

УДК 349.41:004.9

*Кузьмина М.В.,
кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры «Предпринимательского и трудового права» Московский
государственный юридический университет
Россия, г. Оренбург
Ковальчук Г.П.,
студент,
3 курс, факультет «Юриспруденция»
Московский государственный юридический университет
Россия, г. Оренбург*

ЦИФРОВЫЕ ПРАВА В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

***Аннотация:** Статья посвящена исследованию цифровых прав в земельном праве. Рассматриваются особенности цифровизации земельных отношений, проблемы правового регулирования цифровых активов, а также перспективы применения технологий блокчейн и токенизации в земельном обороте.*

***Ключевые слова:** цифровые права, земельное право, земельный участок, цифровизация, государственная регистрация недвижимости, Росреестр, электронная подпись, блокчейн, токенизация недвижимости, цифровые активы, земельные правоотношения, цифровой оборот.*

***Abstract:** The article examines digital rights in land law. It analyzes the digitalization of land relations, legal regulation issues of digital assets, and the prospects for applying blockchain technology and tokenization in land turnover.*

***Keywords:** digital rights, land law, land plot, digitalization, state registration of real estate, Rosreestr, electronic signature, blockchain, tokenization of real estate, digital assets, land relations, digital turnover.*

Цифровизация общественных отношений является одной из ключевых тенденций развития современного права, затрагивающей практически все сферы имущественного оборота. Активное внедрение информационных технологий, электронного документооборота, технологий распределенных реестров и цифровых платформ обусловило необходимость адаптации существующих правовых механизмов к условиям цифровой экономики. В этих условиях традиционные правовые институты подвергаются трансформации, а законодательство пополняется новыми правовыми конструкциями, призванными обеспечить эффективное регулирование отношений, возникающих в цифровой среде.

Одним из результатов развития цифровой экономики стало закрепление в российском законодательстве категории цифровых прав. Федеральным законом от 18 марта 2019 г. № 34-ФЗ в Гражданский кодекс Российской Федерации была введена статья 141.1, определившая цифровые права в качестве самостоятельного объекта гражданских прав¹. Появление данного института свидетельствует о стремлении законодателя сформировать правовую основу для участия имущественных прав в цифровом обороте и обеспечить их защиту посредством современных информационных технологий.

Процессы цифровизации оказывают существенное влияние и на земельные правоотношения. В настоящее время государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется в электронном формате, активно развиваются цифровые сервисы Росреестра, применяются электронные

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 13.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

документы и усиленная квалифицированная электронная подпись при совершении сделок с недвижимостью². Одновременно в научной литературе и зарубежной практике обсуждаются вопросы использования технологий блокчейн, токенизации объектов недвижимости и формирования цифровых механизмов оборота имущественных прав на земельные участки.

Объектами земельных правоотношений в соответствии со ст. 6 ЗК РФ являются земля, земельные участки и их части. Основным объектом выступает земельный участок, который одновременно признается объектом недвижимости и гражданских прав³. В отличие от большинства цифровых активов земельный участок обладает устойчивой территориальной привязкой и особым правовым режимом, установленным земельным законодательством.

Права на земельные участки относятся к вещным правам и подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Вместе с тем развитие цифровой экономики ставит вопрос о возможности использования института цифровых прав в земельной сфере. Согласно ст. 141.1 ГК РФ цифровые права существуют в информационной системе и осуществляются посредством внесения соответствующих записей. По своей правовой природе они отличаются от права собственности и иных вещных прав на землю.

В настоящее время земельный участок не может рассматриваться как цифровое право. Однако отдельные элементы земельного оборота уже существуют в цифровой форме. К ним относятся электронная подача документов в Росреестр, использование усиленной квалифицированной электронной подписи при совершении сделок, а также ведение государственных информационных систем в сфере недвижимости⁴.

² О внесении изменений в части первую, вторую и статью 1124 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 18 марта 2019 г. № 34-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2019. № 12. Ст. 1224.

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁴ Крассов О.И. Земельное право : учебник. 6-е изд., перераб. и доп. Москва : Норма ; Инфра-М, 2024. 624 с.

Перспективным направлением развития является токенизация недвижимости, предполагающая создание цифровых токенов, связанных с имущественными правами на объект. Подобные механизмы активно обсуждаются и частично применяются в США, Сингапуре, Швейцарии и ОАЭ. Их целью является упрощение оборота недвижимости и привлечение инвестиций посредством цифровых технологий. Однако даже в зарубежной практике токены не заменяют государственную регистрацию права собственности, а выступают лишь дополнительным инструментом цифрового оборота.

Таким образом, действующее законодательство не относит земельные участки к цифровым правам, поскольку права на землю сохраняют вещно-правовую природу. Вместе с тем отдельные элементы земельного оборота уже успешно цифровизируются, а развитие технологий блокчейн и токенизации может стать одним из перспективных направлений совершенствования земельных отношений в будущем.

