

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО ЗАКРЕПЛЕНИЯ ПОНЯТИЙ «ЗЕМЛЯ» И «ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК» В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Иващенко Майя Александровна

магистрант 2 курса

Научный руководитель: **Ямалетдинов Руслан Равилович**

к.ю.н., доцент

Башкирский государственный университет (Институт права), г.Уфа

Аннотация. Многие века земля выступала средством производства, источником дохода в хозяйственной деятельности человека и рассматривалась исключительно с точки зрения потребительского к ней отношения, однако с совершенствованием норм гражданского, земельного и экологического законодательства, данное положение вещей начинает меняться: отношение к земле исключительно как к средству производства и объекту недвижимого имущества отходит на второй план; земля в первую очередь рассматривается в качестве природного объекта и природного ресурса. Но на законодательном уровне возникает иная проблема: отсутствие или недоработка определений понятиям «земля» и «земельный участок».

Ключевые слова: земля, земельный участок, природный объект, природный ресурс, объект недвижимого имущества.

Согласно ст.ст. 9, 36 Конституции Российской Федерации, земля, как и другие природные ресурсы, находится под защитой государства, выступает основой жизни и деятельности народов Российской Федерации. Земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Правомочие собственника осуществляется свободно, при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц. [1]

Земля представляет огромную ценность для человека, выступает комплексным объектом правового регулирования, в виду того, что общественные отношения, в которых участвует земля, регулируются не только нормами земельного, но и нормами гражданского, экологического, градостроительного законодательства.

Земельное законодательство исходит из отношения к земле с точки зрения триады следующих составляющих: земля – природный ресурс; земля – природный объект; земля – средство производства (в данном случае земля выступает в качестве отдельных участков или их частей). Земельный участок представляет экономический интерес для субъектов общественных отношений до тех пор, пока земля будет выполнять свои естественные природные функции:

утратив плодородие, вследствие истощения земли, земельный участок утратит и свою экономическую ценность.

Определение понятию «земельный участок» легализовано в Земельном кодексе РФ 2001г. Так, согласно п.3 ст.6 Земельного кодекса РФ, земельный участок – это объект права собственности, недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и обладающая характеристиками, позволяющими определить земельный участок в качестве индивидуально определённой вещи.[2] Законодательно закреплённое определение понятию «земельный участок» дано не совсем корректно: так, не указывается, что земельный участок должен быть определен в рамках установленных границ, в связи с чем невозможно определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

Определение понятию «земельный участок», которое содержится в статье 6 Земельного кодекса РФ на сегодняшний день, имело несколько иную формулировку в изначальной редакции: земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Определение в прежней редакции являлось недоработанным, однако в нем указывалась важная характеристика для земельного участка: установление границ в определенном порядке. Современная редакция определения понятию земельного участка в качестве признака указывает на земельный участок как индивидуально определенную вещь, что невозможно без установления границ. Индивидуальная определённость или уникальность земельного участка определяется путем присвоения кадастрового номера каждому земельному участку в обязательном порядке.

Как отмечает В.А. Алексеев, содержащаяся в Земельном кодексе РФ 2001г. формулировка определения понятию «земельный участок» является некорректной и предлагает следующее определение: «земельный участок – часть поверхности Земли в пределах замкнутого контура границ, а также находящиеся в этих границах поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, растения и все, что неразрывно связано с поверхностью участка, за исключением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и самовольных построек».[8] В данном определении указывается «в пределах замкнутого контура границ», что позволяет идентифицировать земельный участок и определить его как индивидуально определенную вещь.

Определение понятию «земельный участок» было дано не только в Земельном кодексе РФ 2001г. Ранее действующий Федеральный закон № 28 «О государственном земельном кадастре» (утратил силу в 2008г.) под земельным участком определял часть поверхности земли (в т.ч. поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, а также все, что находится над и под поверхностью земельного

участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах и иными федеральными законами. [4]

Среди действующих на сегодняшний день нормативных актов, в которых содержится определение понятию «земельный участок», выступает Федеральный закон № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Так, по смыслу ст.1, земельный участок – это участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).[5]

Если Земельный кодекс РФ 2001 г. под земельным участком определяет часть земной коры и индивидуально определенную вещь, то ст.261 Гражданского кодекса РФ уточняет содержащееся вышеуказанное определение следующим: земельный участок определяется в границах поверхностного (почвенного) слоя и водных объектов, находящиеся на нем растений.[3] Гражданское законодательство четко указывает на наличие определенных границ, что дает возможность обозначить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

Если Земельным кодексом РФ было легализовано определение понятию «земельный участок», то определение понятию «земля» в действующем ЗК РФ до сих пор отсутствует. Земельный кодекс РФ содержит определения земель в зависимости от их категорий (статья 7 ЗК РФ указывает на существование семи категорий земель) [2]:

1. Земли сельскохозяйственного назначения (ст.77 ЗК РФ) – земли за границами населенного пункта, предоставленные для ведения сельского хозяйства;
2. Земли населенных пунктов (ст.83 ЗК РФ) – земли для застройки и развития населенных пунктов;
3. Земли специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта и т.д.) (ст.87 ЗК РФ) – земли для обеспечения деятельности объектов специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст.97 ЗК РФ) – земли, имеющие особое природоохранное, оздоровительное и иное ценное значение, изъятые полностью или частично из гражданского оборота и в отношении которых установлен особый правовой режим;
5. Земли лесного фонда (ст.101 ЗК РФ) – земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления;
6. Земли водного фонда (ст.102 ЗК РФ) – земли, покрытые поверхностными водами;
7. Земли запаса – это земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам.

