IQRO JURNALI , IQRO JOURNAL, ИКРО ЖУРНАЛИ
ISSN:2181-4341| wordlyknowledge.uz/index.php/iqro
Volume 22 Issue 02 IYUL 2026

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ: МИРОВОЙ ОПЫТ

Диёр Эргашев
руководитель проекта Института макроэкономических
и региональных исследований,
E-mail: d.ergashev@imrs.uz
https://doi.org/10.5281/zenodo.21504260

Аннотация. В статье рассматриваются современные тенденции правового регулирования земельных отношений на основе мирового опыта. Показано, что традиционная модель земельного права, ориентированная преимущественно на распределение, регистрацию и охрану земель, постепенно трансформируется в комплексную систему управления пространственным развитием, инвестициями, экологической устойчивостью и социальными правами. Особое внимание уделено цифровизации кадастра и регистрации прав, внедрению прозрачных механизмов предоставления земельных участков, интеграции пространственных данных, применению инструментов извлечения прироста земельной стоимости, защите прав уязвимых групп и климатически ответственному землепользованию. В качестве примеров анализируются подходы ФАО, Всемирного банка, ОЭСР, Европейского союза, Сингапура, Нидерландов и стран Западных Балкан.

Ключевые слова: земельное право, земельные отношения, кадастр, цифровизация, land value capture, устойчивое землепользование, пространственные данные, земельное управление, мировой опыт.

Введение

Земельные отношения в XXI веке перестали быть исключительно сферой имущественного оборота и административного распределения. Земля одновременно выступает объектом права, пространственной основой урбанизации, инвестиционным ресурсом, экологическим активом, элементом продовольственной безопасности и базой для реализации социальных прав. Поэтому современное земельное законодательство всё чаще развивается не как изолированная отрасль, а как междисциплинарная система, соединяющая гражданское право, административное право, градостроительное регулирование, экологическое право, налоговую политику, цифровое управление и публичные финансы.

Актуальность темы усиливается несколькими глобальными факторами. Во-первых, ускорение урбанизации и рост спроса на инфраструктурно обеспеченные земельные участки повышают ценность прозрачного землепользования и правовой определённости. Во-вторых, деградация земель и климатические риски требуют интеграции экологических ограничений и стандартов восстановления земель в правовой режим. В-третьих, развитие цифровых кадастров, геопорталов и электронных регистрационных систем меняет саму технологию осуществления прав на землю. В-четвёртых, земельные рынки всё чаще рассматриваются как источник финансирования городского развития через механизмы land value capture, земельного налогообложения и публичных аукционов.

Цель статьи – систематизировать современные тенденции правового регулирования земельных отношений на основе мирового опыта и выделить правовые инструменты, которые формируют новую модель земельного управления.



Рисунок 1. Ключевые количественные индикаторы современной земельной повестки

Методологическая основа исследования

Методологически статья опирается на сравнительно-правовой, институциональный и системный подходы. Сравнительно-правовой метод позволяет сопоставить разные модели земельного регулирования: рыночно-ориентированные, планово-институциональные, цифровые, экологические и социально-инклюзивные. Институциональный подход позволяет оценить роль государственных органов, кадастровых агентств, муниципалитетов, судов, регистраторов, инвесторов и пользователей земли. Системный подход показывает, что современное земельное регулирование является не набором отдельных норм, а связанной архитектурой: право собственности и пользования – кадастр – планирование – оценка – предоставление – налогообложение – контроль – разрешение споров.

Информационную базу исследования составляют международные документы и аналитические материалы ФАО по ответственному управлению землевладением и землепользованием, Всемирного банка по оценке качества земельного управления и цифровизации регистрации прав, ОЭСР по механизмам извлечения прироста земельной стоимости, Европейской комиссии по инфраструктуре пространственных данных INSPIRE, UNCCD по деградации земель, а также материалы национальных институций, включая Urban Redevelopment Authority Сингапура и Kadaster Нидерландов.

