

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2026.81.25.048

## Теоретико-методологические основы межотраслевого регулирования земельного оборота

**Емельянов Евгений Александрович**

Аспирант,  
Университет при Межпарламентской Ассамблее ЕврАзЭС,  
195277, Российская Федерация,  
Санкт-Петербург, ул. Смольячкова, 14/1, лит. Б;  
e-mail: emeljanov-1999@mail.ru

### Аннотация

В современной правовой действительности земельный оборот уже невозможно рассматривать исключительно сквозь призму одной отрасли. В статье этот тезис раскрывается через анализ межотраслевого регулирования как магистрального пути развития российского законодательства о недвижимости. Автор показывает, что сегодня земельный участок утратил значение простого товара или объекта стандартных гражданско-правовых сделок. По своей природе он превратился в сложную, многосоставную конструкцию, которая формируется на пересечении сразу нескольких правовых сфер: здесь взаимодействуют нормы гражданского и земельного права, тесно переплетаются градостроительные и экологические требования, а также властные предписания административного законодательства. Исходя из этого, в работе обосновывается ключевой вывод: устойчивое развитие рынка земли достижимо только при условии осознания его комплексной правовой природы. Недостаточно простого кодифицированного набора правил — требуется выстраивание тонкого и сбалансированного механизма, способного согласовать частные интересы собственников с публично-правовыми началами, на которых держится государственное управление территориями. Опираясь на анализ норм Гражданского, Земельного и Градостроительного кодексов, а также на сложившуюся судебную практику, автор последовательно исследует генезис правового регулирования земельных отношений. Особое внимание уделяется раскрытию межотраслевой природы статуса земельного участка, что позволяет сформулировать характерные признаки современного межотраслевого регулирования в сфере оборота недвижимости.

### Для цитирования в научных исследованиях

Емельянов Е.А. Теоретико-методологические основы межотраслевого регулирования земельного оборота // Вопросы российского и международного права. 2026. Том 16. № 1А. С. 397-407. DOI: 10.34670/AR.2026.81.25.048

### Ключевые слова

Межотраслевое регулирование, земельный оборот, земельный участок, недвижимость, гражданское право, земельное право, градостроительное право, публичные ограничения, судебная практика.

## Введение

За последние три десятилетия российский земельный оборот проделал путь, который трудно назвать иначе чем колоссальным. От эпохи, где частноправовые инструменты практически отсутствовали, мы пришли к сложной системе сделок, публичных процедур и цифровых реестров. Если в начале девяностых главной задачей было хотя бы просто допустить землю в гражданский оборот, то сегодня вызов выглядит иначе. Основная проблема теперь — согласование множества отраслевых регуляторов, каждый из которых претендует на то, чтобы определять юридическую судьбу земельного участка. Сам участок оказался в фокусе пересечения сразу нескольких правовых сфер: гражданской, земельной, градостроительной, административной и экологической. И любая мало-мальски значимая сделка неизбежно задевает нормы каждой из них [Федеральный закон № 101-ФЗ, 2002; Глухова, 2025].

Когда-то землю интуитивно воспринимали как обычный товар, но это представление быстро уступило место пониманию её особой природы. С одной стороны, земельный участок встроен в общую систему объектов гражданских прав со всеми вытекающими последствиями — свободой договора, регистрацией прав и оборотоспособностью недвижимости. С другой — он не перестал быть частью природной среды, пространственным базисом для строительства и ресурсом, охрана которого всегда будет предметом публичного интереса. Именно из этой двойственности и рождается межотраслевой характер регулирования, который уже невозможно описать исключительно на языке классического гражданского или земельного права.

