

Павлова Светлана Александровна, магистрант,

ИГСУ РАНХиГС, г. Москва

ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация: Статья рассматривает понятие и свойства земли как объекта имущественных правоотношений с позиций государственного регулирования последних.

Ключевые слова: земельное право, земельно-имущественные отношения, правовое регулирование, государственное регулирование, земельный рынок.

Abstract: The paper deals with the concept and properties of land as the object of property legal relations from the standpoint of state regulation of the latter.

Keywords: land law, land property relations, legal regulation, state regulation, land market.

Земля – многозначное понятие и многофункциональный объект общественных отношений. Прежде всего, земля – природное образование, несущее базовую экологическую функцию. При этом земля же является основным объектом хозяйствования, выступая в качестве пространственного базиса для любых видов человеческой деятельности, а почвенный её слой служит непосредственной основой одного из ключевых видов этой деятельности – сельскохозяйственной.

Будучи условием жизни и местом обитания людей, земля выполняет и социальную функцию, также выражающуюся и в том, что владение землей и другими перемещаемо связанными с ней объектами, т.е. недвижимостью, является в общественном сознании маркером определенного престижа и

необходимо для формирования цивилизованного среднего класса общества. В конце концов, земле, в качестве территории государственного образования, присуща и политическая функция. Таким образом, земля занимает ключевое и уникальное место в хозяйственной, общественной и политической жизни людей, что обуславливает и особый режим складывающихся в отношении неё правоотношений, в т.ч. имущественных.

Выделяют [6; 9] такие основные особенности земли: 1) Земля является не продуктом человеческого труда, а природным объектом, одной из главных составляющих биосферы и основой всех наземных экосистем; 2) Земля – основа существования человечества, место жительства людей, базис сельскохозяйственного производства и любой другой хозяйственной деятельности человека; 3) Земля неперемещаемая и недвижимая, в связи с чем её части, включенные в гражданский оборот (земельные участки), характеризуются уникальностью, а рынок земли привязан к определенным районам, т.е. локален; 4) Земля обладает свойством фундаментальности – земельный участок невозможно похитить или утратить; 5) Земельные ресурсы конечны, вследствие чего абсолютно ограничены в предложении, к ним неприменимы понятия амортизации, износа и т.п. (возможное истощение плодородного слоя со временем устраняется естественными процессами); 6) Сельскохозяйственное производство, в отличие от промышленного, не дает быстрого результата, а инвестиции в землю невозможно изъять, следовательно, интенсивный оборот сельскохозяйственных земель экономически нецелесообразен; 7) Земля как объект недвижимого имущества и товар характеризуется возрастающей на лонгитюдных отрезках стоимостью и, как следствие, привлекательностью как объект финансовых и инвестиционных вложений; 8) Земля не имеет ценности без отношения к доходу, поскольку изначально, как в природном объекте, в ней нет вложенных затрат. На стоимость земли влияет не только её плодородие, но и местоположение и вложенные инвестиции.

Обобщая вышесказанное, отметим, что земля может рассматриваться с трех точек зрения: как часть биосферы, место жительства людей и материальная основа их существования; как экономический ресурс, пространственный базис всех видов человеческой деятельности; как недвижимое имущество, объект земельно-имущественных отношений, особого рода товар.

Такая многоплановость земли, как объекта общественных отношений, порождает и разносторонность правового регулирования земельных, в т.ч. земельно-имущественных отношений. В качестве основной особенности в данном случае можно отметить то, что указанные отношения регулируются не только гражданским, но и земельным правом, а также нормами других актов природоохранного (экологического) законодательства.

Как объект имущественного (вещного) права земля представляет собой особый товар, т.е. объект сделок купли-продажи, залога, дарения и проч., характеризующийся определенными количественными и качественными параметрами [7]. При этом для разных участников земельно-имущественных отношений она может выступать в различных качествах. Земельный участок может приобретаться для того, чтобы его использовать по назначению, перепродать, сдать в аренду и т.п. В связи с этим в научной литературе не прекращается дискуссия относительно того, к какому типу экономических активов относится земля.

В целом, активы разделяют на три крупных класса [12]: предметы потребления, финансовые активы (используемые для получения дохода без участия в производственном процессе) и реальные активы (вовлеченные в производственный процесс с целью получения прибыли).

С одной стороны, будучи недвижимым имуществом и средством производства земля должна быть отнесена к классу реальных активов [11]. Однако, реалии земельно-имущественных отношений и земельного рынка, особенно в Российской Федерации, показывают, что земля может выступать в

качестве актива, имеющего высокую доходность и не требующего вложений в ходе владения, поскольку, как указывалось выше, её стоимость в долгосрочной перспективе в общем случае возрастает. Указанные обстоятельства придают земле свойства финансового актива [13]. Особенно ярко это проявляется в связи с тем, что механизм обязательства собственника земли к её эффективному использованию в соответствии с назначением до сих пор в значительной мере несовершенен и фактически существует только в отношении земель сельскохозяйственного назначения, да и в этом случае функционирует неэффективно [8].

Возможность финансовых спекуляций с землей обусловлена самим фактом существования частных собственников земельных ресурсов и возможностью передачи прав на владение ими, что также является предпосылкой к формированию земельного рынка [4]. Земельный рынок, в сущности, есть часть рынка недвижимости, однако ему присущи определенные особенности, связанные с рассмотренной выше спецификой земли как объекта имущественных отношений.

