

УДК 347.2/3

Основы правового регулирования земельного участка как объекта права собственности

Новохацкая Ирина Петровна

Кандидат юридических наук, старший преподаватель,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Крымский филиал Российского государственного университета правосудия,
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь,
ул. Павленко/пер. Студенческий, 5/2;
e-mail: irisha2905@mail.ru

Шигонина Людмила Александровна

Преподаватель,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Крымский филиал Российского государственного университета правосудия,
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь,
ул. Павленко/пер. Студенческий, 5/2;
e-mail: shigoninal@mail.ru

Аннотация

Цель. Цель статьи – проанализировать действующее отраслевое законодательство Российской Федерации в части правового регулирования правового режима особого объекта права собственности – земельного участка. В статье рассматривается правовое регулирование земельного участка как объекта прав с особым правовым режимом, на котором «выстраивается» и получает свое развитие вещное право. **Методология.** Методология работы включает применение таких общенаучных методов, как диалектический, эвристический и метод системного анализа. Системный анализ нормативной базы осуществлялся на принципах таких специальных методов научного познания, как сравнительно-правовой и формально-юридический. **Результаты.** Российским законодательством, судебной практикой и теорией гражданского права земельные участки рассматриваются как особый объект гражданских прав, оборот которых нуждался в специальном правовом регулировании. На сегодняшний день вопросы регулирования земельных участков как объектов права собственности актуализируются и в связи с имеющимися в законодательстве противоречиями, которые не позволяют однозначно

ответить на вопрос, как и на основании норм каких отраслей законодательства земельный участок приобретает правовой режим недвижимого имущества. **Заключение.** Определение правового статуса земельного участка весьма сложен в связи с тем, что регулирование отношений по поводу земельного участка, признанного недвижимым имуществом, включается в сферу действия многих отраслей права. Определение правового режима земельного участка является как теоретической и доктринальной необходимостью, так и в связи с необходимостью разграничения вещных и обязательственных средств защиты прав управомоченного субъекта на земельные участки.

Для цитирования в научных исследованиях

Новохацкая И.П., Шигонина Л.А. Основы правового регулирования земельного участка как объекта права собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 8. С. 206-214.

Ключевые слова

Земельный участок, недвижимость, право собственности, вещное право, правовой режим.

Введение

У большинства зарубежных стран в основу традиционной доктрины права собственности на землю положено понимание земли как вещи и земли как недвижимого имущества. Оба указанных принципа, которые реализуются также и в российской правовой системе, нашли свое первоочередное закрепление в римском праве. То, что земля, бесспорно, рассматривается как объект вещного права, подтверждается тем, что указанная категория обладает телесной субстанцией. Основой этого известного еще римскому праву постулата стало то, что объект, который не имеет вещной субстанции (материального воплощения) не может быть объектом вещного права [Хвостов, 1996, 223]. Недвижимостью же в соответствии с нормами римского права признавались не только земельные участки и недра земли, но и все объекты, созданные на земле, связанные или фундаментально скрепленные с ее поверхностью [Новицкий, Перетерский, 1994, 147]. Это положение является неоспоримым в силу действующей на сегодняшний день ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), согласно которой к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Однако норма римского права, гласящая, что земля и все предметы на ней подчинены правилу *superficies solo cedit* – сделанное над поверхностью следует за поверхностью и является единым объектом [Новицкий, Перетерский, 1994, 148], – в законодательстве Российской Федерации не имеет столь однозначного применения.

Ст. 261 ГК РФ фактически конструирует структуру земельного участка как объекта прав. Согласно части второй указанной статьи, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. В неоднократно корректированной законодателем норме права собственников земельных участков, содержащейся в ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) в действующей на сегодняшний день редакции, в части второй особо подчеркивает право собственника земельного участка на посевы и посадки. Таким образом, в федеральном законодательстве через указания на правомочия субъекта в отношении связи земельного участка и расположенных на нем водных объектов, растений, посевов и посадок фактически действует не принцип их «единой судьбы» с земельным участком, а принцип единого объекта.

Несмотря на то, что представления о понятии «недвижимость» в теории гражданского права находятся в постоянном развитии, что, соответственно, получает отражение в праве, отнесение земли к недвижимому имуществу также поддерживается зарубежным гражданским правом [см. Залесский, 2005, 47].

Научная задача поиска баланса интереса государства и общества в отношении собственности на земельные участки

Земля – природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы, природного ресурса, используемый в качестве средства производства и, одновременно, недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю (подпункт 1 пункт 1 ст. 1 ЗК РФ). Важность этого объекта определяют интересы общества и государства. При этом право собственности является абсолютным. В такой ситуации необходим баланс между неограниченным господством субъекта над такого рода вещью и запрета использования имущества вопреки интересам общества.

