

Доманин Алексей Геннадиевич, магистрант, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Херсонский технический университет»

Россия, г. Херсон

ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Аннотация. В статье выявлены ключевые правовые проблемы предоставления земельных участков на территории Республики Крым в переходный период: признание прав на участки, возникших до 18 марта 2014 г., предоставление участков льготным категориям граждан, перераспределение земель сельскохозяйственного назначения, самовольное занятие земель в курортных зонах и разграничение государственной собственности. На основе анализа предложены конкретные правоприменительные решения: установление упрощённого порядка подтверждения ранее возникших прав, введение механизма единовременной денежной компенсации для льготников, проведение инвентаризации сельхозземель до 1 января 2027 г., усиление ответственности за самовольное занятие прибрежных зон и установление чёткого срока для утверждения перечней федеральных земель.

Abstract. The article identifies key legal problems of land plot provision in the Republic of Crimea during the transition period: recognition of rights to plots that arose before March 18, 2014; provision of plots to preferential categories of citizens; redistribution of agricultural land; unauthorized occupation of land in resort areas; and delimitation of state property. Based on the analysis, specific law enforcement solutions are proposed: establishment of a simplified procedure for confirming previously arisen rights; introduction of a mechanism of one-time monetary compensation for beneficiaries; inventory of agricultural land before January 1, 2027; stricter liability for unauthorized occupation of coastal zones; and establishment of a clear deadline for approval of federal land lists.

Ключевые слова: земельное законодательство Республики Крым; предоставление земельных участков; переходный период; правоприменительная практика; признание прав на землю; льготные категории граждан; земли сельскохозяйственного назначения; разграничение государственной собственности; судебные споры.

Keywords: land legislation of the Republic of Crimea; provision of land plots; transition period; law enforcement practice; recognition of land rights; preferential categories of citizens; agricultural lands; delimitation of state property; judicial disputes.

Правовое регулирование земельных отношений в Республике Крым имеет ярко выраженную специфику, обусловленную переходным периодом после воссоединения полуострова с Российской Федерацией в 2014 году. Несмотря на прошедшие годы, многие вопросы остаются дискуссионными, а правоприменительная практика – противоречивой. В настоящей статье анализируются ключевые проблемы предоставления земельных участков на территории Республики Крым, а также предлагаются пути их решения.

Прежде всего, следует отметить, что базовым законом, регулирующим земельные отношения в Республике Крым в переходный период, является Закон Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым». Он устанавливает особенности регулирования земельных и имущественных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость на территории Республики Крым [1]. Кроме того, исключительное значение имеет Закон Республики Крым от 15 января 2015 г. № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» [2].

Одной из самых острых проблем остаётся признание права собственности на земельные участки, ранее предоставленные по украинскому законодательству. Многие крымчане до сих пор не могут оформить свои права

из-за отсутствия полной технической документации, утраты государственных актов или противоречий в сведениях Государственного кадастра недвижимости. Согласно ст. 12.1 Федерального закона № 46-ФЗ, права на земельные участки, возникшие до 18 марта 2014 г., признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН, однако на практике органы Росреестра нередко отказывают в регистрации, ссылаясь на отсутствие надлежащих правоустанавливающих документов [3].

Анализ судебной практики подтверждает системный характер данной проблемы. Так, Краснопереконский районный суд Республики Крым при рассмотрении дела № 2-1035/2024 удовлетворил иски о признании права собственности на земельный участок площадью 400 кв. м, перешедший к истцу по договору дарения домовладения от 1998 г. Суд установил, что земельный участок был передан предыдущему собственнику на основании решения исполкома Воинского сельского совета народных депутатов ещё в советский период, однако регистрирующий орган приостановил регистрацию в связи с расхождением данных о собственниках дома и земельного участка, в связи с чем суд признал за истцом право собственности на землю [4].

Другой показательный пример – решение Сакского районного суда Республики Крым по делу № 2-3675/2024. Истец в марте 2021 г. приобрёл земельный участок по договору купли-продажи у гражданина Украины, которому участок принадлежал на основании решения сельского совета 2000 г. После воссоединения Крыма с Россией продавец остался на территории Украины и не мог лично явиться для регистрации перехода права. Оформленная доверенность не была принята регистрирующим органом. Суд признал за истцом право собственности на земельный участок и обязал произвести государственную регистрацию перехода права, указав, что единственным способом восстановления прав истца является судебное решение [5].

Высокий уровень правовой неопределённости в сфере земельных отношений в переходный период признаётся и Конституционным Судом Российской Федерации. В Постановлении от 2 октября 2025 г. № 32-П КС РФ

указал на необходимость соблюдения баланса публичных и частных интересов при регулировании земельных отношений на территории Республики Крым и подчеркнул, что наличие переходного периода является необходимым следствием образования новых субъектов, однако правовая неопределённость не должна приводить к нарушению прав добросовестных приобретателей [6].

Вторая проблема связана с предоставлением земельных участков льготным категориям граждан. Закон Республики Крым № 66-ЗРК/2015 предусматривает бесплатное предоставление участков для многодетных семей, ветеранов боевых действий и других категорий. Однако сроки ожидания предоставления участков составляют несколько лет, а выделяемые участки часто не имеют инфраструктуры. Это порождает судебные споры о понуждении органов местного самоуправления к предоставлению участков надлежащего качества.