В первую очередь рынок земли характеризуется несовершенством конкуренции, что связано с такими особенностями земли, как уникальность каждого земельного участка, особыми требованиями к оформлению прав на него и сравнительно низкой ликвидностью. Земельный рынок жестко ограничен как со стороны спроса, так и со стороны предложения, в связи с чем отличается низкой ценовой эластичностью. Вместе с тем, ему свойственны противоречия ценообразования в виде тенденции к изменению цен в зависимости от миграции населения или таких мало предсказуемых факторов, как «престижность» того или иного района расселения.

Указанные несовершенства рынка земли обуславливают высокую роль государственного регулирования в сфере земельно-имущественных отношений. Регулирующее воздействие со стороны государства проявляется, в первую очередь, через принятие и реализацию норм законодательных и других

нормативных правовых актов, но может быть и косвенным, осуществляемым через оказание информационных и консультационных государственных услуг, а также стимулирующим, через установление некоторым участником рынка определенных преференций.

Важнейшей государственной функцией в регулировании земельно-имущественных отношений является инвентаризация и учет земельных ресурсов, осуществляемая с обязательным определением потребительских свойств земли, то есть её целевого назначения [10]. Рыночные механизмы не только обеспечивают не только переход прав на землю, но и подразумевают перераспределение земли между разными вариантами её использования. В то же время земля и другие природные ресурсы, будучи основой жизнедеятельности населения, подлежат охране, подразумевающей рациональное использование, что является одной из основ конституционного строя Российской Федерации [1, ст. 9 ч. 1]. В связи с этим в России, как и во многих других развитых странах, существует понятие о целевом назначении земель.

Обобщая отечественную и зарубежную практику правового регулирования в данной сфере можно определить основные виды земель по целевому назначению, выделяемые в том или ином виде в земельном законодательстве современных государств [5]: сельскохозяйственные земли; земли промышленности, транспорта, обороны и информации; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли населенных пунктов; земли запаса. Землям определенного целевого назначения присущ, как правило, специфический правовой режим, отличный от прочих, а переход земель из одной категории в другую ограничен.

Таким образом, с позиций экономической теории земля, как и другая недвижимость, выступает в качестве материального актива, инструмента извлечения дохода и объекта инвестирования. С точки зрения юриспруденции

земля как объект земельно-имущественных отношений представляет собою, прежде всего, совокупность прав на неё, устанавливаемых с учетом особенностей земли как природного объекта, основы жизни и деятельности человека и разновидности недвижимого имущества.

В Российской Федерации, как и в большинстве развитых стран мира, декларировано и гарантировано законодательством право частных лиц продавать, покупать, сдавать в аренду и иным образом распоряжаться своим имуществом, в том числе и землей. С другой стороны, если частная собственность на землю вступает в противоречие с публичными интересами, то она выходит из сферы юрисдикции частного права. Земельным кодексом РФ [3] предусмотрено изъятие у собственника земельного участка в связи с ненадлежащим использованием или для государственных и муниципальных нужд, что не осуществимо для других видов собственности (кроме отчуждения недвижимого имущества, связанного с изымаемыми участками, что урегулировано нормами Гражданского Кодекса РФ [2]). Существуют и более гибкие формы государственного регулирования земельно-имущественных отношений, такие, как территориальное планирование, градостроительное зонирование, налогообложение, требования по охране окружающей среды и т.п.

Таким образом, обладая свойствами природного объекта и ресурса, будучи национальным достоянием и основой жизнедеятельности населяющих Российскую Федерацию народов земля, вместе с тем, является объектом недвижимого имущества, причем в данном качестве она служит определяющим понятием, поскольку принадлежность объектов вещного права к недвижимому имуществу определяется через неразрывность связи с землей. В связи с этим возникают отношения в части вопросов различных форм собственности на земельные участки, прав собственности и других вещных прав на землю юридических лиц и граждан, различных видов сделок в отношении земли, которые являются частноправовыми и регулируются гражданским правом.

В то же время первоочередной задачей правового регулирования земельных отношений является охрана земель и обеспечение их рационального и целевого использования посредством государственного регулирования и надзора, т.е. имеет место выраженный примат публично-правовых принципов регулирования земельно-имущественных отношений над частноправовыми.

Библиографический список:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

4. Барсукова Г. Н. Теоретические аспекты формирования земельного рынка // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – №. 115.

5. Булгаков В. В., Шарапова А. С., Кануткина Е. Н. Правовое регулирование земельных отношений: российский и зарубежный опыт // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – №. 3-6. – С. 24-27.

6. Гришко Л. А., Дырда С. В. Земля как объект права собственности // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. - 2019. - С. 29-31.

7. Колесникова К. В. К вопросу о правовой природе вещных прав на землю // Гуманитарные и юридические исследования. – 2018. – №. 2.

8. Полубоярцева Х. А. Административный механизм изъятия неиспользуемых сельскохозяйственных угодий //Российский электронный научный журнал. – 2016. – №. 4. – С. 135-149.
9. Попов А. В. Земля как объект рыночных отношений // Международный журнал теории и научной практики. - 2018. - Т. 1. - №. 2. - С. 8-11.
10. Рубцов И. П., Филев М. В. Современное содержание инвентаризации земель //Институциональные и финансовые механизмы развития различных экономических систем. - 2018. - С. 202-205.
11. Сабзалиев С. М., Кулиев В. М. Некоторые аспекты теории учета активов //Современный менеджмент и экономика: проблемы и перспективы развития. – 2017. – С. 117-121.
12. Тарасевич Л. С., Гребенников П. И. Экономика. – М., 2020.
13. Теплова Т. В. Инвестиции. - М.: Юрайт, 2011.
14. Щепанский И. С. Правовые проблемы использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением //Журнал российского права. – 2019. – №. 5 (269).