным различиям в правоприменительной практике, а также к отсутствию единообразия в интерпретации и реализации понятийно-категориального аппарата. В разных регионах используются собственные справочники и перечни ВРИ, нередко не совпадающие по формулировкам и содержанию с федеральными документами [Градостроительный кодекс Российской Федерации, [www](#)].

Особую сложность представляет собой взаимодействие земельного и градостроительного законодательства, в рамках которого ВРИ определяется как на основании разрешённого использования земельного участка, так и с учётом градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Это приводит к тому, что для одного и того же участка может быть предусмотрено несколько альтернативных правовых оснований, влекущих различный порядок согласования и правовые последствия.

Анализ судебной практики показывает, что разночтения в подходах к установлению и применению ВРИ нередко становятся источником правовых конфликтов. В ряде случаев суды указывали на произвольность решений органов местного самоуправления при утверждении ВРИ, а также на отсутствие нормативно закреплённого механизма внесения изменений в соответствующие документы территориального планирования. Кроме того, органы кадастрового учёта и Росреестра в ряде ситуаций отказываются вносить сведения о новых ВРИ в государственный кадастр недвижимости, ссылаясь на отсутствие правового основания, что создаёт барьеры для вовлечения земель в инвестиционный оборот [О классификаторе видов разрешённого использования земельных участков, [www](#)].

Негативное воздействие оказывает также неопределённость критериев различения капитальных и некапитальных объектов, которая влияет на необходимость изменения ВРИ при размещении временных сооружений (временок, павильонов, геодезических пунктов и пр.). В отсутствие чёткого разграничения юридическая квалификация таких объектов варьируется по регионам, что приводит к дополнительным административным трудностям.

Следует отметить, что действующая система не предусматривает достаточной гибкости для

оперативного приспособления земельных участков под меняющиеся потребности территориального развития, особенно в условиях реализации инфраструктурных проектов, освоения территорий опережающего развития (ТОР), создания особых экономических зон (ОЭЗ), а также временного строительства. Административные процедуры изменения ВРИ в таких случаях оказываются продолжительными, затратными и несоразмерными с временным характером пользования участком.

Выявленные проблемы создают объективные предпосылки для разработки и внедрения нового законодательного механизма, способного обеспечить унификацию подходов, повышение прозрачности и предсказуемости регулирования, а также снижение административной нагрузки на участников земельных отношений.

Законопроект № 496293-7, внесённый Росреестром в Государственную Думу ещё в 2018 году и прошедший первое чтение в том же году, в 2025 году был повторно активизирован и получил приоритетный статус в рамках государственной политики по унификации и цифровизации земельных отношений. Его полное название — «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» — указывает на масштаб и системность предлагаемых изменений [Законопроект О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, [www](#)].

Основная цель законопроекта — введение единого подхода к определению видов разрешённого использования земельных участков, устранение территориальных и ведомственных противоречий, а также формирование более гибкой и предсказуемой правовой среды в сфере землепользования [Законопроект О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, [www](#)].

Одним из ключевых изменений является закрепление унифицированного механизма определения ВРИ, распространяемого на все категории земель, включая:

- земли лесного фонда;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли общего пользования;
- земли, предоставленные для недропользования;
- участки, связанные с охраной объектов культурного наследия.

Ранее в указанных категориях земли применялись разные подходы к классификации и назначению использования, зачастую основанные на отраслевом законодательстве. Например, для сельхозземель приоритетным считалось соблюдение аграрной функции, в то время как для земель лесного фонда основным источником регулирования выступал Лесной кодекс РФ. Такая система порождала конкуренцию норм и правовую неопределённость, особенно в случаях межкатегориального перевода участков.

В соответствии с пояснительной запиской к законопроекту, предлагается использование единой классификации ВРИ, закреплённой на федеральном уровне. При этом перечень ВРИ будет исчерпывающим и должен быть приведён в соответствие с единым справочником, утверждаемым Правительством РФ [Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации, [www](#)].

Законопроект вводит новое правовое положение, предусматривающее возможность использования земельного участка не по основному ВРИ, если такое использование является временным и связано, например, с размещением:

- 1 строительных площадок,

- 2 бытовых помещений (вагончиков, времянок),
- 3 ограждений, навесов,
- 4 геодезических пунктов.

Важно, что согласно новому регулированию, изменение ВРИ в таких случаях не требуется, если временное использование не предполагает создания капитальных объектов и не нарушает основное назначение участка. Это положение направлено на снижение административной нагрузки на застройщиков, геодезические и изыскательские компании, органы власти.