Российская правовая система, равно как и правовые системы европейских государств, постепенно констатировала утрату главенства гражданского законодательства в регулировании отношений собственности, прежде всего, на землю как главного объекта права собственности. В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации отмечалось, что практически вне гражданского законодательства (что, по сути, согласуется с советской традицией) находится регулирование гражданско-правовых отношений по поводу земли – имущества, составляющего основу гражданского оборота [О проекте Концепции, 2009]. Это подтверждается тем, что отношения собственности на землю регулируются огромным массивом специальных нормативных правовых актов федерального значения: градостроительным законодательством, законодательством об охране окружающей среды, водным, лесным законодательством, законодательством о добыче полезных ископаемых, законодательством о государственном кадастровом учете и государственной

регистрации прав на недвижимое имущество, законодательством об охране памятников истории и культуры и пр. В части третьей ст. 261 ГК РФ указано, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства и пр. и не нарушает прав других лиц.

Важность и интенсивность реформирования законодательства о праве собственности на землю, например, для территории Республики Крым как субъекта Российской Федерации связаны, в первую очередь, с установлением возможности самостоятельно принимать законы в этой сфере правового регулирования. Так, Государственный Совет Республики Крым 30 июля 2014 года принял закон «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым». Данный специальный закон устанавливает особенности регулирования земельных и имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории нового субъекта Федерации.

Важным в связи с этим является вопрос, на основании каких отраслей законодательства земля приобретает правовой режим недвижимого имущества. Согласно ст. 36 Конституции РФ, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Особое значение имеет часть третья этой статьи, предусматривающая, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. При этом часть третья ст. 129 ГК РФ при определении оборотоспособности объектов гражданских прав делает оговорку о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Интересно, что в отличие, например, от законодательства Испании, Албании, Голландии, Италии, Португалии, Мальты, Бельгии, Франции, которое признает землю объектом права собственности [Залесский, 2005, 55], российское гражданское право признает объектом права собственности земельный участок, то есть часть земли, которая индивидуализирована и может быть присвоена.

Нормативное определение понятие земельного участка: возможности и ограничения применения в земельном праве

Понятие земельного участка было сформулировано в ст. 11.1 Земельного кодекса РФ, которая утратила законную силу с 1 марта 2015 года с момента вступления в силу ФЗ от 23.06.2014 № 171 «О внесении изменений в земельный кодекс российской федерации и отдельные законодательные акты российской федерации». Так, законодатель отказался от

нормы, которая определяла земельный участок, как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Введенная ФЗ от 22.07.2008 № 141 (в ред. от 23.06.2014 № 171) Глава 1.1 Образование земельных участков оперирует и термином «земельный участок». В результате земельный участок как недвижимость является основой признания на него вещного права – права собственности как абсолютного права. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю в понимании действующей редакции части третьей ст. 6 ЗК РФ представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Порядок индивидуализации, а значит описания, удостоверения и установления границ земельных участков на местности регламентируется не только ЗК РФ, но также рядом нормативных актов, среди которых в первую очередь следует назвать Федеральные законы от 18.06.2001 № 78 «О землеустройстве», от 24.07.2007 № 22 «О государственном кадастре недвижимости».

Таким образом, чтобы часть земли была признана земельным участком, а затем этот участок был признан недвижимостью и тем самым объектом права собственности или иных прав на землю, он должен отвечать определенным признакам, которые выработаны в теории земельного права. Основным условием является то, что земельный участок должен быть индивидуализирован в соответствии с нормами действующего законодательства. Согласно ст. 7 ФЗ № 22 в государственный кадастр недвижимости вносятся уникальные характеристики объекта недвижимости: его вид (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства); кадастровый номер; описание местоположения его границ; площадь и др. Исходя из указанной нормы, можем утверждать, что индивидуализация земельного участка – это выявление таких особых его характеристик, с помощью которых возможно однозначно определить данный участок среди иных земельных участков. Основными признаками (характеристиками) земельного участка, с помощью которых осуществляется его индивидуализация, являются местоположение, площадь и границы участка. Дополнительными сведениями считаются адрес объекта недвижимости, сведения о вещных правах на него, сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав, категория земель, разрешенное использование земельного участка и др. Эти признаки устанавливаются в результате проведения государственного кадастрового учета земельного участка и в совокупности представляют собой правовые характеристики земельного участка как объекта недвижимости.

На основе совокупного анализа норм действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации закрепляются характеристики земельного участка как объекта природы, природного ресурса, отражающие его качественные и количественные свойства и параметры: размеры земельных участков, инженерно-геологические характеристики.

Заключение

Таким образом, на основе анализа норм действующего законодательства можно сделать вывод о сложности определения правового статуса земельного участка в связи с тем, что регулирование отношений, возникающих по поводу земельного участка, признанного недвижимым имуществом, включается в сферу действия многих отраслей права.

