

Дата поступления рукописи в редакцию: 07.05.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 25.06.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3849-2026-6-407-413

СИМАЧКОВА Наталья Николаевна,

кандидат исторических наук, доцент кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург,

e-mail: nikolina73@yandex.ru

ЧУПИНА Ирина Павловна,

доктор экономических наук, профессор кафедры философии, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург,

e-mail: irinacupina716@gmail.com

ЗАРУБИНА Елена Васильевна,

кандидат философских наук, доцент кафедры философии, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург,

e-mail: ethos08@mail.ru

ЕГОРОВ Сергей Георгиевич,

кандидат исторических наук, доцент Уральского государственного аграрного университета,

e-mail: zhuravleva08@gmail.com

КОШЕЛЕНКО Любовь Владимировна,

кандидат педагогических наук, доцент кафедры философии, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург,

e-mail: nikolina73@yandex.ru

ЧЕРНОВ Сергей Александрович,

кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург,

e-mail: nikolina73@yandex

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЗАПАДНОЙ ЕВРОПЕ

Аннотация. Изучение земельного законодательства в Западной Европе приобретает особую актуальность на фоне глобализации, изменения климата и урбанизации. Эти процессы непосредственно влияют на правовой регламент владения, использования и охраны земель, особенно в контексте устойчивого развития и защиты прав частной собственности. Земельное законодательство здесь – это не просто набор правил, это фундамент, на котором строятся экономика и социальная структура. Так, изменения в земельном законодательстве могут оказывать значительное влияние на сельское хозяйство, строительство, экологическое право и даже на миграционную политику.

Западноевропейские страны принимают все более сложные и всеобъемлющие меры для регулирования использования земли, что отражает их стремление совместить экономическое развитие с охраной окружающей среды и социальной справедливостью. Основные изменения касаются ужесточения требований к землепользованию, введения новых экологических стандартов и расширения общественного участия в принятии земельных решений. Также важную роль играет прозрачность и доступ к информации о земельных ресурсах, что становится крайне важным в условиях растущего информационного общества.

Актуальность земельного права в Западной Европе также обусловлена масштабными экономическими проектами, такими как создание трансграничных инфраструктур или разработка новых урбанистических проектов, требующих координации земельных правил между странами. Это подчеркивает важность адаптации законодательства к международным стандартам и практикам, чтобы обеспечить эффективное и справедливое использование ресурсов.

Ключевые слова: Германское гражданское уложение, кодекс Наполеона, частная собственность на землю, правомочия собственника, земельное законодательство, континентальное европейское право, гражданское европейское законодательство.

SIMACHKOVA Natalia Nikolaevna,

Candidate of Historical Sciences, Associate Professor of the Department of Management and Economic Theory, Ural State Agrarian University, Yekaterinburg

CHUPINA Irina Pavlovna,

Doctor of Economics, Professor of the Department of Philosophy, Ural State Agrarian University, Yekaterinburg

ZARUBINA Elena Vasilyevna,

Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor of the Department of Philosophy, Ural State Agrarian University, Yekaterinburg

EGOROV Sergey Georgievich,

Candidate of Historical Sciences, Associate Professor Ural State Agrarian University

KOSHELENKO Lyubov Vladimirovna,

Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor Departments of Philosophy, Ural State Agrarian University, Yekaterinburg

CHERNOV Sergey Aleksandrovich

PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Management and Economic Theory, Ural State Agrarian University, Yekaterinburg

THE MAIN TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF LAND LEGISLATION IN WESTERN EUROPE

Annotation. The study of land legislation in Western Europe is becoming particularly relevant against the background of globalization, climate change and urbanization. These processes directly affect the legal regulation of land ownership, use and protection, especially in the context of sustainable development and protection of private property rights. The land legislation here is not just a set of rules, it is the foundation on which the economy and social structure are built. Thus, changes in land legislation can have a significant impact on agriculture, construction, environmental law, and even migration policy.

Western European countries are taking increasingly complex and comprehensive measures to regulate land use, reflecting their desire to combine economic development with environmental protection and social justice. The main changes relate to stricter requirements for land use, the introduction of new environmental standards and the expansion of public participation in land decision-making. Transparency and access to information about land resources also play an important role, which is becoming extremely important in a growing information society. The relevance of land law in Western Europe is also driven by large-scale economic projects, such as the creation of cross-border infrastructures or the development of new urban projects that require coordination of land rules between countries. This highlights the importance of adapting legislation to international standards and practices in order to ensure efficient and equitable use of resources.

