

**О СООТНОШЕНИИ ПОНЯТИЙ «ЗЕМЛЯ»
И «ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК»**

Светлана Юрьевна Стародумова, к.ю.н.,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Тел.: (495) 783-68-48, e-mail: clear06@mail.ru
Московский университет им. С.Ю. Витте
<http://www.muiiv.ru>

В статье рассматриваются объекты публичных и частных прав – земля и земельный участок с учетом специфики правового регулирования соответствующих отношений. Разграничивается целесообразность использования законодателем данных дефиниций применительно к вопросам права собственности.

Ключевые слова: земля, земельный участок, искусственные земельные участки, природный объект.



С. Ю. Стародумова

Российская Федерация обладает наибольшей по величине территорией – земельным участком с разнообразнейшим ландшафтом, целевым назначением и разрешенным использованием. После распада Советского Союза и признанием многообразия форм земельной собственности земельный участок начал активно вовлекаться в имущественный оборот как объект недвижимости (ст. 130, 131 ГК РФ). Следует напомнить, что имущественные отношения по поводу земельного участка более десяти лет регулировались в основном региональным законодательством, т.к. глава 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» вступила в силу только после принятия специализированных законов о земле – Земельного Кодекса РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В настоящее время под земельным участком понимается часть земной поверхности с четко определенными на местности границами (ст. 11.1 ЗК РФ). В гражданском законодательстве в п. 1 ст. 261 ГК РФ, ныне утратившем силу, также указывались «территориальные границы» как основной признак земельного участка, вместе с тем п. 2 ст. 261 ГК РФ содержит единственное указание на природные свойства земельного участка – поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения. Конечно, установление на местности границ земельного участка позволяет не только идентифицировать данный объект среди других объектов недвижимости – земельных участков, но и ввести его в полноценный гражданский оборот. Вместе с тем следует разъяснить использование законодателем в наименовании статей и глав гражданского и земельного кодексов дефиниций «земля» применительно к вопросам собственности.

Согласно п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по поводу земельных участков регулируются ГК РФ, если иное не предусмотрено земельным кодексом РФ и другими специальными федеральными законами (например, лесным и водным кодексами, законодательством о недрах, об охране окружающей среды).

Земля как объект земельных отношений воспринимается законодателем как природный объект и природный ресурс (пп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ), который рассматривается с нескольких позиций (ст.ст. 1, 3 ЗК РФ): 1) как основа жизни народов; 2) составная часть природы; 3) основа деятельности народов, проживающих на соответствующей территории и использующих ее как природный ресурс – средство производства в сельском, лесном хозяйстве и иной хозяйственной деятельности; 4) «одновременно» как недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю.

Следует отметить, что земля как объект прав очень противоречиво описана в законе. Говоря о земле как основе жизни народов Российской Федерации, следует руководствоваться положением ст. 67 Конституции РФ о территории Российской Федерации,

обладающей самостоятельными суверенными правами в международных отношениях и на своей территории в установлении земельного правапорядка. Рассматривая землю как природный объект – естественную экологическую систему, включающую природный ландшафт и его элементы, сохранившие свои природные свойства [1], – земля становится объектом регулирования экологического законодательства. Что же касается земельного права, то оно с учетом специфики объекта регулирования делит все земли на категории с учетом целевого назначения и разрешенного использования (ст. 7 ЗК РФ) и, соответственно, возможностью осуществления соответствующей деятельности в границах территории Российской Федерации с последующим определением на ней границ земельных участков как самостоятельных объектов имущественных прав.

Что же касается «одновременного» рассмотрения земли в качестве недвижимости, то следует отметить внутреннее несоответствие данного положения нормам земельного законодательства, а также общее несоответствие с нормами гражданского. Таким образом, «земля» является объектом исключительно публичных прав, и государство предоставляет возможность участникам гражданско-правовых отношений определять на землях определенной категории земельные участки в допустимых законодателем размерах и границах.