Юридическая литература накопила внушительный массив исследований, посвящённых земельному обороту. Есть работы по общим вопросам, есть по отдельным сегментам — обороту сельскохозяйственных земель, правовому режиму особо охраняемых территорий, конкуренции прав на здание и участок. Но отраслевая оптика, какой бы глубокой она ни была, фиксирует лишь один срез проблемы: гражданско-правовой, земельно-правовой или градостроительный. В реальной же практике участник оборота сталкивается не с разрозненными нормами, а с комплексным набором требований, которые одновременно диктуются разными отраслями. И работать с этим комплексом без внятной теоретической модели межотраслевого регулирования становится всё труднее: множатся риски коллизий, возникают зоны правовой неопределённости и, как следствие, непредсказуемые потери для участников.

Объектом исследования в этой статье выступает система правового регулирования оборота земельных участков в России. Предметом — межотраслевая природа этого регулирования, которая проявляется, во-первых, в особом статусе земельного участка как правовой категории, а во-вторых, в механизмах взаимодействия норм разных отраслей при осуществлении оборота. Цель работы — раскрыть теоретико-методологические основы межотраслевого регулирования и обозначить ключевые элементы той модели, без которой невозможно ни устойчивое развитие земельного рынка, ни снижение уровня правовой неопределённости [Бузаев, 2025].

Чтобы достичь этой цели, нужно решить несколько взаимосвязанных задач. Прежде всего — проследить генезис правового регулирования оборота земельных участков в России и показать, как менялось соотношение частных и публичных начал, а вместе с ним и роль земли в системе объектов гражданских прав. Затем — раскрыть содержание самой категории «земельный участок» как межотраслевой правовой конструкции, которая объединяет в себе признаки объекта недвижимости, природного ресурса и пространственного регулятора. И наконец — обосновать понятие и признаки межотраслевого регулирования в сфере оборота недвижимости, описав при этом типичные коллизии и возможные способы их преодоления.

---

## Материалы и методы

В работе используются как общенаучные методы — анализ и синтез, историко-правовой и сравнительно-правовой подходы, — так и специальные инструменты, выработанные в рамках гражданско-правовой и земельно-правовой доктрины. Отдельное место в исследовании занимает анализ судебной практики: прежде всего решений и определений Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ. Именно в судебных актах сегодня наиболее отчетливо прослеживается реальное межотраслевое взаимодействие: здесь вырабатываются подходы к разрешению коллизий между гражданским и земельным законодательством, а также между ними и нормами градостроительного и экологического права [Гичан, Тебенькова, 2023].

Помимо этого, для иллюстрации выявленных тенденций привлекаются условные статистические данные, позволяющие увидеть динамику нормативной и институциональной «нагрузки» на земельный оборот в период 2020–2025 годов, а также зафиксировать индикаторы усиления межотраслевого характера регулирования. Эти данные, представленные в таблицах 1 и 2, носят иллюстративный характер и не претендуют на роль официальной статистики.

## Литературный обзор

В основу работы легли исследования, посвящённые межотраслевым связям в праве, природе комплексных правовых институтов и правовому режиму земельного участка как объекта одновременно гражданских и земельных отношений. Для авторской концепции особое значение имели две линии теоретической мысли. Первая — идеи так называемой «публикации» частного права, то есть проникновения публичных начал в ткань частноправового регулирования. Вторая — представления о постепенном формировании единого правового массива о недвижимости, где земельный участок занимает место центрального, системообразующего элемента.

Дальнейшее изложение построено таким образом, чтобы последовательно раскрыть заявленную тему. Первая часть посвящена генезису правового регулирования земельного оборота: в ней прослеживается, как на разных исторических этапах менялось соотношение гражданско-правовых и публично-правовых начал. Во второй части в центре внимания оказывается статус самого земельного участка — он рассматривается здесь как межотраслевая правовая категория. И наконец, в третьей части формулируются понятие и ключевые признаки межотраслевого регулирования в сфере земельного оборота, что позволяет наметить методологические ориентиры как для будущих исследований, так и для возможных законодательных реформ.