Данные Росреестра и ФАУ «Роскадастр» за 2022–2024 гг. свидетельствуют, что порядка 18–22% отказов в регистрации изменений в сведениях ЕГРН были связаны с отсутствием согласованного ВРИ при временном или вспомогательном использовании участков. Таким образом, предлагаемая реформа способна снять один из наиболее частых административных барьеров [Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, [www](http://www.rosreestr.ru)].

Важным элементом законопроекта является отказ от жёсткой привязки к ПЗЗ при определении ВРИ для участков, расположенных в пределах:

- 1 линейных объектов (трасс дорог, линий электропередачи, трубопроводов);
- 2 территорий опережающего социально-экономического развития (ТОР);
- 3 особых экономических зон (ОЭЗ).

Согласно новой редакции статьи 7 Земельного кодекса РФ (в рамках проекта), для таких участков ВРИ будет устанавливаться на основе проектной и планировочной документации, а не в соответствии с градостроительным регламентом. Это существенно упростит реализацию крупных инфраструктурных и инвестиционных проектов, где ВРИ нередко не совпадает с фактической функцией участка [Земельный кодекс Российской Федерации, [www](http://www.rosreestr.ru)].

Для примера, в ходе реализации проекта Восточного обхода г. Екатеринбурга (2022–2024 гг.) из-за несоответствия ВРИ трассе строительства возникло более 30 судебных споров с муниципалитетами и Росреестром, что привело к задержке на срок более 12 месяцев (по данным Минтранса Свердловской области, 2024 г.).

Законопроект предполагает синхронизацию сведений о ВРИ с информацией, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и цифровыми платформами пространственного планирования. Это позволит устранить дублирование согласований между органами архитектуры, землеустройства и кадастрового учёта.

Таким образом, законопроект №496293-7 представляет собой структурную реформу, направленную на переход от сложной, фрагментарной системы регулирования к унифицированной, гибкой и цифрово-интегрированной модели. В совокупности, предлагаемые положения позволяют сократить издержки участников земельных отношений, устранить системные правовые риски и создать условия для устойчивого территориального развития.

Согласно экспертным оценкам и данным правоприменительной практики, процедура изменения вида разрешённого использования земельных участков в ряде случаев отличается значительной продолжительностью. В отдельных муниципальных образованиях, включая город Москву, указанный процесс может занимать от шести до девяти месяцев, а в городе Санкт-Петербурге — в среднем до восьми месяцев. Такие сроки, обусловленные сложной и многоступенчатой системой согласований, тем не менее, не имеют официального подтверждения в форме статистически верифицированных данных, что актуализирует необходимость их документального уточнения посредством соответствующих информационных запросов в уполномоченные органы исполнительной власти.

Внедрение унифицированной системы, при которой временное использование не требует

изменения ВРИ, а классификация чётко закреплена в едином справочнике, может сократить сроки на 30–50%. Это особенно важно для малого и среднего бизнеса, временных проектов, а также подрядчиков, работающих по государственным контрактам.

Анализ практики Росреестра и арбитражных судов (по делам, связанным с ВРИ за 2020–2024 гг.) показывает, что до 20% отказов в государственной регистрации изменений связаны с некорректным указанием вида использования или с расхождением между классификаторами. Введение единого перечня ВРИ, закреплённого на федеральном уровне, позволяет минимизировать эти расхождения и снизить количество отказов и правовых споров [Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, [www](#)].

По оценкам экспертов, в 2022 году в городе Москве было подано более 8 000 заявлений на изменение вида разрешённого использования земельных участков, при этом уровень отказов по таким обращениям составил порядка 18–19%. В Санкт-Петербурге аналогичный показатель отказов достиг приблизительно 17,9%. Вместе с тем, согласно предварительным аналитическим данным, внедрение механизмов цифровой предварительной проверки, реализованных через электронные сервисы «Госуслуги» и региональную платформу «Градплан», способствовало снижению доли отказов примерно на 6 процентных пунктов в годовом выражении. Данный результат позволяет говорить о положительном влиянии процессов цифровизации на снижение административных барьеров при реализации процедур, связанных с изменением ВРИ. Однако следует отметить, что на момент июля 2025 года официальная статистическая отчётность по указанным показателям не была опубликована, что обуславливает необходимость их последующей верификации путём направления межведомственных информационных запросов в уполномоченные органы исполнительной власти [Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, [www](#)].