Глобальные факторы трансформации земельного права

Первый фактор – урбанизация. Земельное право всё теснее связывается с градостроительной политикой, транспортным планированием, жилищным строительством и инфраструктурным развитием. В условиях роста городских агломераций правовые нормы должны не только закреплять права на участки, но и обеспечивать рациональное размещение жилых, промышленных, общественных, зелёных и транспортных зон.

Второй фактор – цифровая трансформация. Современные системы земельного управления переходят от бумажных реестров к цифровым кадастрам, электронным архивам, автоматизированным проверкам, геопорталам и онлайн-сервисам. В результате право на землю становится не только юридической категорией, но и проверяемым цифровым объектом, связанным с координатами, ограничениями, сервитутами, налоговыми данными и градостроительными параметрами.

Третий фактор – устойчивое развитие. Земельное законодательство больше не может ограничиваться вопросами владения, пользования и распоряжения. Оно должно учитывать состояние почв, водных ресурсов, биоразнообразия, риск засоления, эрозии, опустынивания и климатической уязвимости. Поэтому в мировой практике усиливается связь между земельным правом и принципом land degradation neutrality – недопущения ухудшения состояния земельных ресурсов.

Четвёртый фактор – социальная справедливость. Международные стандарты подчёркивают необходимость защиты не только формальной собственности, но и прав арендаторов, общинных пользователей, женщин, коренных народов, фермеров, малообеспеченных городских жителей и иных уязвимых групп. Это расширяет предмет земельного права от защиты титула к обеспечению справедливого доступа к земле.

Пятый фактор – бюджетная эффективность. Земля рассматривается как источник публичной стоимости. Если рост стоимости земельного участка возникает вследствие государственных инвестиций в дороги, метро, инженерные сети, изменение зонирования или разрешение более высокой плотности застройки, всё более распространённым становится подход, согласно которому часть такого прироста должна возвращаться обществу через налоги, платежи, инфраструктурные взносы или договоры о развитии территории.

Основные современные тенденции правового регулирования

Современное правовое регулирование земельных отношений развивается в условиях ускоренной урбанизации, цифровизации государственного управления, роста экологических рисков и повышения требований к прозрачности распоряжения земельными ресурсами. Земля в современных правовых системах рассматривается не только как объект собственности и гражданского оборота, но и как стратегический пространственный, экономический, экологический и социальный ресурс. В связи с этим земельное законодательство во многих странах трансформируется от узкоотраслевого регулирования к комплексной модели управления территориями.

Одной из наиболее значимых тенденций является переход от традиционной бумажной модели учета земель к цифровым кадастровым и регистрационным системам. Современное земельное регулирование все чаще основывается на электронных кадастрах, геоинформационных системах, цифровых картах, онлайн-регистрации прав и межведомственном обмене данными.

Цифровизация позволяет существенно повысить прозрачность земельных процедур, сократить сроки предоставления государственных услуг, минимизировать человеческий фактор и снизить коррупционные риски. В правовом аспекте это выражается в закреплении электронного документооборота, цифровой идентификации земельных участков, дистанционной подачи заявлений, автоматизированной проверки правового статуса участка и интеграции кадастровых данных с градостроительными, налоговыми, экологическими и инвестиционными информационными системами.

Особое значение приобретает правовое признание цифровых данных как официального источника информации о земельном участке. Это создает основу для более эффективного планирования, мониторинга использования земель, предупреждения самовольного захвата участков и повышения доверия инвесторов к земельному рынку.

Вторая важная тенденция заключается в усилении межотраслевого характера правового регулирования земельных отношений. Если ранее земельное право в основном регулировало вопросы предоставления, владения, пользования и распоряжения земельными участками, то в современных условиях оно все теснее связано с градостроительным, экологическим, водным, налоговым, инвестиционным и административным правом.