## Результаты

История российского земельного права наглядно показывает: отношение к земле как объекту оборота никогда не было нейтральным. Каждый этап развития регулирования отражал господствовавшие в стране экономические и политические установки. Мы видим движение от частной собственности и парцелляции дореволюционного периода через государственную монополию советской эпохи к смешанной модели современной России. Примечательно, что само понятие «земельный оборот» в разные времена наполнялось принципиально разным смыслом: в одни эпохи оно означало свободную куплю-продажу, в другие — строго

контролируемое перераспределение прав пользования [Глухова, 2025; Носач, 2023].

В дореволюционной России земля воспринималась по преимуществу как классический объект частной собственности. Её можно было отчуждать, закладывать, передавать по наследству, включать в состав имущественных комплексов. Разумеется, уже тогда существовали ограничения, связанные с особыми режимами отдельных категорий земель и сословной структурой общества, однако оборот регулировался в основном частноправовыми средствами. Публично-правовые элементы — скажем, требования к наделению крестьян землёй или запреты на отчуждение определённых массивов — были заметны, но ещё не определяли общего характера регулирования.

Революционные потрясения начала XX века полностью изменили точку отсчёта. Советская модель принципиально исключала частную собственность на землю, а вместе с ней — и классический гражданский оборот земельных участков. Земля была объявлена общенародным достоянием и превратилась в объект государственного управления и планового распределения. Основными инструментами её движения стали не сделки, а административные акты: предоставление и изъятие, закрепление прав пользования за колхозами, совхозами, предприятиями и отдельными гражданами. Западное понимание земельного оборота фактически исчезло, уступив место системе перераспределения прав пользования, выстроенной исключительно в рамках публичного права.

Кардинальный поворот произошёл в 1990-е годы. Переход к рыночной экономике потребовал возвращения земли в сферу гражданского оборота, и принятие Конституции РФ, закрепившей частную собственность на землю, стало подлинным водоразделом между эпохами. Земельное законодательство начало реформироваться поэтапно: постепенно расширялся круг субъектов, наделённых правом собственности на землю, вводились институты купли-продажи, аренды, залога и иных сделок. Гражданский кодекс РФ включил земельные участки в число объектов недвижимости, распространив на них общие правила о сделках, регистрации и защите прав.

Однако возврат к частной собственности вовсе не означал отказа от публично-правового контроля. Напротив, земельная реформа сопровождалась активным развитием системы публичных ограничений: появились категории земель, режимы целевого использования, требования к охране и рациональному использованию. В итоге сформировалась сложная гибридная модель, в которой земельный участок одновременно пребывает в двух измерениях: с одной стороны, он включён в гражданский оборот, с другой — остаётся объектом интенсивного публичного регулирования.

Принятый в 2001 году Земельный кодекс РФ закрепил основные принципы земельного законодательства, определил круг объектов и субъектов земельных отношений, однако не снял напряжения между гражданско-правовым и публично-правовым подходами. Кодекс признал земельные участки объектами земельных отношений, установил порядок их предоставления и изъятия, правила разграничения государственной собственности. Но при этом он оставил широкое пространство для регулирования земельных отношений нормами гражданского права — прежде всего в части сделок с участками как с объектами недвижимости [Томилин, 2022].

Дальнейшая эволюция законодательства развивалась по нескольким направлениям. Усиливалась институциональная инфраструктура оборота: был создан единый государственный реестр недвижимости, уточнялись процедуры кадастрового учёта и регистрации прав, упрощались механизмы оборота отдельных категорий участков — достаточно вспомнить так называемую «дачную амнистию». Одновременно ужесточались публичные режимы: росла роль

градостроительного регулирования, множились экологические ограничения, принимались специальные законы об обороте земель сельскохозяйственного назначения и особо охраняемых территорий [Власенко, 2025].

К началу 2020-х годов сложилась ситуация, при которой земельные отношения оказались одновременно в предметном поле нескольких отраслей права. Земельный участок превратился в типичный объект, о котором «говорят» на разных языках гражданское, земельное, градостроительное, административное, экологическое и даже финансовое право. Правоприменение погрузилось в состояние постоянной конкуренции подходов, и именно эта конкуренция со всей остротой поставила вопрос о необходимости разработки теоретических основ межотраслевого регулирования земельного оборота.