Одним из наиболее заметных проявлений цифровизации земельных отношений стало внедрение электронных механизмов государственной регистрации прав на недвижимость. В настоящее время регистрация прав на земельные участки осуществляется в рамках Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), ведение которого обеспечивается в цифровом формате. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает возможность подачи документов как на бумажном носителе, так и в электронной форме⁵.

Важную роль в цифровизации земельного оборота играют электронные сервисы Росреестра. Через официальный портал пользователи могут получить сведения из ЕГРН, подать заявление о государственной регистрации права, поставить объект на кадастровый учет, а также отслеживать статус

⁵ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

рассмотрения документов. Использование таких сервисов существенно сокращает временные затраты граждан и организаций, исключая необходимость личного обращения в государственные органы.

Совершение сделок с земельными участками также все чаще осуществляется с применением электронных документов и усиленной квалифицированной электронной подписи. Электронная подпись обеспечивает идентификацию участников сделки и подтверждает достоверность электронного документа, что позволяет приравнивать его к документу на бумажном носителе, подписанному собственноручно. Благодаря этому участники земельных правоотношений получают возможность дистанционного взаимодействия при оформлении прав на земельные участки.

Цифровизация оказывает положительное влияние на земельный оборот. Она способствует повышению доступности государственных услуг, ускорению регистрационных процедур, снижению административных издержек и повышению прозрачности сведений о недвижимости. Кроме того, автоматизация процессов уменьшает вероятность технических ошибок при обработке документов и способствует более эффективному обмену информацией между государственными органами.

Вместе с тем существующие механизмы не лишены недостатков. К основным ограничениям относятся риски киберугроз, возможность несанкционированного доступа к информации, технические сбои информационных систем, а также недостаточный уровень цифровой грамотности отдельных участников земельных отношений. Кроме того, действующее законодательство пока не содержит комплексного регулирования использования современных технологий распределенных реестров и иных цифровых инструментов в сфере земельного оборота.

Таким образом, цифровизация государственной регистрации прав на землю существенно повысила эффективность земельного оборота и качество предоставления государственных услуг. Однако дальнейшее развитие

цифровых механизмов требует устранения существующих правовых и технических проблем, что обуславливает необходимость анализа вопросов правового регулирования цифровых технологий в земельной сфере.

Несмотря на активное внедрение цифровых технологий в сферу земельных отношений, действующее российское законодательство не содержит специального регулирования цифровых прав на земельные участки. Статья 141.1 ГК РФ закрепляет понятие цифровых прав, однако не предусматривает возможность существования права собственности или иных вещных прав на землю в цифровой форме. В результате отсутствует четкий правовой механизм использования цифровых активов, связанных с земельными участками, что создает правовую неопределенность для участников оборота.

Одной из основных проблем является отсутствие законодательного регулирования токенизации недвижимости и земельных участков. На практике возникают вопросы о правовой природе цифровых токенов, удостоверяющих имущественные интересы в отношении объектов недвижимости, а также о порядке их обращения и защиты. В настоящее время российское законодательство не определяет, могут ли такие цифровые инструменты подтверждать права на земельные участки либо использоваться в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота⁶.

Сложности возникают и при идентификации правообладателей в цифровой среде. Хотя использование усиленной квалифицированной электронной подписи обеспечивает высокий уровень достоверности совершаемых действий, сохраняются риски неправомерного доступа к учетным записям, использования чужих электронных подписей и совершения мошеннических действий. В условиях дальнейшей цифровизации земельного

⁶ Васильев А.А., Петров М.И. Цифровые права как новый объект гражданских правоотношений // Закон. 2022. № 8. С. 98–108.

оборота вопросы надежной идентификации участников приобретают особую значимость.

Отдельного внимания заслуживает проблема защиты прав участников цифрового оборота. При технических сбоях информационных систем, утрате данных или неправомерном вмешательстве третьих лиц могут возникать споры относительно действительности совершенных действий и принадлежности прав. При этом действующее законодательство не всегда содержит специальные механизмы восстановления нарушенных прав в подобных ситуациях.

Дополнительные трудности связаны с возможным использованием технологий распределенного реестра (блокчейн) в земельной сфере. С одной стороны, такие технологии способны повысить прозрачность и достоверность учета прав на недвижимость. С другой стороны, возникают вопросы юридической ответственности за внесение недостоверных сведений, исправление ошибочных записей и определения субъекта, отвечающего за функционирование соответствующей системы. Кроме того, отдельные положения гражданского законодательства о цифровых правах пока не согласованы с традиционными принципами государственной регистрации недвижимости, закрепленными в земельном законодательстве⁷.

Таким образом, современное регулирование цифровых прав в земельной сфере характеризуется наличием законодательных пробелов, отдельных коллизий между гражданско-правовыми и земельно-правовыми нормами, а также отсутствием специальных механизмов использования новых цифровых технологий. Выявленные проблемы свидетельствуют о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства и формирования комплексной правовой базы для развития цифрового земельного оборота.