Такой подход обусловлен тем, что земельный участок невозможно рассматривать изолированно от территории, инфраструктуры, транспортной доступности, инженерных сетей, экологических ограничений и социально-экономического развития региона. Поэтому во многих странах усиливается значение комплексного территориального планирования, в рамках которого правовой режим земли определяется не только формой собственности, но и функциональным назначением территории, градостроительными регламентами, экологическими требованиями и публичными интересами.

Интеграция различных отраслей права позволяет обеспечить баланс между частными интересами собственников и публичными интересами общества. Она также способствует предупреждению конфликтов между строительством, сельским хозяйством, охраной природы, промышленным развитием и потребностями местного населения.

Современное земельное право все активнее включает экологические принципы. Земля рассматривается не только как экономический актив, но и как ограниченный природный ресурс, требующий особой правовой охраны. В связи с этим усиливаются нормы, направленные на предотвращение деградации земель, сохранение плодородия почв, борьбу с опустыниванием, рациональное использование земельных ресурсов и восстановление нарушенных территорий.

Экологизация правового регулирования проявляется в установлении специальных ограничений на использование земель, введении обязательной экологической оценки проектов, развитии механизмов рекультивации, усилении ответственности за загрязнение и ухудшение состояния земель. Кроме того, в правовые системы все чаще включаются нормы, связанные с адаптацией к изменению климата, защитой зеленых зон, сохранением природных ландшафтов и устойчивым землепользованием.

Данная тенденция особенно актуальна для стран с высокой нагрузкой на земельные ресурсы, быстрым ростом городов и интенсивным использованием сельскохозяйственных земель. В научном плане экологизация земельного права отражает переход от потребительской модели землепользования к модели устойчивого управления земельными ресурсами.

Важным направлением развития земельного законодательства является укрепление правовой определенности в сфере владения, пользования и распоряжения земельными участками. Надежная защита прав на землю является необходимым условием инвестиционной активности, развития предпринимательства, ипотечного кредитования, сельского хозяйства и рынка недвижимости.

Современные правовые реформы направлены на упрощение регистрации прав, повышение достоверности кадастровых данных, защиту добросовестных приобретателей, усиление гарантий арендаторов и пользователей земельных участков. Особое внимание уделяется предотвращению произвольного изъятия земли, обеспечению справедливой компенсации при изъятии для общественных нужд, а также созданию эффективных механизмов разрешения земельных споров.

Правовая устойчивость земельных прав имеет не только юридическое, но и экономическое значение. Чем выше уровень защищенности прав на землю, тем выше доверие инвесторов, доступность кредитных ресурсов и готовность субъектов вкладывать средства в долгосрочные проекты.

Современное регулирование земельных отношений ориентируется на публичность и открытость информации. Во многих странах расширяется доступ граждан и бизнеса к сведениям о земельных участках, кадастровой стоимости, правовом статусе, разрешенном использовании, ограничениях, сервитутах, результатах торгов и градостроительных параметрах.

Прозрачность особенно важна при предоставлении земельных участков, проведении аукционов, изменении категории земель, утверждении градостроительной документации и реализации крупных инвестиционных проектов. Открытые данные позволяют снизить риски коррупции, повысить конкуренцию, обеспечить равный доступ участников рынка к информации и укрепить доверие к государственным решениям.

Кроме того, возрастает роль общественного участия. Местные сообщества, предприниматели, землепользователи и гражданское общество все чаще вовлекаются в обсуждение проектов территориального планирования, изменения назначения земель и реализации инфраструктурных проектов. Это способствует снижению социальных конфликтов и повышает легитимность принимаемых решений.

Еще одной современной тенденцией является активное использование экономико-правовых инструментов в земельном регулировании. Государства стремятся не только административно распределять земельные ресурсы, но и формировать эффективные рыночные механизмы их использования.