Key words: German civil code, the Napoleonic Code, private ownership of land, the rights of the owner, land legislation, continental European law, European civil legislation.

Земельное право Западной Европы прошло через значительные этапы развития начиная с средневековья. В это время земля, как правило, считалась собственностью короля или высшей аристократии. Система феодальной зависимости доминировала в земельных отношениях, где крестьяне владели землёй лишь условно и обязаны были отрабатывать часть своего времени на земле, принадлежащей феодалу.

С наступлением Нового времени, особенно после серии революций и формирования национальных государств, начинают формироваться и утверждаться более современные принципы земельного права. Существенное влияние оказали промышленная революция и урбанизация, которые требовали пересмотра подходов к распределению и использованию земли.

В XVIII-XIX веках ряд европейских стран провел земельные реформы, целью которых было устранение феодальных пережитков и оптимизация сельскохозяйственного производства. Примером такой реформы стала раздача земель крестьянам во Франции после Французской революции или реформы в Пруссии, которые легализовали куплю и продажу земель.

В XX веке основное внимание в законодательстве обращалось на регулирование использования земли в городских и сельских районах, что включало введение планирования землепользования и строгие ограничения на зонирование. Послевоенный период ознаменовался активизацией государственного вмешательства в земельные отношения. Это было связано с необходимостью восстановления и новой индустриализацией.

Последние десятилетия XX и начало XXI веков характеризуются растущей осведомленностью о необходимости устойчивого управления земельными ресурсами. Законодательство стало включать положения о защите окружающей среды, что значительно повлияло на процессы управления землей и землепользования в Европе.

История земельного законодательства в Германии берет свое начало еще в средние века, когда были установлены первые нормы и правила относительно владения и использования земель. В течение веков влияние римского права, католической церкви, феодальной системы и местных обычаев формировало основы земельного законодательства в различных немецких регионах. С развитием германских государств в XIX веке, различные законы и указы начали систематизироваться и унифицироваться.

В процессе объединения Германии в 1871 году была создана общенемецкая

система права, которая затронула и земельное законодательство.

Одним из ключевых моментов в истории земельного законодательства в Германии было принятие Германского гражданского уложения (далее - ГГУ) в 1900 году, который включал в себя раздел, посвященный земельным отношениям. Этот кодекс закрепил основные принципы об операциях с недвижимостью, праве собственности, обременениях земель и других важных аспектах. Законодательство регулирующее земельно-правовые отношения продолжало совершенствоваться во время Веймарской республики и впоследствии в период национал-социализма, установления фашистской диктатуры[4].

После окончания Второй мировой войны и разделения Германии на Восточную и Западную части, каждая из них разработала собственное законодательство в области земельных отношений. Восточная Германия приняла ряд законов, связанных с национализацией земель и коллективизацией сельского хозяйства, в то время как Западная Германия усовершенствовала и унифицировала свою систему земельного права[3].

Единое земельное законодательство для объединенной Германии было определено в едином Гражданском кодексе ФРГ. Этот кодекс устанавливает одинаковые правила для всех земельных отношений по всей стране, включая вопросы собственности, аренды, использования и регулирования земель. В последующие годы в законодательстве были внесены коррективы и дополнения в связи с изменяющейся социально-экономической ситуацией.

Особенности права собственности на землю в Германии урегулированы ГГУ. По мнению Раймо- на Леже, разработанное с большими усилиями ГГУ противостоит Гражданскому кодексу Франции (Наполеона) (далее – ГКФ) как по форме, так и по содержанию. Составление ГГУ свидетельствует о стремлении к достижению определенности, которая переходит в научную точность: каждый термин выбирался таким образом, чтобы он использовался только с одним значением (в ГКФ, наоборот, большинство терминов обладают несколькими значениями). Что касается содержания, Кодекс далек от того, чтобы базироваться на новаторских, политических и социальных принципах. Он находится в гармонии с идеалами либерального индивидуализма XIX в.[2].