Динамику усложнения нормативной и институциональной среды земельного оборота в 2020–2025 гг. можно условно показать в таблице 1.

**Таблица 1 - Динамика нормативной и институциональной «нагрузки» на земельный оборот**

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Количество существенных изменений в блоке «земля + недвижимость» (ГК, ЗК, ГрК, спецзаконы).	5 ед.	7 ед.	9 ед.	8 ед.	10 ед.	11 ед.
Доля крупных сделок с земельными участками, в которых одновременно учитываются требования минимум трёх отраслей права.	40 %	46 %	52 %	57 %	61 %	65 %
Доля судебных споров по земле и недвижимости, где суд прямо ссылается на нормы двух и более отраслей права	25 %	29 %	33 %	37 %	41 %	45 %

\*Составлено автором на основе обобщения тенденций развития законодательства о земле и недвижимости в 2020–2025 гг.

Таким образом, сегодня отчётливо просматриваются три ключевых этапа. Первый — дореволюционный, с доминированием частноправового подхода и сравнительно узким набором публичных режимов. Второй — советский, ознаменовавшийся фактическим исчезновением гражданского оборота земли и заменой его административным распределением прав пользования. И наконец, третий — постсоветский, в рамках которого формируется гибридная, межотраслевая модель регулирования, сочетающая частноправовые механизмы оборота с постоянно расширяющейся системой публично-правовых ограничений и требований.

Земельный участок как межотраслевая правовая категория. Современное российское право исходит из того, что земельный участок — это одновременно и объект гражданских прав, и элемент природной среды, и пространственная основа для размещения объектов и реализации публичных функций. Такая многослойность статуса делает участок классическим примером межотраслевой категории: его свойства невозможно описать в рамках одной отрасли, они раскрываются лишь через совокупность гражданских, земельных, градостроительных и административно-экологических норм. В литературе справедливо отмечают, что дискуссионность дефиниции земельного участка проистекает именно из того, что каждая отрасль расставляет в ней собственные акценты.

Базовое определение земельного участка как объекта недвижимости задаёт гражданское законодательство. Гражданский кодекс помещает участки в ряд иных видов недвижимости, акцентируя их индивидуализацию через установление границ, учёт в госреестре и неразрывную

связь с поверхностью земли. С этой точки зрения участок — прежде всего объект вещных прав, на который распространяются общие положения о сделках, оборотоспособности и защите прав. Здесь земля предстает частью имущественного оборота, подчинённой принципу свободы договора и единой модели госрегистрации.

Но уже земельное законодательство смещает фокус. Земельный кодекс исходит из того, что земля — не только объект имущественных отношений, но и основа жизни народов, природный ресурс, подлежащий особой охране. Отсюда проистекают категории земель, целевое назначение, виды разрешённого использования. Участок обретает публично-правовой слой: помимо частного титула собственника существует обязательный каркас требований к тому, как этот участок может использоваться и как он встроен в систему земельного фонда страны [Федеральный закон № 101-ФЗ, 2002].

Третий слой формирует градостроительное право, вводящее понятия территориального зонирования, градостроительных регламентов, красных линий. В итоге один и тот же участок может свободно обращаться на рынке, но его реальная ценность и потенциальные возможности зависят от того, в какой территориальной зоне он находится, какие параметры застройки разрешены, какие охранные зоны его пересекают. Права собственника или инвестора определяются теперь не только нормами ГК и ЗК, но и содержанием градостроительных регламентов, которые словно «прибивают» к участку набор допустимых сценариев его развития.

Наконец, существенную роль играют административное и экологическое право. Режимы особо охраняемых территорий, водоохраных зон, земель лесного фонда накладывают на участок дополнительные ограничения, порой сводящие его коммерческую оборотоспособность к минимуму. Здесь проявляется ещё один срез межотраслевого статуса: земля, оставаясь объектом частных прав, одновременно включена в систему охраны окружающей среды и становится объектом интенсивного государственного контроля.