К таким инструментам относятся земельные аукционы, кадастровая оценка, земельный налог, плата за изменение разрешенного использования, платежи за развитие инфраструктуры, механизмы изъятия прироста стоимости земли, а также инструменты государственно-частного партнерства. Особое значение приобретает концепция land value capture, то есть изъятие части прироста стоимости земли, возникающего в результате государственных инвестиций, строительства инфраструктуры или изменения градостроительного режима.

Данный подход позволяет направлять часть земельной ренты на финансирование дорог, инженерных сетей, социальной инфраструктуры и благоустройство территорий. В результате земля становится не только объектом частного дохода, но и источником общественного развития.

Современное земельное право все больше учитывает социальную функцию земли. Это означает, что право собственности и пользования землей не является абсолютным и должно реализовываться с учетом интересов общества, местных сообществ и уязвимых групп населения.

В международной практике усиливается внимание к обеспечению равного доступа к земле, защите прав женщин, фермеров, арендаторов, сельского населения, коренных народов и малообеспеченных групп. Земельная политика рассматривается как инструмент снижения бедности, обеспечения продовольственной безопасности, поддержки малого бизнеса и устойчивого развития сельских территорий.

Социальная направленность проявляется также в регулировании жилищного строительства, предотвращении чрезмерной концентрации земли, обеспечении доступности земельных участков для малого предпринимательства и защите граждан от необоснованного выселения или лишения земельных прав.

Эффективность земельного законодательства во многом зависит от качества институтов, которые его реализуют. Поэтому одной из ключевых тенденций является модернизация органов кадастра, регистрации, архитектуры, экологии, местного управления и судебной системы.

Институциональная модернизация включает перераспределение полномочий, устранение дублирующих функций, внедрение принципа «единого окна», повышение

ответственности должностных лиц, развитие межведомственного обмена данными и внедрение риск-ориентированного контроля. Цель таких реформ — сделать земельное управление более быстрым, понятным, предсказуемым и ориентированным на пользователя.

В научном контексте данная тенденция показывает, что правовое регулирование земельных отношений не может ограничиваться только принятием нормативных актов. Не менее важны административная практика, качество правоприменения, доступность государственных услуг и способность институтов обеспечивать баланс публичных и частных интересов.

В современных условиях возрастает значение риск-ориентированного подхода к контролю за использованием земель. Вместо тотального административного надзора государства постепенно переходят к модели, при которой контрольные мероприятия концентрируются на участках и видах деятельности с высоким уровнем риска.

К таким рискам относятся самовольное занятие земель, нецелевое использование, загрязнение почв, незаконное строительство, неосвоение предоставленных участков, нарушение градостроительных требований и спекулятивное удержание земли. Риск-ориентированный подход позволяет более рационально использовать ресурсы контролирующих органов, снизить давление на добросовестных землепользователей и одновременно повысить эффективность выявления нарушений.

Данная тенденция особенно важна для стран, где большое количество земельных участков вовлечено в инвестиционные, строительные и инфраструктурные процессы.

Земельные отношения традиционно являются конфликтной сферой, поскольку затрагивают имущественные, социальные, экологические и территориальные интересы. Поэтому современное правовое регулирование все чаще предусматривает не только судебные, но и досудебные, административные и медиативные механизмы разрешения споров.

К числу таких механизмов относятся земельная медиация, административное обжалование кадастровых решений, специальные комиссии по земельным спорам, электронные процедуры подачи жалоб, а также упрощенные механизмы исправления кадастровых ошибок. Это позволяет снизить нагрузку на суды, ускорить разрешение конфликтов и повысить доступность правовой защиты для граждан и бизнеса.

Особое значение имеет предупреждение споров за счет прозрачности кадастровых данных, четкого установления границ земельных участков и правовой определенности процедур предоставления земли.

Таким образом, основные современные тенденции правового регулирования земельных отношений свидетельствуют о переходе от традиционной административно-распределительной модели к комплексной, цифровой, экологически ориентированной и социально сбалансированной системе земельного управления. Современное земельное право развивается на стыке публичных и частных интересов, где земля выступает одновременно объектом собственности, инвестиционным ресурсом, элементом пространственного развития и природной основой жизнедеятельности общества.