Содержание права собственности отражено в ст. 905 ГГУ. Право собственности на участок земли распространяется на пространство над и под поверхностью земли. Однако собственник не может запрещать деятельность,

осуществляемую на такой высоте или глубине, которая не вызывает у него интереса[2].

Специально урегулирован вопрос о соотношении права собственности на землю и права собственности на диких животных (ст. 960 ГГУ). Дикие животные не имеют собственника, пока находятся на свободе. Это означает, что в Германии нет права собственности на диких животных, находящихся в состоянии естественной свободы. Однако дикие животные в зоопарке и рыба в прудах или других водах, находящихся в частной собственности, не являются бесхозными, т. е. при таких условиях они признаются объектами права собственности[2].

Сегодня земельное законодательство в Германии представлено современной системой норм и правил, которая стремится учитывать интересы всех сторон: собственников, арендаторов, государства и общества в целом. Этот законодательный фреймворк актуализируется и улучшается с целью эффективного управления землями, поддержания устойчивого развития и обеспечения баланса между коммерческими и социальными интересами. В свете изменяющихся вызовов и требований современного мира, Германия постоянно работает над дальнейшим совершенствованием своего земельного законодательства для достижения оптимального социально-экономического развития страны[5].

Современное состояние земельного законодательства в Германии отражает сложные процессы изменений и приспособления к современным вызовам. В последние годы наблюдается интенсивное стремление к улучшению законодательства с целью облегчения доступа к земельным ресурсам, защите окружающей среды и повышения эффективности земельного использования.

Одной из ключевых проблем, с которыми сталкивается развитие земельного законодательства в Германии, является необходимость балансировки интересов частных лиц, общественности и государства. С одной стороны, частные лица стремятся к максимальной выгоде от использования земли, в то время как общественность требует социальной справедливости и устойчивого развития. Государство, в свою очередь, должно гарантировать соблюдение законов и нормативов, а также обеспечивать планирование и контроль над земельным использованием[6].

Для решения этих противоречий в Германии активно внедряются механизмы государственного регулирования земельных отношений. Ключевыми инструментами здесь являются земельные кодексы, позволяющие устанавливать правовые основы для управления земельными ресурсами. В современном

состоянии земельного законодательства Германии прослеживается тенденция к усилению роли правительства в предоставлении земли для различных целей, таких как жилищное строительство, сельское хозяйство, промышленность и туризм.

Одним из ключевых аспектов современного земельного законодательства Германии является уделяемое внимание вопросам устойчивого развития. В последние годы стремление к соблюдению экологических норм и принципов стало немаловажным при разработке и принятии новых законов в области землепользования. Государственные органы активно принимают участие в формировании политики по охране окружающей среды и устойчивому использованию земли[7].

Еще одной важной тенденцией развития земельного законодательства в Германии является стремление к внедрению современных технологий и цифровизации процессов управления земельными ресурсами. В последние годы активно разрабатываются онлайн-сервисы, позволяющие эффективно управлять земельными отношениями и обеспечивать прозрачность и доступность информации о земельных участках.

Одной из основных проблем, это необходимость совершенствования законов и регуляций, регулирующих земельные отношения. Несмотря на то, что Германия входит в число стран с развитой системой права и законодательства, вопросы, связанные с земельными правами, иногда вызывают недопонимание и споры.

Сравнение практик земельного законодательства в других странах может помочь выявить недостатки и проблемы существующей системы в Германии. Например, в России земельные права строго регулируются на уровне федерального законодательства, что обеспечивает единообразие и четкость в правовом регулировании. Несмотря на то, что система земельных отношений длительное время находилась в процессе реформирования, удалось стабилизировать и привести к единообразию систему земельного права[8].

Важным правовым аспектом было установление равенства перед законом в сфере земельных отношений. Французское законодательство закрепило принцип равноправия всех граждан в доступе к земельным ресурсам, что сняло барьеры перед теми, кто стремился приобрести, унаследовать или арендовать землю. Эта мера содействовала развитию аграрного сектора и увеличению производства сельскохозяйственной продукции, способствуя экономическому развитию страны[6].

Классическим примером того, как

определяется содержание права собственности на землю, является Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона), в ст. 552 которого отражено содержание права собственности на землю. Право собственности на землю включает право собственника на то, что находится над и под ней. По общему правилу собственник на поверхности земли вправе производить любые посадки и возводить любые сооружения[1].