⁷ Новототчинова Е.А., Кузьмина М.В. Земельный кадастр: значение и роль в правовом регулировании. Научный лидер. №52 (203). 2025. С. 96-100.

Дальнейшее развитие цифровой экономики неизбежно окажет влияние на земельные правоотношения и потребует совершенствования существующих правовых механизмов. Одним из наиболее перспективных направлений является внедрение технологий распределенного реестра (блокчейн) в процессы учета и регистрации прав на недвижимость. Использование таких технологий способно обеспечить высокий уровень сохранности данных, прозрачность совершаемых операций и снижение риска несанкционированного изменения сведений о земельных участках.

Важную роль в развитии земельного оборота будут играть цифровые реестры недвижимости. Совершенствование Единого государственного реестра недвижимости и его интеграция с иными государственными информационными системами позволит повысить скорость предоставления государственных услуг, упростить процедуры регистрации прав и обеспечить более эффективный обмен информацией между государственными органами, гражданами и организациями.

Перспективным направлением также является токенизация земельных активов. Создание цифровых токенов, связанных с имущественными правами на земельные участки, может способствовать развитию инвестиционной деятельности и повышению ликвидности объектов недвижимости. Вместе с тем использование подобных механизмов требует законодательного определения правового статуса токенизированных активов, порядка их обращения и способов защиты прав участников соответствующих отношений.

Для эффективного внедрения цифровых технологий необходимо дальнейшее развитие нормативной базы. Представляется целесообразным закрепить в законодательстве основные принципы использования технологий распределенного реестра в сфере недвижимости, определить особенности обращения цифровых активов, связанных с земельными участками, а также установить единые требования к информационным системам, применяемым в земельном обороте.

Особое значение имеет обеспечение безопасности цифровых сделок. В этой связи необходимо совершенствовать механизмы электронной идентификации участников, повышать уровень защиты государственных информационных ресурсов, а также развивать правовые средства противодействия мошенничеству и незаконному использованию цифровых данных. Надежная система защиты информации является обязательным условием дальнейшей цифровизации земельных отношений⁸.

Таким образом, перспективы развития института цифровых прав в земельном праве связаны с расширением применения цифровых технологий, совершенствованием государственных информационных систем и формированием специального правового регулирования цифрового оборота земельных активов. Реализация указанных направлений позволит повысить эффективность земельного оборота, обеспечить дополнительную защиту прав участников правоотношений и создать условия для дальнейшей цифровой трансформации земельной сферы.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что цифровые права являются самостоятельным объектом гражданских прав, существующим и реализуемым в рамках информационных систем. Вместе с тем земельные участки не относятся к категории цифровых прав, поскольку сохраняют статус объектов недвижимости и находятся под действием специального правового режима, установленного гражданским и земельным законодательством.

Несмотря на это, земельные правоотношения активно вовлекаются в процессы цифровизации. Наиболее значимыми направлениями являются электронная государственная регистрация прав на недвижимость, использование электронных документов и электронной подписи, развитие

⁸ Кузьмина М.В, Тарабанова А.И. Цифровизация в сфере управления водными ресурсами в Российской Федерации. Современные тенденции развития науки и мирового сообщества в эпоху цифровизации. Сборник статей XXVIII международной практической конференции (20 ноября 2024 г., г. Москва) С. 36-42

цифровых сервисов Росреестра, а также внедрение технологий распределенных реестров.

В настоящее время законодательство не содержит комплексного регулирования цифрового оборота земельных активов, что создает определенные правовые риски и препятствует полноценному использованию современных цифровых технологий в земельной сфере. В связи с этим необходима дальнейшая разработка нормативной базы, направленной на регулирование цифровых активов, связанных с недвижимостью, и обеспечение защиты прав участников таких отношений.

Перспективным направлением развития земельного права представляется формирование правового механизма использования технологий блокчейн и токенизированных активов при обязательном сохранении принципов государственной регистрации недвижимости и гарантий защиты прав собственников земельных участков. Это позволит повысить эффективность земельного оборота и обеспечить его дальнейшую цифровую трансформацию.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 13.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. О внесении изменений в части первую, вторую и статью 1124 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 18 марта 2019 г. № 34-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2019. № 12. Ст. 1224.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Крассов О.И. Земельное право: учебник. 6-е изд., перераб. и доп.

Москва: Норма; Инфра-М, 2024. 624 с.

5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

6. Васильев А.А., Петров М.И. Цифровые права как новый объект гражданских правоотношений // Закон. 2022. № 8. С. 98–108.

7. Новототчинова Е.А, Кузьмина М.В. Земельный кадастр: значение и роль в правовом регулировании. Научный лидер. №52 (203). 2025. С. 96-100.

8. Кузьмина М.В, Тарабанова А.И. Цифровизация в сфере управления водными ресурсами в Российской Федерации. Современные тенденции развития науки и мирового сообщества в эпоху цифровизации. Сборник статей XXVIII международной практической конференции (20 ноября 2024 г., г. Москва) С. 36-42