Рисунок 2. Эволюция земельно-правового регулирования: от административной модели к цифровой и устойчивой модели

Сравнительный анализ мирового опыта

Мировая практика показывает, что универсальной модели земельного регулирования не существует. Однако можно выделить несколько устойчивых институциональных решений, которые повторяются в разных правовых системах.

Сингапур демонстрирует пример стратегического управления государственными земельными ресурсами через связь земельных продаж с долгосрочным и генеральным планированием. Государственные участки выводятся на рынок через Government Land Sales Programme, который объявляется каждые шесть месяцев и включает Confirmed List и Reserve List. Такая модель позволяет государству регулировать объём предложения земли, учитывать спрос девелоперов и одновременно поддерживать предсказуемость рынка.

Европейский союз развивает модель правовой интероперабельности пространственных данных через INSPIRE. Значение этой модели состоит в том, что земельные и кадастровые данные рассматриваются не только как национальный административный ресурс, но и как часть общей инфраструктуры пространственной информации, необходимой для экологической политики, трансграничного планирования и публичного управления.

Нидерланды представляют пример институционально интегрированной кадастровой системы. Kadaster объединяет функции кадастра, земельного реестра и национального картографического агентства. Такая модель усиливает юридическую определённость, поскольку административные и пространственные сведения о недвижимости и правах связываются в единой публичной системе.

Опыт стран Западных Балкан, поддержанный Всемирным банком, показывает, что цифровизация земельного управления особенно эффективна, если она сопровождается гармонизацией правовых рамок, обновлением кадастровых записей, обучением сотрудников и расширением публичного доступа к данным. В Сербии, например, срок регистрации недвижимости был сокращён с 48 дней до менее чем 4 дней, что демонстрирует прямой экономический эффект цифровой реформы.

ФАО через Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure формирует правовую рамку, основанную на принципах справедливого доступа, защиты уязвимых групп, признания различных форм владения и ответственного управления землями, лесами и рыбными ресурсами. Это отражает переход от узкого понимания земельного права как права собственности к более широкому пониманию tenure governance.

ОЭСР и Lincoln Institute of Land Policy систематизировали инструменты land value capture в 60 странах, показав, что правовое регулирование прироста земельной стоимости становится одним из ключевых направлений финансовой устойчивости городов. Это особенно важно для государств, где развитие инфраструктуры повышает стоимость частных участков, но бюджет не получает достаточной компенсации за созданную публичную стоимость.

Сравнительная матрица мировых подходов к регулированию земельных отношений

Модель / источник	Ключевой правовой акцент	Инструменты	Практический эффект	Значение для реформ
ФАО VGGT	Ответственное управление tenure	признание прав, защита уязвимых групп, стандарты добросовестного управления	повышение легитимности земельной политики	социальная устойчивость и доверие
Всемирный банк LGAF	Диагностика качества земельного управления	116 параметров оценки, 9 тематических блоков, экспертные панели	выявление правовых и институциональных пробелов	приоритизация реформ
Сингапур GLS	Плановое предоставление государственной земли	Confirmed List, Reserve List, тендеры, связь с мастер-планом	управляемое предложение земли и прозрачность рынка	стратегическое землепользование
ЕС INSPIRE	Интероперабельность пространственных данных	метаданные, сетевые сервисы, совместимость наборов данных	единая информационная среда для политики и планирования	цифровой кадастр и геопорталы
Нидерланды Kadaster	Единая кадастрово-регистрационная система	регистрация прав, пространственные данные, публичные онлайн-сервисы	правовая определённость и доступность информации	институциональная интеграция

ОЭСР LVC	Возврат прироста земельной стоимости	infrastructure charges, betterment levies, development obligations	финансирование инфраструктуры и справедливое распределение выгод	бюджетная эффективность
UNCCD LDN	Экологическая устойчивость земли	нейтральность деградации земель, восстановление, мониторинг состояния	снижение экологических рисков и защита природного капитала	климатически ответственное землепользование

Цифровизация земельных отношений как ключевой тренд

Цифровизация земельного регулирования является не только технической модернизацией, но и правовой реформой. Она требует юридического признания электронных записей, цифровых карт, электронной подписи, межведомственного обмена данными, публичного доступа к сведениям и защиты персональных данных. Без такой правовой базы цифровой кадастр не создаёт полноценной правовой определённости.