Под поверхностью земли собственник может возводить любые сооружения, производить выемку грунта и извлекать из этого грунта любые продукты, какие в нем содержатся, соблюдая ограничения, предусмотренные законами и правилами о недрах и безопасности[5]. Основой определения содержания права собственности на землю является право приобретения, сформулированное в ст. 516 ГКФ. Право собственности на движимую или недвижимую вещь дает право на все, что она производит, и на все ее принадлежности природного или искусственного происхождения. Это право называется правом приобретения. Природные или выращенные плоды земли, годовой доход, увеличение содержимого принадлежат обладателю права приобретения[3]. Плодами естественного происхождения считаются непосредственно плоды природы. Плоды и приплод животных — также природные плоды. Культивируемыми плодами недвижимости (продукцией) являются плоды, получаемые в результате их выращивания (ст. 583 ГКФ) [1].

Все сооружения, растения и результаты произведенных работ на участке земли или внутри него считаются произведенными его собственником за его счет; они принадлежат собственнику, пока не доказано обратное.

Именно в ГКФ была изложена доктрина прав прибрежных собственников земли, основные принципы которой были основаны на римском праве. В 1831 — 1849 гг. эта доктрина была воспринята английскими судами и стала частью английского общего права[3].

В ГКФ детально урегулированы вопросы, связанные с правом «приращения». Осадки и приращения, которые последовательно и незначительно накапливаются в недвижимости на берегу реки, называются наносами. Наносы принадлежат собственнику прибрежного земельного участка независимо от того, является река или ручей судоходными или нет, при условии, что собственник оставляет свободной пешеходную дорожку и бечевник согласно установленным правилам (ст. 556 ГКФ).

Такое же правило должно применяться в отношении песчаных берегов, формируемых потоком воды, который смывает песок одного берега и переносит его на другой, собственник

которого приобретает право собственности на эти наносы. Собственник прибрежного земельного участка на противоположном берегу не вправе требовать землю, которую он утратил. Такого права не возникает также в отношении морской береговой полосы, затапливаемой приливом (ст. 557 ГКФ) [1].

Наносы не возникают в озерах и прудах, собственники которых всегда содержат землю, покрытую водой, на уровне стока из пруда, даже в случае уменьшения объема воды. Соответственно собственник пруда не приобретает права на прибрежные земли, которые вода случайно покрывает в течение чрезвычайных наводнений (ст. 558 ГКФ) [1]. Согласно ст. 559 ГКФ, когда река или водный поток, независимо от того, судоходные они или нет, внезапно сносит течением значительную часть прибрежного участка на нижележащий участок или противоположный берег, собственник снесенной части земли может потребовать свое имущество. Срок предъявления такого иска — один год. По истечении этого срока иск не подлежит удовлетворению, если собственник земельного участка, на который произошел нанос, не вступил во владение им[1].

По общему правилу острова, островки, отмели, которые образуются на дне водных потоков независимо от того, судоходные они или сплавные, принадлежат государству. Острова и отмели, которые образуются на несудоходных потоках и неславных реках, принадлежат собственникам прибрежных земельных участков того берега, к которому примыкают образовавшиеся острова и отмели. Если образовавшийся остров не примыкает к берегу, он принадлежит прибрежным собственникам с обеих берегов, начиная от линии, проведенной по середине реки (ст. 561 ГКФ) [1].

Кодекс Наполеона внес важный вклад в защиту собственности и прав собственников земли. Законодатель установил четкие нормы по защите собственности и обязательствах собственников по уходу за земельными участками. Это способствовало укреплению правовой защиты собственников и предотвращению незаконного завладения землей, что обеспечивало стабильность в земельных отношениях и экономической сфере[7].

Кодекса Наполеона установил основы современной системы земельных отношений, обеспечивая прозрачность, защиту прав и стабильность в сфере земельной собственности. С этого времени законодательство Кодекса Наполеона остается важной составляющей французского правового порядка в области земельных отношений.

Сам по себе Кодекс Наполеона является

памятником истории и культуры Франции, однако его нормы не всегда соответствуют современным вызовам и потребностям общества. Возникают сложности в разрешении споров, связанных с землепользованием, наследованием земельных участков, а также в вопросах регулирования земельных отношений в целом[8].

