

УДК 349.41

Земельный участок как объект земельных отношений

© **Балдаева Римма Александровна**

доцент кафедры гражданского права и процесса,
Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: brimma72@mail.ru

© **Доржиева Эржена Викторовна**

магистрант 1-го курса,
Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: erjena.dorjieva@mail.ru

В данной статье исследуются понятия «земельный участок» и «земля» и их законодательные определения как объектов земельных отношений. Также в статье рассматривается вопрос корреляции указанных понятий и их различия. **Ключевые слова:** земля, земельный участок, природный объект, природный ресурс, объект земельных отношений, объект недвижимости.

Вопрос об объектах земельных отношений в современной юридической доктрине является широко обсуждаемым, несмотря на то, что законодатель в статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации дает однозначное определение: объектами земельных отношений являются: во-первых, земля как природный объект и природный ресурс; во-вторых, земельные участки; и, в-третьих, части земельных участков.

В первую очередь, возникает вопрос о соотношении данных объектов, а именно понятий «земля» и «земельный участок». Данный вопрос вызывает затруднения и проблемы, как в теории, так и на практике. В Земельном кодексе законодатель оперирует такими понятиями как «земля», «земли» и «земельный участок». При этом системность в употреблении этих понятий, на первый взгляд, отсутствует.

Понятие «земельный участок» для отечественного права и законодательства является относительно новым. Впервые его определение было закреплено в утратившем ныне силу Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28 - ФЗ «О земельном кадастре». Согласно статье 1 данного закона «земельный участок — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены

в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами». С принятием Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 г. определение претерпело некоторые изменения. Так, в нем появилось указание на рассмотрение земельного участка в качестве объекта земельных отношений. Также оно стало куда более лаконичным, определяя данный объект как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». При этом первое определение, данное в законе о кадастре, продолжало действовать. Параллельное сосуществование этих законодательных определений, естественно, породило критику со стороны научного сообщества и некоторые затруднения в правоприменительной практике.

Впоследствии с вступлением в силу Федерального закона от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ был отменен ФЗ «О государственном земельном кадастре», легальная дефиниция земельного участка сохранилась только в Земельном кодексе РФ, однако неоднократно претерпела некоторые изменения. Так, определение земельного участка было перемещено в статью 11.1 специально посвященной ему главы I.1 «Земельные участки» и гласило следующее: «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». Таким образом, указанные выше определения позволяли вывести, по крайней мере, два квалифицирующих признака земельного участка: во-первых, то, что он является частью земной поверхности и, во-вторых, эта часть имеет установленные в определенном порядке границы.

Во введенной же в действие 1 марта 2015 г. редакции Земельного кодекса легальная дефиниция земельного участка была значительно изменена и существует в таком виде на данный момент. Так, в ней уточнено, что земельный участок рассматривается именно как объект права собственности и иных предусмотренных кодексом прав на землю. Далее указывается, что он является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Нельзя не отметить, что в определении земельного участка теперь отсутствует указание на границы и на особый порядок их определения. Отсюда можно заключить, что такими индивидуализирующими характеристиками могут выступать не только его границы. Следовательно, логичным представляется вопрос: какие существуют иные средства индивидуализации земельного участка?

В юридической доктрине однозначный ответ на этот вопрос отсутствует. Так, к примеру, Д. Л. Мальцев пишет, что основополагающей характеристикой земельных участков является их целевое назначение, которое определяется исходя из их принадлежности к категории земель, уста-

новленных федеральным законом. Целевое назначение земельного участка — юридическое свойство земельного участка, индивидуализирующее его как вещь [4]. Д. В. Козлов отмечает, что индивидуальный кадастровый номер является признаком, позволяющим выделить конкретный земельный участок среди иных [1].

По мнению А. А. Минаевой к таким признакам также можно отнести местоположение и площадь земельного участка [5]. Вызывает интерес также и подход В. В. Кроза и О. Н. Колесовой, в соответствии с которым индивидуализируют земельный участок уникальные характеристики государственного кадастра недвижимости [3]. Такими характеристиками, по их мнению, являются: во-первых, кадастровый номер и дата его внесения в кадастр; во-вторых, описание местоположения границ; в-третьих, площадь объекта.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основные сведения об объекте недвижимости это такие его характеристики, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Далее в этой же статье дается закрытый перечень сведений, относящихся к основным, состоящий из 27 позиций. Сомнительным представляется то, что все эти сведения являются индивидуализирующими признаками. Среди них можно выделить такие сведения как: 1) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; 2) описание местоположения объекта недвижимости; 3) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок.

Во-первых, кадастровый номер, хотя и является уникальным номером объекта недвижимости и не может повторяться во времени и на территории РФ, не может считаться признаком индивидуализации, присущим ему как уникальному объекту, поскольку играет функцию лишь технического учета и указывает на факт внесения сведений об участке в государственный кадастр недвижимости.