Устранить названное несоответствие в законодательстве должен разработанный согласно Концепции развития гражданского законодательства РФ Проект изменений ГК [2], в котором в Гражданский кодекс предполагается включить новый раздел «Вещное право» с подразделом «Право собственности» и самостоятельной главой 19.2. «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты». Под «иными» природными объектами [1], на которые устанавливается право собственности, понимаются недра, воды, леса, атмосферный воздух, животный мир и др. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для целей ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости использует Сборник классификаторов [3], согласно которому к природным объектам относятся лес, водный объект и иные природные объекты. Такое расширительное толкование о наличии иных природных объектов признается учеными «правовой фикцией» с целью облегчения объяснения различных предметов и явлений [7; с. 4]. Так, Е.С. Болтанова выделяет квазиприродные объекты, которые признаются государством природными в результате человеческой деятельности по созданию таких объектов, например, искусственных земельных участков, водохранилищ, прудов, карьеров и др. [5; с. 29–33].

Возвращаясь к понятию «земельного участка», данному законодателем, следует отметить, что легальное определение не содержит достаточных классифицирующих признаков данного объекта, кроме границ, устанавливаемых в соответствии с законодательством, позволяющих индивидуализировать его как недвижимый объект.

А.Ю. Колов акцентирует внимание на природных свойствах земельного участка – почвенном слое земли, древесно-кустарниковой и лесной растительности, обособленных водных объектах [9; с. 81–82]. В.В. Чубаров, говоря о признаках земельного участка, выделяет материальность, нерукотворность, абсолютную неподвижность, товарность, юридический характер и территориальную определенность [17; с. 158].

Вместе с тем, С. Куцина справедливо отмечает, что некоторые разновидности земельных участков являются исключительно рукотворными, например, обозначенные ранее искусственные земельные участки [11; с. 4]. Согласно одноименному закону под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте или его части, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком [18]. В этой связи О.К. Тикк высказывает мнение, что намывной или отсыпной грунт является неотделимым улучшением земель-

ного участка, который после инженерной подготовки территории для последующего строительства становится единым целым с земельным участком [19].

Таким образом, законодательно закреплена двойственная правовая природа искусственного земельного участка, поскольку до момента ввода в эксплуатацию он является объектом капитального строительства, а после ввода в эксплуатацию – земельным участком, на который распространяются все нормы градостроительного и земельного законодательства [12].

Ряд авторов относят к признакам земельного участка наличие на нем объектов недвижимости, позволяющих классифицировать его как простую, сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь [4]. Квазиприродные объекты до ввода их в эксплуатацию также можно использовать в качестве классификатора земельных участков по названным критериям.

Вступившими с 1 октября 2013 г. изменениями в гражданское законодательство введен новый объект недвижимости – единый объект (единый недвижимый комплекс), объединяющий единым назначением вещи, неразрывно связанные физически или технологически либо расположенные на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (ст. 133.1 ГК РФ). Как видим, в гражданском законодательстве реализуется основной принцип земельного законодательства – «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Данное закрепление позволяет не только более полно классифицировать земельный участок, но и должно способствовать сокращению регистрации прав на «рукотворные» объекты недвижимости в отрыве от прав на земельные участки.

Говоря о земельном участке как объекте недвижимости, следует выделить еще два признака – физический (реальное существование в качестве объекта) и юридический (регистрация объекта в качестве недвижимости). В отношении последнего признака в науке ведется спор о зависимости существования юридического признака от государственной регистрации прав на него. Так, К.И. Скловский отмечает, что юридический признак недвижимости возникает только после государственной регистрации прав [16], а Б.М. Ронгало и О.Ю. Скворцов отрицают зависимость юридической составляющей от такой процедуры [15].