Вышеуказанные определения лишь характеризуют землю в зависимости от её категорий, то есть в зависимости от вида разрешенного использования, однако само понятие «земля» - не раскрыто.

По смыслу ст.1 Земельного кодекса РФ, земля выступает как: важнейший компонент окружающей среды; средство производства в сельском и лесном хозяйстве; в качестве объекта недвижимого имущества. Вышеуказанное выступает лишь характеристиками земли, но не её определением. Поэтому, следует обратиться к другому нормативному акту, а именно – Закону РФ «О недрах». Преамбула указанного закона определяет следующее: если недра – это часть земной коры ниже почвенного слоя, то земля – это и есть почвенный (поверхностный) слой или земная поверхность. [6]

Если Земельный кодекс РФ и Закон РФ «О недрах» не содержат исчерпывающего определения понятию «земля», то стоит обратиться к иному источнику: так, ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84) «Земли. Термины и определения» понимает под понятием «земля» следующее: это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства. [7] Данное определение содержит в себе характеристики земли как природного объекта с одной стороны и как средства производства – с другой. Указанное определение является наиболее полным и точным определением в действующем законодательстве.

Е.И. Давыдова понимает под понятием «земля» следующее: земля – это «естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции».[9] В указанном определении понятие «границы», конечно, свойственны больше для земельных участков, нежели чем для земли.

В российском земельном законодательстве существует проблема применения понятий «земля», и «земельный участок» в той или иной ситуации, ведь от этого зависит правильность применения норм права. С одной стороны земельный участок выступает как природный объект, а с другой – как объект недвижимого имущества.

Как указывает А.В. Рябчикова [13], земельный участок – индивидуализированный объект, земля – это совокупность земельных участков. Землю, как совокупность земельных участков рассматривает и Т.В. Дамбиева [10]. Важность разграничения данных понятий

позволит решить вопрос о праве собственности. Так, право собственности физических и юридических лиц может быть установлено только в отношении конкретных земельных участков, в государственной и муниципальной собственности может находиться совокупность земельных участков или земля непосредственно.

В связи с тем, что в земельном законодательстве отсутствует понятие «земля», то понятия «земля» и «земельный участок» используются как синонимы. Данные понятия употребляются как синонимы в Конституции РФ, Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ. Так, согласно п.3 ст.129 Гражданского кодекса РФ, земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому, если этот оборот допускается законами о земле. [3] Согласно ст.9 Конституции РФ, земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, также и в ст.36 Конституции РФ указывается право граждан и их объединений иметь землю (а не земельные участки) в частной собственности.[1]

По мнению А.И. Мелихова, необходимо заменить в ч.2 ст.9 и в ст.36 Конституции РФ термин «земля» на термин «земельные участки».[12] По мнению О.И. Крассова, земля не может выступать объектом земельным отношений, ни отношений собственности, ни каких-либо иных отношений.[11] Данное мнение логично, ведь право собственности может устанавливаться лишь в отношении индивидуально определенных вещей, каковыми могут выступать лишь земельные участки.

Таким образом, необходимо конкретизировать понятие «земельный участок» в п.3 ст.6 ЗК РФ с указанием того, что земельный участок – это индивидуализированная составная часть земли, с наличием необходимых характеристик – границ и места расположения, а земля – это совокупность индивидуализированных земельных участков, поверхность почвенного слоя. Поэтому, понятие «земля» употребляется как природный ресурс, а если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок». Отсутствие легального определения понятия «земля» приводит к затруднению определения предмета земельного законодательства, кроме того, нет точного понятия, когда следует применять понятие «земля», а когда – «земельный участок».

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Российская газета от 25 декабря 1993 г. № 237.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) //

Российская газета, №211-212, 30.10.2001.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
4. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) «О государственном земельном кадастре» // Российская газета, № 5, 10.01.2000 (документ утратил силу)
5. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Российская газета, № 79, 23.04.1998.
6. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 03.07.2016) «О недрах» // Российская газета, №52, 15.03.1995.
7. ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения (утв. и введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 28.10.1985 № 3453) из информационного банка «Отраслевые технические нормы». М.: Издательство стандартов, 1986
8. Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // «Вестник экономического правосудия», № 11, ноябрь 2015г.
9. Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок // Молодой ученый. 2012. №12. С.371-374.
10. Дамбиева Т.В. Земля как объект права собственности Российской Федерации // Журнал российского права. 2009. № 11. С.213.
11. Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2014. № 2. С.231.
12. Мелихов А.И. Право частной собственности на земельные участки: конституционно-правовой аспект: Дис. канд. юрид. наук. Волгоград. 2016.
13. Рябчикова Е.В. К вопросу о понятии земельного участка // Молодой ученый. 2011. № 11. С.241.