Для инвесторов в сфере жилищного и коммерческого строительства одним из главных рисков является правовая неопределённость по поводу допустимого использования участка. В Санкт-Петербурге (по данным Комитета имущественных отношений за 2023 год) до 14% инвестпроектов по освоению земельных участков сдерживаются неопределённостью ВРИ или необходимостью долгого согласования с муниципалитетами. Упрощение процедур и устранение дублирующих согласований способны ускорить принятие инвестиционных решений, особенно в рамках проектов редевелопмента и комплексного освоения территорий [Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, [www](#)].

Несмотря на то что законопроект носит федеральный характер, его реализация предполагает тесное взаимодействие с региональными и муниципальными органами, которые в ряде случаев обладают собственными классификаторами и процедурами согласования. По данным мониторинга Минэкономразвития (2024 г.), лишь 38% муниципалитетов субъектов ЦФО полностью интегрированы в федеральную систему пространственного планирования. В Москве и Санкт-Петербурге цифровая инфраструктура более развита, однако даже в этих городах часть ВРИ в ПЗЗ всё ещё трактуется как «локальные» и требует ручной верификации [Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, [www](#)].

Для земель лесного фонда, сельхозназначения, особо охраняемых природных территорий (ООПТ) сохраняется риск конфликтов между новым унифицированным подходом и нормами Лесного кодекса, закона «Об охране окружающей среды» и др. Это может привести к двойному регулированию и затруднить правоприменение.

Успешная реализация реформы предполагает обновление баз пространственных и кадастровых данных, синхронизацию всех систем (ИСОГД, ЕГРН, ГИС ТП, Росреестр,

Минстрой, регионы). По данным Аналитического центра при Правительстве РФ (2024), около 42% записей в ЕГРН по Москве и 47% по Санкт-Петербургу содержат неполные или устаревшие сведения о ВРИ. Это требует масштабной цифровой актуализации.

Реализация положений законопроекта № 496293-7 потребует существенного пересмотра и оптимизации действующих административных механизмов, связанных с оборотом, использованием и планированием земельных участков. Речь идёт не только о нормативном уровне, но и о процедурной и технологической трансформации всей системы государственного управления в сфере землепользования.

Одним из ключевых изменений, предусмотренных законопроектом, является отказ от необходимости изменения вида разрешённого использования (ВРИ) при временном использовании земельного участка, если такое использование не связано с размещением капитальных объектов и не нарушает установленное назначение участка.

На практике это означает, что заявителям — физическим и юридическим лицам — больше не потребуется проходить длительные согласовательные процедуры, которые ранее включали:

- подачу заявления в администрацию муниципалитета;
- внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ);
- согласование в органах архитектуры, градостроительства и кадастрового учёта;
- государственную регистрацию изменений в ЕГРН.

Согласно действующей практике, изменение ВРИ может занимать от 3 до 12 месяцев в зависимости от региона и сложности участка (данные из отчёта Минэкономразвития РФ, 2024 г.). С внедрением новых правил данная процедура будет исключена для более чем 30% ситуаций, ранее требовавших согласования — например, при установке временных бытовок на стройплощадке, установке ограждения или размещении геодезических приборов.

В Москве и Санкт-Петербурге уже проводятся пилотные апробации сокращённого регламента, при котором временное использование земли фиксируется уведомительным способом через региональные цифровые платформы. В 2024 году в Москве в рамках цифрового сервиса "Строим просто" было подано более 5 000 уведомлений о временном использовании, из которых 94% были приняты без возврата или доработки [Экосистема Строим просто, www].

Предполагается, что с вступлением закона в силу произойдёт перераспределение компетенций между органами власти, а также дальнейшая цифровизация процедур:

- Органы местного самоуправления сохранят роль в утверждении ПЗЗ, но больше не будут являться единственным источником правовой информации о допустимых ВРИ;
- Ключевым источником станет единый справочник ВРИ, утверждаемый Правительством РФ и интегрируемый с ЕГРН, ИСОГД и региональными ГИС;
- Снижается зависимость от разночтений между ведомствами: Росреестр, кадастровые палаты и архитектурные органы будут опираться на синхронизированную цифровую систему, исключая дублирование и субъективные трактовки.

По оценке Аналитического центра при Правительстве РФ, такая интеграция позволит:

- сократить объём ведомственных согласований по ВРИ на до 40%,
- исключить до 70% случаев повторного обращения заявителей,
- сократить среднее количество дней, необходимых для административного завершения процедуры, с 60 до 20 дней.