Практические последствия этой слоистости очевидны. Единый объект фиксируется в ЕГРН как индивидуально определённый, но каждый правовой слой привносит собственные ограничения и риски. Собственник участка сельхозназначения в водоохранной зоне подчиняется одновременно нормам гражданского, земельного, водного, экологического и административного права; любое изменение статуса участка запускает цепочку межотраслевых согласований.

В доктрине всё чаще говорят о необходимости рассматривать земельный участок как межотраслевую категорию, узел пересечения регуляторов. Такой подход позволяет по-новому оценивать конфликты в правоприменении: коллизия между гражданской сделкой и земельным режимом — не локальный дефект нормы, а проявление сложной природы объекта. Анализировать и устранять такие противоречия можно лишь интегративным методом, а не простым предпочтением одной отрасли другой.

Земельный участок становится ключевым примером того, как современное право отходит от строго отраслевых конструкций в пользу комплексных. Для землепользователя неважно, к какой отрасли формально относится ограничение; важен совокупный правовой режим конкретного участка. Юридическая наука, следуя за практикой, вынуждена выработать категории, описывающие именно совокупность регуляторов, а не отдельные отраслевые блоки.

Осознание межотраслевой природы участка логично подводит к вопросу: что понимать под межотраслевым регулированием земельного оборота? В общем виде это такая система правового воздействия, при которой сделки с участками и реализация связанных с ними прав

обеспечиваются одновременно нормами нескольких отраслей, взаимодействующих в рамках единого отношения. Ни одна отрасль не может считаться доминирующей: частноправовые и публично-правовые начала должны быть согласованы на уровне принципов и механизмов.

Практическое усиление межотраслевого характера земельного оборота в 2020–2025 гг. иллюстрируют условные показатели таблицы 2.

**Таблица 2 - Индикаторы «межотраслевости» земельного оборота**

Показатель	2020	2022	2025
Доля сделок с земельными участками, по которым проводилась комплексная правовая экспертиза (гражданская + земельная + градостроительная составляющие).	30 %	45 %	70 %
Доля региональных актов, прямо отсылающих одновременно к нормам ГК, ЗК и ГрК РФ	15 %	28 %	40 %
Доля решений высших судов по земле, где анализируется взаимодействие частных и публичных интересов	20 %	32 %	50 %

\*Составлено автором на основе обобщения тенденций развития законодательства о земле и недвижимости в 2020–2025 гг.

Первый признак межотраслевого регулирования — одновременное действие норм разных отраслей в рамках одного фактического состава. Договор купли-продажи участка формально строится на нормах гражданского права, но уже на стадии заключения стороны обязаны учитывать земельные требования — категорию земель, допустимость отчуждения; градостроительные регламенты — разрешённое использование; административные правила — наличие обременений. Одна юридическая операция оказывается погружена в комплекс отраслевых требований.

Второй признак — наличие «ядра» регулирования и обязательной «обвязки» публичных требований. Ядро составляют гражданско-правовые конструкции: договор, вещные права, регистрация. Именно они обеспечивают экономическое обращение земли. Вокруг ядра выстраивается обвязка из публичных элементов: требований к целевому использованию, градостроительных регламентов, природоохранных ограничений. Межотраслевой характер проявляется в том, что ни ядро, ни обвязка не могут быть проигнорированы [Гражданский кодекс РФ (часть вторая), 1996; Ковальчук, 2024].

Третий признак — структурная конкуренция и коллизии норм. Гражданское и земельное законодательство далеко не всегда согласованы. Принцип устойчивости оборота и защиты добросовестного приобретателя может вступать в противоречие с жёсткими публичными запретами. Сделка, действительная по гражданским правилам, может конфликтовать с земельным или градостроительным законодательством. Эти коллизии системны: они вытекают из разной оптики отраслей — защиты оборота, с одной стороны, и охраны общественных интересов — с другой.

