

УДК 349.4

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

О.О. Травникова, студент гр. ГКб-141, II курс  
Научный руководитель: А.В. Бельков, к.и.н., доцент  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

В настоящее время в юридической литературе продолжается дискуссия о понятии земельного участка. Так, земельный участок рассматривается как индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли; геометризованный блок почвенного слоя или часть поверхности земли; неотторжимая часть земной коры; объект гражданских прав; недвижимая вещь [1, с. 60,61].

В связи с тем, что земля обладает экономической ценностью, она выступает объектом гражданского права. Так, согласно части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) земельные участки относятся к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) [2]. Аналогичная норма содержится в абзаце 1 статьи 1 Федерального закона от 27 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3]. Исходя из тесной взаимосвязи гражданского и земельного законодательства, следует обратить внимание на признание, как земельных участков, так и их частей объектами земельных отношений (статья 6 Земельного кодекса РФ [4]).

Сложившаяся к настоящему времени судебная практика относит земельный участок к недвижимому имуществу даже в том случае, если его границы не описаны и не удостоверены в установленном порядке (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 декабря 2005 г. № 4-В05-42; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2007 г. № 4-В07-126). Позиция судов по этому вопросу имеет принципиальное значение, так как невозможность отнести объект к недвижимости является одним из оснований для удовлетворения иска о признании зарегистрированного права на этот объект отсутствующим (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)).

Объектами гражданского права выступают исключительно земельные участки. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании земельного законодательства не исключены из оборота или не ограничены в обороте. В соответствии с частью 2 статьи 27 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не мо-

гут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. При этом исчерпывающий перечень, находящихся в федеральной собственности объектов, земельные участки под которыми изъяты из оборота, определен в части 4 статьи 27 ЗК РФ.

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. 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, иными законами и не нарушает прав других лиц.

В свою очередь на гражданине-собственнике лежит целый ряд обременений и ограничений: уплата налога, содержание имущества, использование его по целевому назначению, несение риска случайной гибели недвижимости и т.д.

В соответствии со статьей 5 ЗК РФ, участниками земельных отношений могут быть только граждане Российской Федерации и российские юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. В то же время ограничиваются права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков.

Образование земельных участков возможно при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Из перечисленных в статье 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» уникальных характеристик объекта недвижимости целесообразно выделить те, которые относятся к земельному участку. Это – вид объекта недвижимости; кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок; площадь [5].

В качестве объекта гражданских правоотношений земельный участок может выступать в трех принципиально разных качествах:

1. как простая недвижимая вещь (например, участок земель сельскохозяйственного назначения с принадлежностями – почвенным слоем и растениями);
2. как сложная недвижимая вещь. В этом случае на земельном участке расположены объекты недвижимости – здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

3. как составная часть отдельного объекта гражданских прав – имущественного комплекса, включающего, в том числе, и земельные участки, которые в данном случае не играют самостоятельной роли и подчиняются общему гражданско-правовому режиму имущественного комплекса как объекта гражданских прав.

Земельные участки как объекты гражданских прав могут находиться у граждан и юридических лиц на праве пользования владения и распоряжения земельными участками, на основаниях и в порядке, предусмотренных ГК РФ и ЗК РФ. К таким правам относятся: право собственности; право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), аренда, безвозмездное пользование.

Объекты земельной недвижимости, принадлежащие гражданам на праве собственности, представляют собой особый частный сектор, в котором используются земельные участки:

– в предпринимательских целях, например, крестьянские (фермерские) хозяйства;

– для удовлетворения собственных потребностей, которые принадлежат им на праве личной собственности (индивидуальная застройка, подсобное хозяйство, огородничество и т. д.).

Таким образом, характер использования земельных участков гражданами на праве собственности сводится к двум основным видам: товарному и потребительскому [6, с. 16-17].

Конституция Российской Федерации (статья 9) провозгласила землю достоянием народов, проживающих на соответствующей территории. В соответствии с ней земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Если ранее земля была объектом исключительной государственной собственности, то по действующему законодательству государственная собственность на землю определяется по так называемому остаточному признаку: земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, либо муниципальных образований, является государственной собственностью.

Особенностью земельных участков как объектов правоотношений является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского законодательства, но и земельно-правовыми нормами, что требует продолжения работы по конкретизации отдельных правовых норм.

Следует отметить, что юридические свойства, определяемые публичным интересом в использовании земли, устанавливаются в основном земельным законодательством, что прежде всего обусловлено принципами этого законодательства, отличающимися от принципов гражданского законодательства. В ряде случаев в гражданском законодательстве присутствуют нормы, явно основанные не на частноправовых, а на публично-правовых принципах использования земли. Примером служат содержащиеся в гл. 17 ГК РФ нормы, устанавливающие особый способ прекращения права собственности на землю пу-

тем изъятия участка, в том числе посредством выкупа, для государственных или муниципальных нужд

Именно земельное законодательство определяет юридические свойства земли, обусловленные государственными и общественными интересами и наиболее влияющие на объем правомочий участников земельных отношений [7, с.116].

Правовой режим земельного участка как объекта права собственности гражданина – это основанный на межотраслевых нормах права вещно-правовой порядок приобретения, осуществления, обременения и ограничения, прекращения и защиты права собственности граждан на земельный участок в соответствии с его земельно-правовыми ограничениями и обременениями. При этом он обладает сложной комплексной характеристикой как природный объект, природный ресурс и объект недвижимости. Земельный участок как природный объект следует рассматривать в естественном состоянии, то есть без изъятия его из природной среды. Земельный участок как природный ресурс характеризует его потребительскую ценность с учетом экологического аспекта. Земельный участок как объект недвижимого имущества свидетельствует об обособленности от других сходных объектов права собственности.

### Список литературы:

1. Елисеева, И. А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. – 2010. – № 2. – С. 60–66.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 29.12.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.

6. Бочаров, Н. Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан // Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Рязань, 2014. – С.16–17.

7. Мальцев, Д. Л. Земельный участок как объект правоотношений // Российский юридический журнал «Гражданское право и процесс». – 2009. – №3. – С. 116.