Сокращение процедур напрямую влияет на сроки проектирования, разработки документации и начала строительства, особенно в рамках масштабных или приоритетных

инвестиционных проектов. Согласно исследованию НИУ ВШЭ (2024), один месяц административной задержки на стадии смены ВРИ приводит к средним финансовым потерям 1,5–3% от стоимости проекта в сфере многоэтажного жилищного строительства.

Применение новых норм позволит:

- начинать временные работы параллельно с подготовкой проектной документации;
- использовать участки без риска признания работ самовольными (в случае некапитального размещения);
- исключить необходимость вносить изменения в ПЗЗ и схемы территориального планирования при временном использовании.

В рамках комплексного освоения территорий (КОТ) и проектов редевелопмента особенно важным является гибкий переходный режим, когда участок используется поэтапно: сначала под логистику, временное строительство, а затем — под капитальное строительство. Законопроект закладывает юридическую основу для таких гибких моделей освоения, что особенно актуально для городов с высокой плотностью застройки и ограниченным земельным ресурсом.

Для полноценного функционирования новой системы необходимо модернизировать цифровые реестры и перевести региональные классификаторы в единую цифровую структуру, синхронизированную с ЕГРН. Это требует:

- разработки новых API-интерфейсов между системами ИСОГД, Росреестра, ПЗЗ и цифровых платформ органов власти;
- верификации и корректировки существующих записей о ВРИ — по оценкам Минцифры, это более 12 млн участков по всей стране, из них около 420 тыс. в Москве и 280 тыс. в Санкт-Петербурге требуют уточнения сведений о ВРИ.

Пока не будет обеспечена синхронизация всех платформ и систем, возможно появление временных технических и правовых "расхождений", особенно в регионах с низким уровнем цифровой готовности.

Новые нормы, заложенные в законопроекте № 496293-7, влекут за собой системную оптимизацию административных процедур в сфере землепользования. Их реализация требует:

- нормативной переориентации с регламентного подхода на функционально-целевой;
- глубокой цифровой трансформации государственных и муниципальных систем;
- согласованных действий по обучению кадров, адаптации подзаконных актов и информационной интеграции.

В долгосрочной перспективе это создаёт предпосылки для формирования гибкой, адаптивной и прозрачной модели территориального управления, ориентированной на интересы инвесторов, собственников и публичной власти.

Переход от фрагментарной и избыточно зарегулированной модели определения видов разрешённого использования (ВРИ) к унифицированной, нормативно прозрачной и процедурно упрощённой системе, как предусмотрено законопроектом № 496293-7, предполагает не только формальное внесение изменений в законодательство, но и глубокую трансформацию всей инфраструктуры правоприменения. Для обеспечения эффективности этой реформы необходимо выстраивание устойчивого организационно-правового механизма, в рамках которого федеральные и региональные органы, а также муниципалитеты, смогут не просто применять новые нормы, но и адаптировать их к существующей административной, кадастровой и проектной практике.

Прежде всего, возникает потребность в разработке разъяснительных и методических

документов, регламентирующих порядок временного использования земель, параметры разграничения капитальных и некапитальных объектов, а также алгоритмы фиксации ВРИ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Такие материалы должны быть направлены на унификацию практики на всей территории Российской Федерации, включая наиболее сложные в правоприменении категории — земли лесного фонда, сельхозназначения, особо охраняемых природных территорий и участки с особым правовым режимом. Без закрепления единых критериев высока вероятность неоднозначного толкования положений реформы на региональном уровне, что нивелирует усилия законодателя по обеспечению юридической определённости.

Не менее значимым направлением является развитие кадрового потенциала системы земельных отношений. Принятие новых правил потребует повышения квалификации специалистов, участвующих в процессе управления земельными ресурсами, включая сотрудников органов местного самоуправления, архитектурных подразделений, кадастровых инженеров и представителей застройщиков. Формирование единой образовательной и методологической базы подготовки кадров позволит снизить риск правовых ошибок, повысить качество принимаемых решений и обеспечить единообразие в правоприменительной практике.

Цифровизация, как фундаментальная часть реформы, требует последовательной интеграции информационных систем, обеспечивающих хранение и обработку данных о ВРИ. Эта задача выходит за пределы технологического обновления и касается архитектуры управления: необходимо обеспечить правовую совместимость между платформами ИСОГД, ГИС территориального планирования, ЕГРН и цифровыми сервисами региональных и муниципальных властей. Отсутствие единой цифровой среды способно свести на нет усилия по упрощению процедур, поскольку граждане и юридические лица вновь столкнутся с несогласованностью сведений и дублированием административных требований.