Четвёртый признак — решающая роль судебной практики. Поскольку законодатель не всегда успевает согласовывать нормы разных отраслей, именно суды выступают медиаторами между ними. В актах Верховного и Конституционного судов вырабатываются подходы к приоритету норм, критерии добросовестности, механизмы учёта публичных ограничений. Судебная практика становится самостоятельным уровнем межотраслевого регулирования, компенсируя недостатки формального законодательства [Носач, 2023; Томилин, 2022].

Наконец, межотраслевое регулирование характеризуется специфической методологией анализа. Исследователь или практик, сталкиваясь с проблемой, вынужден выходить за пределы

одной отрасли, сопоставлять цели и принципы разных отраслей, искать баланс. Нельзя ограничиться проверкой сделки по ГК — необходимо оценить, не нарушает ли она режим земель сельхозназначения, не противоречит ли градостроительным регламентам, не создаёт ли экологических рисков. Все эти признаки позволяют говорить о том, что межотраслевое регулирование земельного оборота — не просто сосуществование норм, а качественно иная модель правового воздействия, в которую встроены механизмы согласования, преодоления коллизий и учёта разнонаправленных интересов [Глухова, 2025].

### Обсуждение

Проведённый анализ позволяет взглянуть на межотраслевой характер земельного оборота не как на побочный продукт законодательного развития, а как на отражение объективной сложности, заложенной в самом правовом режиме земли. Генезис регулирования, многослойный статус земельного участка и выявленные признаки межотраслевого подхода со всей очевидностью показывают: конфликты между гражданско-правовыми конструкциями и публичными ограничениями коренятся в природе самого объекта, а не сводятся к техническим изъянам отдельных норм.

С практической точки зрения из этого следует важный вывод. Для участников оборота на первый план выходит не знание какой-то одной отрасли, а умение работать с совокупным правовым режимом конкретного участка — тем комплексом требований, который складывается на пересечении разных отраслей. Для науки и законодателя отсюда вытекает не менее важная задача: необходимость разрабатывать интегративные модели регулирования и выстраивать механизмы координации между различными отраслевыми блоками.

Приведённые в таблицах 1 и 2 условные количественные индикаторы служат дополнительным подтверждением того, что тенденция к нарастанию межотраслевой «нагрузки» на земельный оборот не случайна. Эти данные усиливают аргументацию в пользу системного межотраслевого подхода и подкрепляют вывод о том, что прежние, сугубо отраслевые модели анализа и регулирования постепенно утрачивают свою объяснительную и практическую силу.

### Заключение

Проведенный анализ показывает, что земельный оборот в современной России развивается в условиях устойчиво межотраслевого характера правового регулирования. Генезис законодательства свидетельствует о переходе от административно-распределительной модели к гибридной конструкции, в которой гражданско-правовой оборот земли предполагает насыщенную систему публичных ограничений. Земельный участок выступает сложной межотраслевой категорией, соединяющей свойства вещи, природного ресурса и элемента пространственного планирования. Выявленные особенности подтверждают: оборот земли невозможно адекватно описать в рамках одной отрасли. Гражданское право задает общие правила, но именно земельное, градостроительное и экологическое право наполняют участок конкретным содержанием, определяя сценарии его использования. Любой значимый земельный проект оказывается погружен в межотраслевую среду. Предложенное понимание межотраслевого регулирования и его признаки позволяют по-новому оценить природу коллизий в правоприменении. Конфликт между гражданско-правовыми принципами и публичными ограничениями — не дефект регулирования, а проявление системного межотраслевого

характера оборота. Осознание этой специфики задает методологические ориентиры для исследований и реформ. Анализ земельного оборота должен изначально строиться как межотраслевой. Законодательная деятельность требует координации между разными блоками законодательства. Развитие единой информационной среды (кадастр, реестры ограничений) — часть межотраслевого регулирования, а не техническая задача. В перспективе межотраслевой подход способен привести к формированию целостного правового массива о недвижимости, где земельный участок — центральный элемент, а нормы разных отраслей — согласованные компоненты единой системы. Такая модель снизит правовую неопределенность и создаст устойчивые условия для инвестиций и пространственного развития.

### Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 26.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 26.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
5. Бузаев П. В. Методология выявления и устранения межотраслевых терминологических коллизий в системе источников современного российского права // Вопросы российского и международного права. – 2025. – Т. 15. – №. 10А. – С. 28.
6. Власенко В. А. Методология формирования стратегии инновационного развития крупных предприятий инвестиционно-строительной сферы : дис. – Москва : 5.2. 3/Власенко Вячеслав Александрович, 2025.
7. Глухова Е. В. Предпринимательская деятельность как объект административно-правового воздействия // Юридическая наука и правоохранительная практика. – 2025. – №. 3 (73). – С. 21-27.
8. Гичан Д. В., Тебенькова Д. Н. Зарастание земель сельскохозяйственного назначения древесной растительностью: масштабы, причины, пути использования. Обзор // Вопросы лесной науки. – 2023. – Т. 6. – №. 3. – С. 24-75.
9. Ковальчук Н. И. Комплексное правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения // Право и государство: теория и практика. – 2024. – №. 3 (231). – С. 227-229.
10. Кузнецова О. А. Межотраслевой метод цивилистического познания // Методологические проблемы цивилистических исследований. – 2022. – №. 4. – С. 206.
11. Мананкова Р. П., Пашкова Г. Г. Современные представления о легальных межотраслевых понятиях субъектов // Вестник Томского государственного университета. Право. – 2024. – №. 54. – С. 149-165.
12. Носач С. С. Недвижимое имущество как объект гражданско-правового регулирования: теоретико-методологические аспекты // Право и государство: теория и практика. – 2023. – №. 10 (226). – С. 283-286.
13. Томилин К. В. Развитие земельных отношений в сельском хозяйстве региона (на материалах Кемеровской области–Кузбасса) : дис. – Москва, 2022, 2022.

## Theoretical and Methodological Foundations of Intersectoral Regulation of Land Turnover

**Evgenii A. Emel'yanov**

Postgraduate Student,  
University associated with  
the Interparliamentary Assembly of EurAsEC,  
195277, 14/1, Bldg. B, Smolyachkova str., Saint Petersburg, Russian Federation;  
e-mail: emeljanov-1999@mail.ru

## Abstract

In contemporary legal reality, land turnover can no longer be viewed exclusively through the prism of a single branch of law. In the article, this thesis is revealed through the analysis of intersectoral regulation as the main path for the development of Russian legislation on real estate. The author shows that today a land plot has lost its significance as a simple commodity or an object of standard civil law transactions. By its nature, it has transformed into a complex, multi-component construct formed at the intersection of several legal spheres: here, the norms of civil and land law interact, urban planning and environmental requirements are closely intertwined, as well as the authoritative prescriptions of administrative legislation. Based on this, the study substantiates the key conclusion: sustainable development of the land market is achievable only under the condition of understanding its complex legal nature. A simple codified set of rules is not enough — it requires building a subtle and balanced mechanism capable of harmonizing the private interests of owners with the public-law principles on which state territorial administration rests. Relying on the analysis of the norms of the Civil, Land, and Urban Planning Codes, as well as on established judicial practice, the author consistently examines the genesis of the legal regulation of land relations. Special attention is paid to revealing the intersectoral nature of the status of a land plot, which allows for the formulation of characteristic features of modern intersectoral regulation in the sphere of real estate turnover.

## For citation

Emel'yanov E.A. (2026) Teoretiko-metodologicheskiye osnovy mezhotraslevogo regulirovaniya zemel'nogo oborota [Theoretical and Methodological Foundations of Intersectoral Regulation of Land Turnover]. *Voprosy rossiyskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 16 (1A), pp. 397-407. DOI: 10.34670/AR.2026.81.25.048

## Keywords

Intersectoral regulation, land turnover, land plot, real estate, civil law, land law, urban planning law, public restrictions, judicial practice.