Н.Н. Мисник в своих работах выделяет фактические характеристики земельного участка (границы, площадь), а в качестве юридических признаков земельного участка называет целевое назначение и разрешенное использование [13; с. 20–23]. При этом особое внимание следует обратить на такую характеристику земельного участка, как площадь, определяемую как площадь земной поверхности в границах участка с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов) – физическая площадь, а также границы участка на плоскости проекции по координатам углов поворотов границы – геодезическая площадь [14; 6; 10].

Г.В. Романовой среди прочих признаков земельного участка выделены его кадастровый номер, кадастровая оценка, ограничения (обременения) [14].

По сути, земельный участок – единственный природный недвижимый объект, а все остальные недвижимые вещи признаются таковыми при наличии с ним тесной связи или произведенных улучшений. Кроме того, земельный участок, являясь недвижимым имуществом, во многих случаях является и основным видообразующим элементом классификации вещей на движимые и недвижимые, простые и сложные.

С учетом вышеизложенного целесообразно закрепить понятие земельного участка в гражданском законодательстве с учетом основных признаков данного объекта следующего содержания: «Земельный участок – это часть земной поверхности с расположенными на ней природными и антропогенными объектами, имеющая фиксированную границу, местоположение, площадь, описанная и зафиксированная в установленном законом порядке, обладающая правовым режимом, установленным земельным законодательством».

Таким образом, необходимо заключить, что земля – единственный естественно природный объект, а земельный участок – индивидуально определенный объект гражданских прав, создаваемый на земле определенной категории или на водном объекте, находящемся в федеральной собственности.

Литература

1. Федеральный закон РФ «Об охране окружающей среды» (ред. от 02.07.2013) от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 2. Ст. 133.
2. Концепция развития гражданского законодательства РФ (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.
3. Приказ Росреестра «О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости» от 12.10.2011 г. № П/389 (ред. от 10.07.2013) // СПС «КонсультантПлюс».
4. *Анисимов А.П.* Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / А.П. Анисимов, С.В. Дзагоев, Л.Г. Кокоева. – М.: Новый индекс, 2009.
5. *Болтанова Е.С.* Природные объекты: фикция в праве // Экологическое право. 2013. № 1.
6. *Варламов А.А., Гальченко С.А.* Земельный кадастр. Географические и земельные информационные системы. М., 2006. Т. 6.
7. *Джазоян Е.А.* Категория фикции в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2006.
8. *Дзагоев С.В.* Гражданско-правовое регулирование приобретения права на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Владикавказ, 2008.
9. *Колов А.Ю.* Вещные права на земельный участок в России: монография. – Томск: Пенленг, 2004.
10. *Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шиловская А.Л.* Строительное и жилищное право: учебное пособие. – М., 2010.
11. *Куцина С.* Движимая недвижимость // ЭЖ-Юрист. 2011. № 45.
12. *Ласкина Н.В., Семенченко Е.А.* Комментарий к Федеральному закону от 21.07.1997 № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» (постатейный) / отв. ред. Н.В. Ласкина // СПС «КонсультантПлюс».
13. *Мисник Н.Н.* Целевое назначение и разрешенное использование – юридические признаки земельного участка // Юрист. 2012. № 15. С. 20-23.
14. *Романова Г.В.* Содержание права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2009.
15. *Ронгало Б.М.* Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: ВолтерсКлувер, 2006.
16. *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. – М., 2008.
17. *Чубаров В.В.* Проблемы правового регулирования недвижимости. – М.: Статут, 2006.
18. Федеральный закон РФ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 19.07.2011 г. № 246-ФЗ (ред. от 30.12.2012) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4594.
19. *Тикк О.К.* Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. № 1.

About Ratio of Land and Land Plot Concepts

Svetlana Yurevna Starodumova, Candidate of Jurisprudence, Associate Professor of Civil Law and Litigation Department

Moscow University after S.Yu. Witte

The article deals with the objects of public and private rights, i.e. land and land plot, taking into account the specifics of legal regulation of the relevant relations. The expediency of using the given data definitions by the legislator in relation to the issues of property rights is differentiated.

Keywords: land, artificial land plots, natural object.