В этой связи показательно вмешательство прокуратуры Советского района Республики Крым, которая в 2025 г. установила, что две многодетные семьи и две семьи, воспитывающие детей-инвалидов, были включены в очередь на бесплатное получение земельных участков, однако администрация Советского сельского поселения своевременно не обеспечила граждан земельными наделами. Прокуратура обратилась в суд с исками об обязанности органа местного самоуправления предоставить земли, требования прокурора были удовлетворены, права четырёх семей восстановлены [7].

Третья проблема – это перераспределение земель сельскохозяйственного назначения. После вхождения Крыма в состав Российской Федерации многие бывшие украинские государственные земли перешли в собственность Республики Крым. Однако до сих пор не разрешены вопросы о праве постоянного (бессрочного) пользования за сельскохозяйственными организациями, созданными ещё в украинский период. Судебная практика по данному вопросу не единообразна: одни суды признают право постоянного пользования, другие – требуют переоформления прав на аренду.

Четвёртая проблема касается самовольного занятия земельных участков. В курортных районах Крыма (Большая Ялта, Алушта, Евпатория) имеют место

многочисленные случаи самовольного занятия земель общего пользования и прибрежных полос. Государственный земельный надзор в лице Росреестра сталкивается с противодействием со стороны недобросовестных землепользователей, что создаёт препятствия для осуществления государственного земельного надзора.

Пятая проблема – это разграничение государственной собственности на землю между Российской Федерацией, Республикой Крым и муниципальными образованиями. До сих пор не утверждены перечни земельных участков, относящихся к федеральной собственности (за исключением отдельных категорий, например, обороны). Это затрудняет распоряжение землями и влечёт многочисленные судебные споры.

На основе проведённого анализа предлагаются следующие правоприменительные решения:

1. Внести изменения в ст. 12.1 Федерального закона № 46-ФЗ, установив упрощённый порядок подтверждения прав на земельные участки, возникших до 18 марта 2014 г., путём создания комиссий при муниципалитетах для оценки представленных документов и свидетельских показаний.

2. Внедрить механизм единовременной денежной компенсации для льготных категорий граждан в случае невозможности предоставления земельного участка в натуре. Постановлением Совета министров Республики Крым от 14 апреля 2025 г. № 238 уже утверждён Порядок предоставления отдельным категориям граждан единовременной денежной компенсации взамен предоставления земельного участка в собственность бесплатно [8]. Представляется целесообразным распространить данный механизм на многодетные семьи и иные льготные категории.

3. Обязать органы местного самоуправления провести инвентаризацию земель сельскохозяйственного назначения до 1 января 2027 г. с последующей регистрацией прав за добросовестными землепользователями.

4. Ужесточить административную ответственность за самовольное занятие земельных участков в прибрежных зонах (ст. 7.1 КоАП РФ),

предусмотрев дополнительное наказание в виде конфискации незаконно возведённых построек.

5. Ускорить утверждение Правительством Российской Федерации перечней земельных участков, находящихся в федеральной собственности на территории Республики Крым, установив для этого чёткий срок – до 31 декабря 2026 г.

Таким образом, земельное законодательство Республики Крым находится в стадии активного формирования. Многие проблемы носят объективный характер, связанный с переходным периодом, но требуют системного решения как на федеральном, так и на региональном уровне. Предложенные меры позволят снизить количество судебных споров, обеспечить защиту прав добросовестных землепользователей и повысить инвестиционную привлекательность региона.

Список литературы

1. Закон Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК (ред. от 26.12.2025) «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» // Официальный интернет-портал правовой информации Республики Крым. – URL: <http://www.rk.gov.ru> (дата обращения: 04.04.2026).
2. Закон Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 (ред. от 26.09.2025) «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения: 04.04.2026).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 04.04.2026).

4. Решение Красноперекопского районного суда Республики Крым от 04.02.2025 по делу № 2-1035/2024 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 06.04.2026).
5. Решение Сакского районного суда Республики Крым от 20.05.2025 по делу № 2-3675/2024 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 06.04.2026).
6. Выступление председателя Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству А.А. Клишаса на заседании Конституционного Суда РФ по делу о проверке конституционности ряда положений Закона Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым». – URL: <http://legislation.council.gov.ru> (дата обращения: 08.04.2026).
7. Прокуратура Республики Крым. В Крыму после вмешательства прокуратуры многодетные семьи и семьи с детьми-инвалидами обеспечены земельными участками. – 05.02.2025. – URL: https://epp.genproc.gov.ru/ru/gprf/activity/protecting_children/news/e5613414/ (дата обращения: 08.04.2026).
8. Постановление Совета министров Республики Крым от 14.04.2025 № 238 (ред. от 26.09.2025) «Об утверждении Порядка предоставления отдельным категориям граждан единовременной денежной компенсации взамен предоставления земельного участка в собственность бесплатно на территории Республики Крым» // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 08.04.2026).