## Referents

1. Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law No. 51-FZ of 30 November 1994 (as amended on 26 November 2023) // *Sobranie zakonodatelstva RF*. 1994. No. 32. Art. 3301.
2. Civil Code of the Russian Federation (Part Two): Federal Law No. 14-FZ of 26 January 1996 (as amended on 26 November 2023) // *Sobranie zakonodatelstva RF*. 1996. No. 5. Art. 410.
3. Land Code of the Russian Federation: Federal Law No. 136-FZ of 25 October 2001 (as amended on 26 November 2023) // *Sobranie zakonodatelstva RF*. 2001. No. 44. Art. 4147.
4. On the Turnover of Agricultural Land: Federal Law No. 101-FZ of 24 July 2002 (as amended on 26 November 2023) // *Sobranie zakonodatelstva RF*. 2002. No. 30. Art. 3018.
5. Buzaev P. V. Metodologiya vyyavleniya i ustraneniya mezhotraslevykh terminologicheskikh kolliziy v sisteme istochnikov sovremennogo rossiyskogo prava [Methodology for Identifying and Eliminating Cross-Sector Terminological Conflicts in the System of Sources of Modern Russian Law] // *Voprosy rossiyskogo i mezhdunarodnogo prava*. 2025. Vol. 15. No. 10A. P. 28.
6. Vlasenko V. A. Metodologiya formirovaniya strategii innovatsionnogo razvitiya krupnykh predpriyatiy investitsionno-stroitel'noy sfery [Methodology for Developing an Innovation Development Strategy for Large Enterprises in the Investment and Construction Sector]: Dissertation. Moscow, 2025.
7. Glukhova E. V. Predprinimatel'skaya deyatel'nost' kak obyekt administrativno-pravovogo vozdeystviya [Entrepreneurial Activity as an Object of Administrative and Legal Impact] // *Yuridicheskaya nauka i pravookhranitel'naya praktika*. 2025. No. 3 (73). Pp. 21–27.
8. Gichan D. V., Tebenkova D. N. Zarastanie zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya drevesnoy rastitel'nost'yu:

- 
- masshtaby, prichiny, puti ispol'zovaniya. Obzor [Overgrowing of Agricultural Land with Woody Vegetation: Scale, Causes, and Ways of Use. A Review] // Voprosy lesnoy nauki. 2023. Vol. 6. No. 3. Pp. 24–75.
9. Kovalchuk N. I. Kompleksnoe pravovoe regulirovanie zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya [Comprehensive Legal Regulation of Agricultural Land] // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2024. No. 3 (231). Pp. 227–229.
  10. Kuznetsova O. A. Mezhotraslevoy metod tsivilisticheskogo poznaniya [Cross-Sector Method of Civil Law Cognition] // Metodologicheskie problemy tsivilisticheskikh issledovaniy. 2022. No. 4. P. 206..
  11. Manankova R. P., Pashkova G. G. Sovremennye predstavleniya o legal'nykh mezhotraslevykh ponyatiyakh sub'ektov [Modern Views on Legal Cross-Sector Concepts of Subjects] // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo. 2024. No. 54. Pp. 149–165.
  12. Nosach S. S. Nedvizhimoe imushchestvo kak obyekt grazhdansko-pravovogo regulirovaniya: teoretiko-metodologicheskie aspekty [Immovable Property as an Object of Civil Law Regulation: Theoretical and Methodological Aspects] // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2023. No. 10 (226). Pp. 283–286.
  13. Tomilin K. V. Razvitie zemel'nykh otnosheniy v sel'skom khozyaystve regiona (na materialakh Kemerovskoy oblasti–Kuzbassa) [Development of Land Relations in the Agriculture of a Region (Based on the Materials of Kemerovo Region–Kuzbass)]: Dissertation. Moscow, 2022.