В континентальной системе права правовой режим земельного участка определяется путем законодательного оформления структуры земельного участка, т. е. его содержания как объекта. Российский законодатель не определяет структуру земельного участка как объекта прав, но, прежде всего, определяет правомочия субъекта права собственности на него.

Поскольку земельный участок с позиций гражданского права является вещью, то в отношении и по поводу земельного участка между участниками оборота могут устанавливаться как вещные, так и обязательственные права. Законодательное регулирование этих прав является основой для регламентации гражданско-правовых конструкций, устанавливаемых законодателем в отношении земельных участков. Определение правового режима земельного участка является не только теоретической и доктринальной необходимостью, но важно и в связи с необходимостью разграничения вещных и обязательственных средств защиты прав на земельные участки, которые закон предоставляет управомоченному субъекту.

Библиография

1. Голубева Т.Ю., Афанасьев М.А. Способы защиты прав на земельные участки от противоправных действий // Вопросы российского и международного права. 2016. № 6. С. 116-125.
2. Давыдова Е.И., Усманова Л.Ф. Земельный участок как объект вещных прав: историко-правовой аспект // Вестник Тюменского государственного университета. 2013. № 3. С. 170-177.
3. Дицевич Я.Б. Взаимодействие органов прокуратуры с органами местного самоуправления при противодействии нарушениям законодательства о недропользовании // Вопросы российского и международного права. 2016. № 6. С. 126-140.
4. Залесский В.В. (ред.) Земельный участок. Собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах. М.: Изд. М.Ю. Тихомирова, 2005. 345 с.
5. Козлов Д.И. Правовое регулирование земельного участка и участка недр: приоритет использования // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 159-169.
6. Котарева О.В. Доли земельных участков как объекты гражданских правоотношений // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2010. № 2 (73)/11. С. 129-135.
7. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. (ред.) Римское частное право. М.: Юрайт, 1994. 148 с.
8. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве (редакционный материал) // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 3.

9. Сицинская О.В. Обобщение признаков вещного права, известных юридической науке // *Educatio*. 2015. № 4 (11). С. 156-158.
10. Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2016. № 7(178). С. 6-13.
11. Хвостов В.М. Система римского права. М.: Спарк, 1996. 223 с.
12. Шаламыгина А.С. Экспертиза земельных участков, границ земельных участков и территории в границах земельного участка как отдельный вид экспертиз // *Судебная экспертиза*. 2013. № 1 (33). С. 46-52.
13. Bicalho T., Bessou C., Passa S.A. Land use change within EU sustainability criteria for biofuels: The case of oil palm expansion in the Brazilian Amazon // *Renewable energy*. 2016. Vol. 89. P. 588-597.
14. Coman M., Muntean L. Legislative aspects of the quality of soil and soil protection in Romania, as an EU member state // *Scientific bulletin series D: Mining, mineral processing, non-ferrous metallurgy, geology and environmental engineering*. 2016. Vol. 30. № 1. P. 7.
15. Langlet D., Mahmoudi S. *EU environmental law and policy*. Oxford: Oxford University Press, 2016. 432 p.
16. Magen A. Overcoming the diversity-consistency dilemmas in EU Rule of Law external action // *Asia Europe journal*. 2016. Vol. 14. № 1. P. 25-41.
17. Mitsilegas V. *EU criminal law after Lisbon: Rights, trust and the transformation of justice in Europe*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Pub Ltd., 2015. 650 p.

Fundamentals of the legal regulation of a land plot as an object of ownership

Irina P. Novokhatskaya

PhD in Law, Senior Lecturer,
Crimean branch of the Russian University of Justice,
295006, 5/2 Pavlenko st. / Studencheskii ave., Simferopol, Russian Federation;
e-mail: irisha2905@mail.ru

Lyudmila A. Shigonina

Lecturer,
Department of civil and legal disciplines,
Crimean branch of the Russian University of Justice,
295006, 5/2 Pavlenko st. / Studencheskii ave., Simferopol, Russian Federation;
e-mail: shigoninal@mail.ru

Abstract

Objective. The purpose of the article is to analyze the current sectoral legislation of the Russian Federation regarding the legal regulation of the legal regime of a particular object of property rights – a land plot. The article deals with the legal regulation of a land plot as an object of rights with a special legal regime. It is the base for building and development of the law of property. **Methodology.** The methodology of the work is based on the use of scientific methods: dialectic, heuristic and the method of systematic analysis. The system analysis of a regulatory framework is based on the principles of special methods of scientific knowledge (comparative legal and formal-legal). **Results.** According to Russian legislation, judicial practice and theory of civil law land plots are considered to be a special object of the civil rights which needs special legal regulation. Today land regulatory issues as objects of property rights are regularly updated in connection with the existing contradictions in the legislation, which does not give a clear answer to the question of how and under what rules of law sectors a land plot becomes an object of real estate according to law. **Conclusion.** To determine the legal status of a land plot is very difficult due to the fact that the regulation of land plots is included in the scope of many branches of law. Moreover, determination of the legal regime of a land plot is both of theoretical and doctrinal necessity.