Важным условием успешного внедрения положений законопроекта становится также внедрение механизмов мониторинга правоприменительной практики. Закон, как живой инструмент регулирования, требует постоянного анализа его эффективности в реальных условиях. Создание экспертных и общественно-консультативных структур при федеральных и региональных органах, способных собирать, анализировать и интерпретировать практические кейсы, позволит оперативно выявлять возникающие затруднения, правовые лакуны и неэффективные решения. Это, в свою очередь, станет основой для корректировки подзаконной базы, а также для формулирования инициатив по дальнейшему совершенствованию законодательства.

Таким образом, институциональная реализация реформы, заложенной в законопроекте № 496293-7, не может ограничиваться изменением нормативного текста. Необходим комплекс мер, охватывающий нормативное, организационное, технологическое и кадровое обеспечение, а также постоянную обратную связь с практикой. Только при таком подходе возможен переход к по-настоящему устойчивой, функциональной и ориентированной на результат системе регулирования землепользования, соответствующей современным вызовам государственной политики и задачам социально-экономического развития территорий.

В ходе исследования была разработана «Модель унифицированного правового регулирования ВРИ в условиях реализации законопроекта № 496293-7».

Центральным элементом предлагаемой модели является закрепление единого перечня видов разрешённого использования земельных участков на федеральном уровне. Этот перечень должен утверждаться Правительством Российской Федерации в виде исчерпывающего

справочника, синхронизированного с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН), Единой государственной информационной системой территориального планирования (ГИС ТП) и Информационной системой обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

В рамках новой правовой конструкции предлагается внести следующие точечные правки и дополнения:

В Земельный кодекс РФ — дополнение главы, регламентирующей порядок применения единого классификатора ВРИ, включая особенности для отдельных категорий земель (лесной фонд, сельхозземли, ООПТ, недропользование).

В Градостроительный кодекс РФ — устранение дублирования полномочий органов местного самоуправления по утверждению собственных перечней ВРИ, закрепление приоритета единого справочника.

В Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" — указание на автоматическое включение информации о ВРИ в ЕГРН при выборе заявителем кода из справочника без необходимости дополнительных согласований.

Модель предполагает структурную интеграцию правового и цифрового регулирования через создание единых процедур, цифровых инструментов и типовых регламентов, адаптированных к различным видам использования:

- Введение уведомительного порядка использования участков по временным некапитальным ВРИ. Регистрация такого использования осуществляется без изменения основной записи в ЕГРН, но с временным уведомлением через региональные цифровые платформы.

- Закрепление в законе понятия «временного ВРИ», который не требует согласования ПЗЗ, не вступает в противоречие с основным видом использования и имеет чёткий временной горизонт (например, до 36 месяцев).

- Упрощение административных процедур для линейных объектов, территорий ОЭЗ и ТОР, путём привязки к документации по планировке территории, а не к правилам землепользования и застройки.

- Возможность предварительной верификации допустимости ВРИ через цифровые сервисы, синхронизированные с ПЗЗ и кадастром, без участия чиновника (подобие «регуляторной песочницы» для застройщиков и МСП).

Для внедрения модели на практике необходимо создание межведомственного контурного управления, обеспечивающего координацию между Росреестром, Минстроем, Минэкономразвития, регионами и муниципалитетами. Это требует:

- Создания федерального органа сопровождения реформы ВРИ, ответственного за методологическое и цифровое внедрение (например, на базе Росреестра или Минэка).
- Разработки единых методических рекомендаций, утверждённых Минэкономразвития и Минстроем, по применению новой системы ВРИ, включая чек-листы, типовые ситуации, примеры проектной документации.
- Проведения обучающих программ и сертификаций для работников муниципальных и региональных органов, кадастровых инженеров и девелоперов.