Во-вторых, при сравнении положений утратившей силу статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и указанных выше положений закона 2015 г., нетрудно заметить, что из последнего исчезло однозначное указание на описание местоположения именно границ земельного участка. Остался же лишь такой признак, как описание местоположения объекта недвижимости. Возможно, такое изменение является только приемом юридической техники, и стоит толковать описание местоположения земельного участка как описание местоположения его границ.

Являются ли границы земельного участка, признаком присущим ему как уникальному объекту? Представляется, что именно границы земельного участка являются его главным признаком, обеспечивающим его существование как индивидуального, самостоятельного объекта. Правовое значение границ состоит в том, что именно путем установления гра-

ниц земельного участка определяется конкретная территория, на которую распространяются законные права и интересы конкретных субъектов права, то есть «пространственные пределы» правомочий. Кадастровый же учет выполняет функцию лишь фиксации, формально-юридического удостоверения существования границ, а не их формирования. Неизменность границ земельного участка, обеспеченная неперемещаемостью земли как природного объекта, делает возможным существование такого объекта недвижимости. Из этого можно заключить, что границы земельного участка являются его основным индивидуализирующим признаком, свойственным ему как самостоятельному виду недвижимого имущества.

Касаемо же площади земельного участка пункт 9 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дает указание, что площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. При изменении границ, очевидно, изменится и площадь. То есть, площадь является зависимой характеристикой, производной от границ земельного участка. Таким образом, площадь, хотя и является уникальным признаком земельного участка, не индивидуализирует его, так как напрямую зависит от границ.

Суммируя сказанное выше, приходим к выводу, что границы участка являются главным его индивидуализирующим признаком, с помощью которого становится возможным квалифицировать данный объект как вещь, индивидуально определенную.

Теперь рассмотрим поставленный выше вопрос о соотношении понятий «земельный участок» и «земля». Данный вопрос является достаточно разработанным в юридической литературе. Так, Д. В. Козлов проводит разграничение по принадлежности данных понятий к отраслям права и приходит к выводу, что понятие «земля» является публично-правовым, а «земельный участок» — частноправовым, то есть принадлежит гражданскому праву [1]. По мнению С. Ю. Стародумовой, «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 [6]. О. Н. Колесова и К. Н. Воробьева солидарны и также считают, что земельный участок принадлежит к объектам права гражданского, а земля, являясь достоянием народа, в свою очередь, подлежит регулированию со стороны государства публичным правом [2].

Все указанные выше мнения основаны на глубоком анализе и толковании действующего законодательства, и с ними сложно не согласиться. Действительно, в статье 1 Земельного кодекса РФ говорится о земле как о основе жизни и деятельности человека. При этом указывается три ипостаси земли: природный объект (составная часть природы); природный ресурс (средство производства); недвижимое имущество (объект права). Далее, в статье 6 указывается, что объектами земельных отношений явля-

ется земля в первых двух ипостасях, в качестве же объекта права и недвижимого имущества речь идет уже о земельном участке.

Однако необходимо заметить, что в Конституции РФ в статье 35 речь почему-то идет о частной собственности граждан на землю. Остается списать данную формулировку на несовершенство юридической техники, так как очевидно, что имелось в виду право частной собственности именно на земельные участки.

Таким образом, земля, являясь объектом только земельных отношений, выступает в качестве природного объекта и природного ресурса, а не как объект имущественных прав, в частности права собственности. Земля же как объект имущественных прав может существовать только в форме земельного участка.

Литература

1. Козлов Д. В. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском праве // Вопросы российского и международного права. 2016. № 2. С. 127–139.
2. Колесова О. Н., Воробьева К. А. Соотношение понятий земли и земельного участка // Аспирант. 2016. № 10(26). С. 89–91.
3. Кроз В. В., Колесова О. Н. «Земля» и «земельный участок» как объекты правоотношений // Вопросы экономики и права. 2015. № 79. С. 31–36.
4. Мальцев Д. Л. Земельный участок как объект правоотношений // Российский юридический журнал. 2009. № 3. С. 112–120.
5. Минаева А. А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: дис. ... канд. юр. наук : 12.00.06. М., 2007. 235 с.
6. Стародумова С. Ю. О соотношении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник Московского университета им. С. Ю. Витте. Сер. 2. Юридические науки. 2013. № 2(3). С. 29–32.

THE LAND PLOT AS AN OBJECT OF LAND RELATIONS

Rimma A. Baldaeva

A/Prof, Department of Civil Law and Process, Buryat State University
6 Sukhe-Bator St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: brimma72@mail.ru

Erzhena V. Dorzhieva

Cand. for a Master's Degree, Law Faculty, Buryat State University
6 Sukhe-Bator St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: erjena.dorjieva@mail.ru

The article analyses notions of «plot» and «land» and the respective legal definitions as of the subjects of land relations. It also touches upon the issue of correlation and difference of the mentioned notions.

Keywords: land, land plot, natural object, natural resource, the object of land relations, real estate.