For citation

Novokhatskaya I.P., Shigonina L.A. (2016) Osnovy pravovogo regulirovaniya zemel'nogo uchastka kak ob"ekta prava sobstvennosti [Fundamentals of the legal regulation of a land plot as an object of ownership]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8, pp. 206-214.

Keywords

Land plots, real estate, property, law of property, legal status.

References

1. Bicalho T., Bessou C., Pacca S.A. (2016) Land use change within EU sustainability criteria for bio-fuels: The case of oil palm expansion in the Brazilian Amazon. *Renewable energy*, 89, pp. 588-597.
2. Coman M., Muntean L. (2016) Legislative aspects of the quality of soil and soil protection in Romania, as an EU member state. *Scientific bulletin series D: Mining, mineral processing, non-ferrous metallurgy, geology and environmental engineering*, 30 (1), pp. 7.
3. Davydova E.I., Usmanova L.F. (2013) Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt veshchnykh prav: istoriko-pravovoi aspect [A land plot as an object of property rights: a historical and legal aspect]. *Vestnik Tyumenskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Tyumen State University], 3, pp. 170-177.
4. Ditsevich Ya.B. (2016) Vzaimodeistvie organov prokuratury s organami mestnogo samoupravleniya pri protivodeistvii narusheniyam zakonodatel'stva o nedropol'zovanii [The interaction of prosecutors

- with local authorities with a view to counteraction to violations of subsoil legislation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 6, pp. 126-140.
5. Golubeva T.Yu., Afanas'ev M.A. (2016) Sposoby zashchity prav na zemel'nye uchastki ot protivopravnykh deistvii [Ways to protect the land rights from illegal actions]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 6, pp. 116-125.
 6. Khvostov V.M. (1996) *Sistema rimskogo prava* [Roman law system]. Moscow: Spark Publ.
 7. Kotareva O.V. (2010) Doli zemel'nykh uchastkov kak ob"ekty grazhdanskikh pravootnoshenii [Shares of land plots as objects of civil relations]. *Nauchnye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Filosofiya. Sotsiologiya. Pravo* [Scientific bulletin of Belgorod State University. Series: Philosophy. Sociology. Law], 2 (73)/11, pp. 129-135.
 8. Kozlov D.I. (2016) Pravovoe regulirovanie zemel'nogo uchastka i uchastka nedr: prioritet ispol'zovaniya [The priorities in the legal regulation of land lots and subsoil blocks]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 5, pp. 159-169.
 9. Langlet D., Mahmoudi S. (2016) *EU environmental law and policy*. Oxford: Oxford University Press.
 10. Magen A. (2016) Overcoming the diversity-consistency dilemmas in EU Rule of Law external action. *Asia Europe journal*, 14 (1), pp. 25-41.
 11. Mitsilegas V. (2015) *EU criminal law after Lisbon: Rights, trust and the transformation of justice in Europe*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Pub Ltd.
 12. Novitskii I.B., Pereterskii I.S. (eds.) *Rimskoe chastnoe pravo* [Roman private law]. Moscow: Yurait Publ.
 13. O proekte Kontseptsii razvitiya zakonodatel'stva o veshchnom prave (redaktsionnyi material) [On the draft of the concept of development of property legislation (editorial material)] (2009). *Byulleten' notarial'noi praktiki* [Bulletin of notarial practice], 3.
 14. Shalamygina A.S. (2013) Ekspertiza zemel'nykh uchastkov, granits zemel'nykh uchastkov i territorii v granitsakh zemel'nogo uchastka kak otdel'nyi vid ekspertiz [Examination of land plots, land borders and the territory within the boundaries of the land as a separate examination]. *Sudebnaya ekspertiza* [Forensic examination], 1 (33), pp. 46-52.
 15. Sitsinskaya O.V. (2015) Obobshchenie priznakov veshchnogo prava, izvestnykh yuridicheskoi nauke [Generalization of the signs of the law of property, which are known to jurisprudence]. *Educatio*, 4 (11), pp. 156-158.
 16. Totochenko D.A. (2016) Zemel'nyi uchastok i chast' zemel'nogo uchastka kak ob"ekty grazhdansko-pravovoi zashchity v sude [A land plot and part of a land plot as objects of civil defence in court]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 7 (178), pp. 6-13.
 17. Zalesskii V.V. (ed.) *Zemel'nyi uchastok. Sobstvennost', аренда i inye prava v Rossiiskoi Federatsii i inostrannykh gosudarstvakh* [A land plot. Property, rental and other rights in the Russian Federation and foreign states]. Moscow: Tikhomirov Publ.