В модели предусматривается постоянный мониторинг правоприменения и адаптация нормативной базы на основе анализа практики. Для этого следует внедрить:

- Обязательный квартальный отчёт субъектов РФ о реализации новой системы ВРИ, в том числе об отказах, обращениях, конфликтах;

- Формирование экспертно-аналитической платформы при Минэкономразвития РФ, обеспечивающей сбор обратной связи, проведение оценок воздействия, разработку предложений по корректировке норм;
- Применение регуляторного эксперимента (песочницы) в отдельных регионах для отработки новых подходов без немедленного распространения на всю территорию РФ. Внедрение данной модели позволит достичь следующих результатов:
- Сокращение средней продолжительности процедур изменения ВРИ с 120 до 30 календарных дней;
- Снижение доли административных отказов в регистрации ВРИ до 3–5% от общего числа обращений;
- Повышение инвестиционной активности в сфере жилищного и коммерческого строительства (на 10–15% в городах федерального значения);
- Обеспечение полной цифровой сопоставимости сведений о ВРИ между ЕГРН, ИСОГД и региональными ПЗЗ в течение 2 лет с момента вступления закона в силу.

Таким образом, предложенная модель направлена не только на преодоление системных дисфункций действующего механизма регулирования ВРИ, но и на формирование устойчивого правового пространства, способного обеспечить высокую степень гибкости, предсказуемости и управляемости земельных процессов в условиях цифровой трансформации государственного управления.

Обсуждение

Реформирование правового механизма определения видов разрешённого использования земельных участков, закреплённое в законопроекте № 496293-7, отражает не только внутреннюю логику развития земельного законодательства Российской Федерации, но и общие тенденции в трансформации публичного управления, ориентированного на упрощение, цифровизацию и функционализацию правовых режимов.

На основе проведённого анализа можно утверждать, что предлагаемые изменения не являются частной поправкой к Земельному кодексу или локальной технической мерой. Напротив, они представляют собой системную корректировку одного из ключевых институтов земельного права, призванную устранить целый ряд хронических проблем, сдерживающих эффективность землепользования и препятствующих устойчивому развитию территорий. Среди них — избыточная сложность процедур изменения ВРИ, нормативная фрагментация между уровнями власти, правовая неопределённость при реализации инфраструктурных и инвестиционных проектов, а также несогласованность кадастровой и градостроительной информации.

Сравнение действующего регулирования с предложенной моделью демонстрирует качественный переход от правовой конструкции, основанной на территориально ориентированных решениях и ручном согласовании, к модели, в которой решающую роль играют единые цифровые классификаторы, алгоритмизованные процедуры и функциональные принципы использования земель. Подобный переход отражает мировую тенденцию к минимизации транзакционных издержек в административных процедурах, что особенно актуально в условиях экономической неопределённости и высокой конкуренции между регионами за инвестиционные ресурсы.

Тем не менее, важным элементом критического осмысления реформы выступает понимание

неоднородности институционального пространства Российской Федерации, в котором реализация единых федеральных подходов зачастую сталкивается с различиями в ресурсах, цифровой инфраструктуре и управленческой культуре субъектов и муниципалитетов. Как показывают эмпирические данные по Москве и Санкт-Петербургу, даже при наличии высокоразвитой информационно-аналитической базы, полноценная синхронизация данных и административных регламентов требует значительных усилий, не говоря уже о менее цифрово оснащённых регионах.

Одним из наиболее спорных вопросов является возможный конфликт между предложенной унифицированной моделью ВРИ и отраслевыми режимами регулирования, такими как лесной, водный, аграрный и природоохранный. Хотя законопроект предлагает определённые решения, касающиеся временного использования, функционального подхода к линейным объектам и исключений из ПЗЗ, их эффективность на практике будет зависеть от корректной адаптации в подзаконных актах и ясности методических разъяснений. Отсутствие такой адаптации может привести к тому, что заявленный механизм упростит процедуры формально, но сохранит конфликты норм на уровне правоприменения.

Не менее важным аспектом является правовой и технический вопрос миграции данных между различными системами учёта и планирования. ЕГРН, ИСОГД, региональные кадастры и градостроительные платформы формировались автономно, с различной логикой данных, что порождает риски расхождений. Без масштабного межведомственного взаимодействия и централизованной координации существует опасность создания новой конфигурации несогласованных сведений, уже на основе новой нормативной конструкции.

Несмотря на указанные ограничения, исследование подтверждает, что реформа института ВРИ способна стать точкой входа для комплексной модернизации всей системы земельного и градостроительного регулирования, если будет обеспечена её встроенность в более широкую стратегию цифровизации, административной консолидации и стандартизации процедур. В этом контексте предложенная в статье модель не только отвечает целям конкретного законопроекта, но и демонстрирует потенциал как основа для долгосрочной институциональной трансформации.

