

*Ившина Е. Г., 2 курса, магистратура 40.04.01 Юриспруденция
Московский финансово-юридический университет (МФЮА)*

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Аннотация: В настоящей статье рассматриваются особенности земельного участка как объекта гражданских прав и специфика определения его правового режима.

Ключевые слова: земельный участок, земельные отношения, Единый государственный реестр недвижимости, правовой режим.

Abstract: This article examines the features of a land plot as an object of civil rights and the specifics of its legal regime determination.

Key words: land plot, land and property relations, the Unified State Register of Real Estate, legal regime.

Объекты гражданских прав по своей сути представляют собой материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданских прав вступают между собой в правовые отношения [7, с. 46]. Согласно ст. 128 актуальной редакции Гражданского кодекса РФ к объектам гражданских прав относятся: вещи, в том числе наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), а также нематериальные блага. При этом вещами являются как результаты человеческого труда, так и созданные природой объекты — в том числе и такой объект как земля.

Земельные участки ст. 130 ГК РФ относят к недвижимым вещам. При этом необходимо отметить, что именно земельный участок, а не земля как таковая может быть непосредственным объектом права собственности. Вместе с тем законодательство содержит понятия «земля», «земли», «участки лесного фонда», «земли сельскохозяйственного назначения» и т. д., которые, исходя из анализа норм, являются синонимами термина «земельный участок» [7, с. 53].

Как отмечает С.Ю. Стародумова, понятие «земельный участок» неоднократно претерпевало изменения в законодательстве, становясь предметом разных отраслей права [8, с. 43]. На сегодняшний день понятие земельного участка получило закрепление главным образом в ст. 6 Земельного кодекса РФ. Земельный участок определяется как объект права собственности и иных прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Также ЗК предусматривает и возможность создания искусственных земельных участков, то есть антропогенных, а не природных объектов.

Исследователи подчёркивают, что земельный участок может служить основным классификатором вещей на движимые и недвижимые: местоположение объекта недвижимости и их взаимосвязь с этим местом является их основным признаком [4; 8, с. 43]. Таким образом, по существу недвижимостью закон признает те объекты, «физические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты размещены природой или человеком» [5, с. 9-10].

Однако согласиться с возможностью универсального применения такого определения недвижимой вещи через её прочную связь с другой недвижимостью (земельным участком) на сегодняшний день представляется затруднительным. В настоящее время большое количество земельных участков на территории РФ, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре

недвижимости, не имеют точного описания границ в соответствии с требованиями законодательства. Так, по информации с сайта Росреестра, по состоянию на 1 января 2019 года доля земельных участков, местоположение границ которых установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, составляет лишь 55,6 % от общего количества. Такая ситуация вызвана в том числе и параллельным существованием старых и новых норм законов о государственной регистрации недвижимости.

Так, в отношении земельных участков статья 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает включение в состав сведений ГКН местоположения объекта недвижимости. Однако согласно п. 4. ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический или государственный учёт объектов недвижимости, произведённый до вступления в силу федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», то есть учёт по стандартам, которые не устанавливают точные координаты земельного участка на местности, позволяет зарегистрировать земельный участок как объект недвижимости.

Е.А. Суханов считает, что для гражданского права основное значение имеет правовой режим, а не физические свойства различных объектов гражданского оборота. Именно правовой режим определяет возможность или невозможность совершения с объектами гражданских прав определенных действий (сделок), которые ведут к определённому юридическому результату. Такой режим определяет поведение участников правоотношений, касающиеся соответствующих материальных и нематериальных благ [6, с. 298]. С ним солидарны К.А. Новиков и В.Н. Синельникова: юридически значимые качества вещи во многом определяются теми отношениями, которые складываются по поводу этой вещи, а значение физических свойств для её характеристики в качестве недвижимой не является абсолютным [5, с. 13].

Правовой режим земельных участков может определяться как межотраслевой институт, который регулируется нормами различных отраслей права, как гражданско-правовой институт либо как объект правоотношений, например, земельного или гражданского вида [3, с. 54].

На практике правовое регулирование права собственности и иных вещных прав на земельные участки регламентируется многочисленными нормами различных отраслей права — конституционного, земельного, гражданского, водного, лесного, экологического, градостроительного и других. Поэтому ограничиться рассмотрением правового режима земельного участка как предмета регулирования только гражданского или земельного законодательства, на наш взгляд, не представляется возможным.

Так, например, ч. 1 ст. 9 Конституции РФ гласит, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [1]. Часть 2 ст. 36 Основного закона определяет, что право собственности на землю, т. е. владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Таким образом, указанные нормы Конституции РФ устанавливают, что право собственности на земельные участки подлежит ограничению федеральными законами и при конфликте норм гражданского и публичного законодательства приоритет отдаётся публичным интересам, поскольку земля имеет особый юридический статус как уникальный природный ресурс, который играет исключительную социальную, экономическую, экологическую роль.

Согласно ст. 7 Земельного кодекса, земля в Российской Федерации по своему целевому назначению делится на семь категорий (земли сельскохозяйственного назначения, земли населённых пунктов и др.). Именно

отнесение земли к той или иной категории определяет её правовой режим. Как отмечает Н.Н. Бочаров, свобода собственника при использовании им земельного участка ограничена, так как по российскому законодательству выбор способа и направления использования участка регламентирован его целевым назначением, которое определяется отнесением земли к той или иной категории и разрешенным использованием [2, с. 14]. В ст. 285 ГК РФ закреплена возможность изъятия земельного участка у собственника за невыполнение установленных земельным законодательством требований правил пользования земельным участком.

Правовой режим некоторых земельных участков в силу присвоенной им категории регламентируется специальными законами. Так, например, учитывая важное экономическое и стратегическое значение сельскохозяйственных земель, их правовой режим регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ. Данный закон ограничивает круг субъектов права собственности на такие участки. Так, на основании ст. 3 указанного закона иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более пятидесяти процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Таким образом, в отношении перечисленных лиц законодательно установлены ограничения в обороте в отношении сельскохозяйственных земель.

Итак, понимание правового режима земельного участка необходимо для целей определения правил поведения участников земельных отношений, их прав и обязанностей, установления правовых характеристик объекта недвижимости, способов защиты прав собственника и других важных для нормального оборота земельных участков аспектов. Однако в условиях, когда большая часть земельных

участков существует без определения точного местоположения границ и уточнения площади, реализация указанных целей существенно затрудняется.

Библиографический список:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 1-ФКЗ) // СПС «КонсультантПлюс»
2. Бочаров, Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан : автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Бочаров Николай Николаевич. - Рязань, 2014. - 28 с.
3. Зырянов, А.И. Понятие правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан // Юридическая наука. - 2016. - С. 51-57.
4. Макаров, О. В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. - 2014. № 5. С. 9-12.
5. Новиков, К. А., Синельникова, В. Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] / К.А. Новиков (§ 1.1–1.4, 2.1), В.Н. Синельникова (§ 1.5, 2.2–2.5); под ред. А.А. Иванова; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015. - 192 с.
6. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I:/ Отв. ред. Е.А. Суханов.- М.: Статут, 2011. – 958 с.
7. Современное вещное право России: учебное пособие / [Э.В. Гряда и др.]; под ред. Е.В. Богданова, Н.Д. Эриашвили, - М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2014. - 311 с.
8. Стародумова, С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. - 2015. - N 5. С. 42 - 45.