Наиболее развитые модели цифрового земельного управления включают пять уровней:

1) цифровой архив правоустанавливающих документов;
2) кадастровую карту с координатным описанием участков;
3) электронную регистрацию прав и обременений;
4) интеграцию с градостроительными, налоговыми, экологическими и инфраструктурными данными;
5) аналитический уровень, позволяющий оценивать инвестиционную готовность участков, риски споров, бюджетную эффективность и экологическую нагрузку.

Юридическое значение цифровизации состоит в снижении неопределённости. Инвестор, гражданин или государственный орган получает возможность заранее проверить участок: его границы, правовой статус, ограничения, доступ к инфраструктуре, планировочные параметры и потенциальные обязательства. Это сокращает транзакционные издержки и уменьшает вероятность споров.

Land value capture как инструмент нового земельного права

Одной из наиболее перспективных тенденций является развитие инструментов land value capture. Суть данного подхода заключается в том, что рост стоимости земли, возникший вследствие публичных решений, не должен полностью приватизироваться частным собственником или девелопером. Если государство строит дорогу, метро, школу, инженерные сети или меняет зонирование в сторону более прибыльного использования, часть созданной стоимости может быть направлена на финансирование общественной инфраструктуры.

Правовая реализация land value capture требует чётких условий: прозрачной методики оценки прироста стоимости, правовой связи между публичным решением и выгодой землепользователя, недискриминационного применения платежей, возможности обжалования и целевого использования средств. При отсутствии этих условий инструмент может восприниматься как дополнительное фискальное бремя. При правильном регулировании он становится механизмом справедливого распределения выгод от урбанизации.

Для развивающихся рынков особое значение имеет сочетание land value capture с электронными аукционами. Если участок предоставляется через прозрачную процедуру, а победитель заранее знает инфраструктурные обязательства, экологические ограничения и градостроительные параметры, государство получает более качественную конкуренцию, а инвестор — меньший уровень правового риска.

Экологизация земельного законодательства

Современное земельное право постепенно переходит от принципа «разрешённого использования» к принципу «ответственного использования». Это означает, что право землепользователя должно соотноситься с обязанностью сохранять почвы, предотвращать деградацию, не нарушать водный баланс, соблюдать природоохранные зоны и учитывать климатические риски.

UNCCD и Global Land Outlook подчёркивают масштаб деградации земель как глобальной проблемы. Поэтому в правовых системах всё чаще появляются нормы о восстановлении земель, экологическом мониторинге, обязательной рекультивации, ограничениях на застройку уязвимых территорий, зелёной инфраструктуре и компенсационных мерах. Земельное регулирование становится частью климатической политики.

Особенно важным становится переход к данным о фактическом состоянии земель. Правовой режим участка должен учитывать не только запись в кадастре, но и данные дистанционного зондирования, почвенных обследований, водного баланса, оценки риска эрозии и засоления. Это создаёт основу для риск-ориентированного земельного контроля.

9. Рекомендации для совершенствования земельно-правовой политики

На основе мирового опыта можно выделить несколько направлений совершенствования земельного регулирования. Во-первых, необходимо развивать единые цифровые кадастрово-регистрационные системы, связывающие правовые, пространственные, градостроительные, налоговые и экологические данные. Во-вторых, предоставление публичных земель должно осуществляться преимущественно через прозрачные конкурентные процедуры с заранее раскрытыми параметрами участка.