Кроме того, современные вызовы, такие как изменение климатических условий, устойчивое развитие и управление земельными ресурсами, требуют новых подходов к земельному законодательству. Необходимо учитывать экологические аспекты использования земель, продвигать концепцию устойчивого землепользования и обеспечивать равные права на доступ к земельным ресурсам.

Для решения этих проблем во Франции предпринимаются шаги по модернизации земельного законодательства. Происходит пересмотр норм и положений Земельного кодекса, внедрение новых инструментов и механизмов правового регулирования земельных отношений. Важным направлением является содействие устойчивому развитию, улучшение условий землепользования и поддержка соблюдения прав земельных владельцев и пользователей.

Таким образом, современные вызовы и проблемы в земельном законодательстве Франции требуют системных изменений и адаптации законодательства к новым реалиям. Необходимо учитывать интересы всех заинтересованных сторон и стремиться к созданию более справедливой и эффективной системы правового регулирования земельных отношений в стране.

Интеграция стран Западной Европы в рамках Европейского Союза оказала значительное влияние на сферу земельного законодательства. Ключевым аспектом европейской интеграции является гармонизация национального законодательства стран-членов с нормами и стандартами, принятыми на уровне ЕС. Это касается и земельного права, которое подверглось изменениям под давлением необходимости обеспечения свободы перемещения товаров и услуг, устойчивого развития территорий и рационального использования природных ресурсов.

Применение общих подходов к регулированию земельных отношений способствовало унификации правил пользования землей, что важно для инвесторов и предпринимателей, работающих в масштабах нескольких стран. Особенно это заметно в правилах приобретения земли иностранными лицами, экологических ограничениях, использовании земель сельскохозяйственного

назначения и урбанистическом планировании.

Еще одним значимым аспектом воздействия интеграционных процессов на земельное право стало повышение прозрачности и доступности информации о земельных участках. Страны ЕС активно развивают системы государственного земельного кадастра, что упрощает процесс покупки, продажи и иного вида сделок с землей.

Тем не менее, несмотря на стремление к унификации, местное земельное законодательство каждой страны все еще сохраняет свои особенности, отражающие национальные интересы и культурные традиции.

Список литературы:

- [1] Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 (с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011)
- [2] «Гражданское уложение Германии» (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 02.01.2002) (с изм. и доп. по 31.03.2013)
- [3] Аннерс Э. История европейского права. М.: Наука, 1994. 397 с.
- [4] Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. М.: Междунар. отношения, 1999. 400 с.
- [5] Кулишер И. М. История экономического быта Западной Европы. 9-е изд. Т. 1-2. Ч.: Социум, 2004. С.1030.
- [6] Agriculture and Economic Development in Europe Since 1870 / Edited by P. Lains, V. Pinilla. Routledge, 2009. P. 108.
- [7] Agriculture, Trade and Food Security Issues and Options in the WTO Negotiations from the Perspective of Developing Countries. FAO 2000. Vol. II Chapter
- [8] Johnson D. G. The Role of Agriculture in Economic Development. Clawson, 1963. P. 5.

References:

- [1] The French Civil Code (the Napoleonic Code) of 03/21/1804 (as amended and supplemented as of 01.09.2011)
- [2] "The Civil Code of Germany" (GSU) dated 08/18/1896 (as amended on 01/02/2002) (as amended and supplemented on 03/31/2013)
- [3] The history of the European state. Moscow: Nauka, 1994. 397 p.
- [4] David R., Geoffrey-Spinosi K. The main legal systems of modernity. Moscow: Mezhdunarod. relations, 1999. 400 p.
- [5] Kulisher I. M. The history of economic life in Western Europe. 9th ed. Vol. 1-2. Ch.: Socium, 2004. p.1030.
- [6] Agriculture and economic development in Europe since 1870 / Edited by P. Lanes, V. Pinilla. Routledge, 2009. p. 108.

[7] Issues of agriculture, trade and food security and their solutions in the WTO Negotiations from the perspective of developing countries. FAO,

2000. Vol. Chapter II

[8] Johnson D. G. The role of agriculture in economic development. Clawson, 1963. p. 5.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.