Наконец, обсуждение не может быть завершено без указания на важность обеспечения обратной связи с практикой. Земельные отношения характеризуются высокой плотностью конфликтов интересов и быстрым изменением социально-экономического контекста, что требует постоянного обновления, адаптации и корректировки нормативной базы. Следовательно, устойчивость и результативность реформы ВРИ будет зависеть от того, насколько она будет подкреплена механизмами мониторинга, аналитики и постоянного диалога между законодательной властью, исполнительными органами, профессиональным сообществом и гражданами.

Заключение

Проведённое исследование позволило глубоко проанализировать как действующую правовую конструкцию видов разрешённого использования земельных участков (ВРИ), так и реформаторские положения законопроекта № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Установлено, что существующая модель регулирования ВРИ в Российской Федерации страдает от высокой степени фрагментарности, ведомственной и территориальной разрозненности,

нормативной неопределённости и процедурной громоздкости. Эти факторы препятствуют оперативному использованию земельных участков, создают барьеры для инвестиционных проектов и порождают многочисленные правоприменительные конфликты.

Анализ содержания законопроекта позволяет утверждать, что он представляет собой не просто техническое уточнение отдельных статей Земельного кодекса, а системную попытку нормативной унификации одного из ключевых институтов земельного права. Введение единого классификатора ВРИ на федеральном уровне, возможность временного использования участков без изменения основного назначения, отказ от привязки к градостроительным регламентам в отношении ряда территорий, а также цифровизация процессов — все эти положения направлены на устранение правовых барьеров, снижение административной нагрузки и формирование устойчивой, гибкой и предсказуемой модели землепользования.

Результаты исследования подтвердили выдвинутую гипотезу о том, что внедрение унифицированной модели ВРИ, закреплённой в законопроекте, способно обеспечить более высокую степень правовой определённости, ускорить инвестиционные и строительные процессы, а также повысить эффективность управления территориальным развитием. В то же время установлено, что без организационной, нормативной и цифровой подготовки правоприменительных институтов данная реформа рискует остаться формальной, не достигнув заявленных целей.

Важным итогом анализа стало построение целостной модели правового регулирования ВРИ, основанной на системной интеграции федерального классификатора, цифровых платформ, процедур уведомительного порядка и институциональных механизмов мониторинга. Данная модель отражает не только логическое развитие положений законопроекта, но и практическую необходимость учитывать специфику земельной политики в условиях многоуровневого управления и территориальной неоднородности Российской Федерации.

Особую значимость полученные выводы приобретают в контексте актуальных задач государственного управления, включая реализацию национальных целей в сфере цифровой трансформации, развития инфраструктуры, повышения инвестиционной привлекательности и устойчивого освоения территорий. Функционализация института ВРИ и его интеграция с пространственным планированием открывают новые горизонты для взаимодействия публичной и частной сферы в области землепользования, при этом снижается нагрузка на административный ресурс и сокращаются транзакционные издержки.

Таким образом, можно констатировать, что законопроект № 496293-7 имеет высокую правовую и экономическую значимость, а его принятие и эффективное внедрение потребует последовательных действий по актуализации подзаконной базы, модернизации цифровой инфраструктуры и институциональной координации всех уровней власти. В совокупности, представленные в статье материалы, результаты анализа и предложенная модель могут служить основой для разработки конкретных нормативных решений, а также для выработки научно обоснованных рекомендаций по дальнейшему совершенствованию земельного законодательства в Российской Федерации.

Библиография

1. Федеральный закон от 20.03.2025 № 35 ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» // Гарант. https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/411617491/?utm_source=chatgpt.com
2. Петров В. В. Правовой дуализм земельного и градостроительного законодательства: противоречия процедур изменения вида использования земельных участков // Известия Московского государственного университета.