В-третьих, следует внедрять оценку инвестиционной готовности земельных участков. Такая оценка может включать наличие правоустанавливающих документов, отсутствие споров, подключаемость к инфраструктуре, соответствие градостроительной документации, экологическую допустимость и прогноз бюджетной отдачи. В-четвёртых, необходимо развивать механизмы возврата прироста земельной стоимости для финансирования инфраструктуры.

В-пятых, экологические ограничения должны быть встроены в кадастровые и градостроительные данные, чтобы землепользователь видел не только свои права, но и ограничения. В-шестых, земельное законодательство должно предусматривать эффективные механизмы защиты прав женщин, арендаторов, фермеров, общин и иных уязвимых групп. В-седьмых, споры по земельным вопросам должны разрешаться быстро, прозрачно и с использованием достоверных цифровых данных.

Заключение

Современные тенденции правового регулирования земельных отношений свидетельствуют о формировании новой парадигмы земельного права. Земля рассматривается не только как объект собственности или аренды, но как стратегический ресурс устойчивого развития. Наиболее успешные мировые модели объединяют юридическую определённость, цифровой кадастр, прозрачное предоставление земель, пространственное планирование, экологические стандарты, социальную инклюзию и финансовые механизмы возврата общественной стоимости.

Главный вывод состоит в том, что эффективное земельное регулирование невозможно без интеграции права и данных. Норма закона должна быть связана с кадастровой картой, градостроительным регламентом, инфраструктурной информацией, экологическим состоянием участка и экономической оценкой. Именно такая интеграция позволяет снижать административные барьеры, предупреждать споры, повышать инвестиционную привлекательность и обеспечивать баланс между частными правами и публичными интересами.

Мировой опыт показывает, что будущее земельного права связано с переходом от реактивного администрирования к проактивному управлению земельными ресурсами. Это означает, что государство должно не только регистрировать уже возникшие права, но и заранее формировать качественное предложение земель, управлять рисками, обеспечивать прозрачность, восстанавливать деградированные земли и справедливо распределять выгоды от пространственного развития.

Практические инструменты современной земельной реформы

Инструмент	Правовая цель	Данные / цифровая база	Ожидаемый результат
Электронный кадастр	юридическая определённость границ и прав	координаты, реестр прав, обременения	меньше споров и транзакционных издержек
Единый геопортал	доступность публичной информации	слои зонирования, инфраструктуры, экологии	прозрачность решений
Онлайн-аукционы	конкурентное предоставление земель	паспорт участка, стартовая цена, ограничения	рыночное ценообразование
Land value capture	возврат общественно созданной стоимости	оценка до/после публичного решения	финансирование инфраструктуры
Оценка инвестиционной готовности	предварительное снижение рисков инвестора	правовой статус, ТУ, доступ, экология	качественное предложение земли
Экологический мониторинг	предотвращение деградации земель	ДЗЗ, почвенные карты, LDN-индикаторы	устойчивое землепользование
Быстрое разрешение споров	защита прав и доверие к системе	цифровые доказательства, карта границ	сокращение конфликтов

Список литературы

1. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects 2025.
2. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security.
3. World Bank. Land Governance Assessment Framework (LGAF).
4. World Bank. Western Balkans — Modernizing Property Rights to Build Confidence for Investment and Opportunity, 2026.
5. World Bank. Secure Land Rights Unlock Women’s Economic Potential, 2026.

6. OECD / Lincoln Institute of Land Policy. Global Compendium of Land Value Capture Policies, 2022.
7. European Commission. INSPIRE Directive — Infrastructure for Spatial Information in the European Community.
8. Urban Redevelopment Authority of Singapore. Government Land Sales Programme.
9. Kadaster. The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency — About us.
10. UNCCD / PBL Netherlands Environmental Assessment Agency. Global Land Outlook 2: land degradation and restoration commitments.