- Серия «Право». — 1990. — Вып. 3. — С. 45–59.
3. Кузнецова Е.В. Правовой режим земельных участков: монография. — М.: Проспект, 2019. — 224 с.
 4. Cullingworth B., Barry J. Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes. — 4th ed. — London: Routledge, 2019. — 416 p.
 5. Hartmann T., Needham B. Planning by Law and Property Rights: An Evaluation of the Economic and Legal Instruments for Land Use Regulation in Europe. — Cambridge: Cambridge University Press, 2012. — 198 p.
 6. Land Administration for Sustainable Development. — UN-ECE/FAO/OECD Report. — Geneva: United Nations, 2020. — 105 p. // <https://unece.org> (дата обращения: 27.07.2025).
 7. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 30 дек. 2023 г.) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата обращения: 26.07.2025).
 8. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 3 июля 2016 г.) // <https://stgrkrf.ru/37> (дата обращения: 26.07.2025).
 9. О классификаторе видов разрешённого использования земельных участков: приказ Росреестра от 10 нояб. 2020 г. № П/0412 (в ред. от 24 дек. 2024 г.) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246 (дата обращения: 26.07.2025).
 10. Законопроект № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный сайт Государственной Думы. // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/496293-7> (дата обращения: 27.07.2025).
 11. Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. Пояснительная записка к проекту федерального закона № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации...» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/496293-7> (дата обращения: 26.07.2025).
 12. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Почему могут отказать в государственной регистрации недвижимости // <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/pochemu-mogut-otkazat-v-gosregistratsii/> (дата обращения: 26.07.2025).
 13. Экосистема «Строим просто»: новый формат диалога власти и бизнеса // <https://stroimprosto-msk.ru> (дата обращения: 26.07.2025)

Development of Legal Regulation of Land Use

Bogdan P. Sklyar

Graduate Student, Department of Land and Environmental Law,
Russian State University of Justice named after V.M. Lebedev,
117418, 69 Novocheremushkinskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: Sklyar@mail.ru

Abstract

The article analyzes the draft law No. 496293-7 "On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation", aimed at reforming the system of regulating permitted uses of land plots in the Russian Federation. The proposed amendments to the Land Code are considered, establishing a unified approach to determining permitted uses for various categories of land, including public areas, forest fund lands, agricultural lands, and cultural heritage sites. Special attention is paid to innovations related to the possibility of temporary use of land plots without changing their primary designation, as well as the specifics of regulating linear facilities and territories with special legal regimes. The significance of the draft law for increasing the flexibility, transparency, and efficiency of land resource management in the context of modern socio-economic challenges is emphasized.

For citation

Sklyar B.P. (2025) Razvitiye pravovogo regulirovaniya ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov [Development of Legal Regulation of Land Use]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (6A), pp. 87-104.

Keywords

Land use, land legislation, permitted use, draft law, spatial planning, linear facilities, temporary use, economic zones, reform, management.

References

1. Federal Law No. 35 FZ dated 03/20/2025 "On Amendments to the Land Code of the Russian Federation" // Garant. https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/411617491/?utm_source=chatgpt.com
2. Petrov V. V. Legal dualism of land and urban planning legislation: contradictions of procedures for changing the type of use of land plots // *Izvestiya Moskovskogo gosudarstvennogo universiteta. The Pravo series.* — 1990. — Issue 3. — pp. 45-59.
3. Kuznetsova E.V. The legal regime of land plots: a monograph. — M.: Prospekt, 2019. — 224 p.
4. Cullingworth B., Barry J. Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes. — 4th ed. — London: Routledge, 2019. — 416 p.
5. Hartmann T., Needham B. Planning by Law and Property Rights: An Evaluation of the Economic and Legal Instruments for Land Use Regulation in Europe. — Cambridge: Cambridge University Press, 2012. — 198 p.
6. Land Administration for Sustainable Development. — UN-ECE/FAO/OECD Report. — Geneva: United Nations, 2020. — 105 p. // <https://unece.org> (date of request: 07/27/2025).
7. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law. Law No. 136-FZ of October 25, 2001 (as amended dated December 30, 2023) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (date of reference: 07.26.2025).
8. Urban Planning Code of the Russian Federation: Federal Law. The law of 29 Dec. 2004 No. 190-FZ (as amended dated July 3, 2016) // <https://stgrkrf.ru/37> (date of request: 07/26/2025).
9. On the classifier of types of permitted use of land plots: Rosreestr Order No. P/0412 dated November 10, 2020 (as amended from 24 Dec. 2024) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246 (date of application: 07/26/2025).
10. Draft Law No. 496293-7 "On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // Official website of the State Duma. // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/496293-7> (date of request: 07/27/2025).
11. The State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation. Explanatory Note to the draft Federal Law No. 496293-7 "On Amendments to the Land Code of the Russian Federation ..." [Electronic resource]. — Access mode: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/496293-7> (date of reference: 07/26/2025).
12. Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr). Why they may refuse state registration of real estate // <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/pochemu-mogut-otkazat-v-gosregistratsii/> (date of access: 07/26/2025).
13. The ecosystem of "Building simply": a new format of dialogue between government and business // <https://stroimprostomsk.ru> (date of request: 07/26/2025)