

УДК 349.4

***ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОСОБОГО
ОБЪЕКТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ***

Пахомова А.О.

магистрант 1 курса,

кафедры гражданского права

Институт истории и права,

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского,

Калуга, Россия

Аннотация

В данной статье рассматриваются особенности земельного участка как объекта права собственности, правомерность использования норм гражданского и земельного законодательства при регулировании возникновения, осуществления и прекращения прав собственности на земельный участок, особый характер взаимоотношений органов государственного (муниципального) управления с владельцами земельных участков, обусловленный соотношением императивных и диспозитивных начал при регулировании анализируемых правоотношений.

Ключевые слова: частная собственность, объект недвижимости, частноправовое и публично-правовое регулирование, государственная кадастровая оценка.

***LEGAL REGULATION OF THE LAND PLOT AS A SPECIAL OBJECT OF
OWNERSHIP***

Pakhomova A.O.

1st year undergraduate

Department of Civil Law

*Institute of History and Law,
Kaluga State University K.E. Tsiolkovsky,
Kaluga, Russia*

Annotation

This article discusses the features of a land plot as an object of ownership, the legality of using the norms of civil and land legislation in regulating the occurrence, exercise and termination of property rights to a land plot, the special nature of the relationship of state (municipal) government bodies with land owners, due to the ratio of imperative and dispositive principles in the regulation of the analyzed legal relations.

Key words: private property, real estate, private law and public law regulation, state cadastral valuation.

Исторически сложилось, что в современной России «институт права частной собственности на земельный участок формировался не как гражданско-правовой, а был включен в сферу публично-правового регулирования, длительная законодательная конкуренция норм гражданского и земельного права имела негативные последствия и для научного развития» [1, с. 4]. Это было обусловлено тем, что, формируя в начале девяностых годов прошлого столетия базовые источники современного российского права, законодатели руководствовались базисными положениями советского права, то есть при регулировании имущественных отношений по поводу земельных участков, диспозитивные вещно-правовые начала гражданского оборота земель подменялись императивными положениями публичного права о контроле государства (муниципалитетов) за оборотом земельных ресурсов. В результате, «с принятием в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) проблема гражданско-правового регулирования имущественных земельных отношений усугубилась в силу того, что был закреплен приоритет земельного права над гражданским в регулировании этих правоотношений» [5, с. 4].

Земельный кодекс РФ определяет «объекты земельных отношений как: земельные участки, доли земельных участков и земельные участки как часть природных объектов и ресурсов» [6, п.2 ст. 6]. Земельный участок можно признать объектом межотраслевого регулирования, так как является объектом собственности, а значит по мимо Земельного Кодекса РФ (ЗК РФ), регуляторы использования и право обладания указаны и в других юридических актах. Важно отметить, что «ряд норм, прописанных в Земельном кодексе, несут гражданско-правовой характер, так как напрямую не выступают как регулятор земельных отношений» [1, с. 47].

В этой работе будут рассмотрены особенности земельного участка как объекта права собственности, а также правомерность использования норм гражданского и земельного законодательства при регулировании возникновения, осуществления и прекращения прав собственности на земельный участок. Несмотря на то, что единого толкования земельного участка как объекта земельных отношений нет, в юридической науке сформировалась положительная тенденция в совершенствовании земельного и гражданского законодательства, что позволяет науке и практике регулировать отношения в этой сфере взаимоотношений [3, с. 216].

Специалисты по гражданскому праву многократно прорабатывали вопросы правовой природы частной собственности на землю, особенностей возникновения, осуществления и прекращения данного права, объема императивного регулирования земельных отношений на частное землевладение и пользование (О.В. Бурлаченко, Т.В. Крамкова, А.Ю. Чикильдина, А.З. Зиннатуллин, С.В. Карпинская, Г.А. Писарев, С.Ю. Стародумова и др). При этом, до сих пор не до конца сформировано единое мнение ученых по вопросам отнесения вопросов землевладения и пользования к гражданско-правовому регулированию. Так, например, Е.О. Будяков выражает мнение ряда ученых о правовом регулировании вопросов владения участками земли земельным

законодательством и это подтверждают многие цивилисты (Будяков Е.О.) [4]. «Подобные высказывания становятся актуальными в современных условиях, когда ярко проявляются тенденции самоидентификации российского общества, в том числе определяющие меру дозволенного воздействия государства на конкретный субъект права» [10, с. 67].

По нашему мнению, вопросы гражданско-правового регулирования пользования и владения землей недостаточно проработаны в действующем законодательстве, а деятельность цивилистов и законотворцев должна быть направлена на прорабатывание модели законного решения возникающих проблем с правом собственности на землю в современном правовом мире.

Земельный кодекс РФ определяет «земельный участок» как часть земной поверхности, а его границы определяются в соответствии с федеральным законом. При обстоятельствах, предусмотренных федеральным законом, могут создаваться искусственные участки земли [7, с. 337].

Согласно утратившему силу в 2015 году пункту 2 статьи 6 ЗК РФ (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ), «участок на который распространяются права собственности и иные земельные права, является недвижимым имуществом» [6, ст. 6]. То есть участок можно определить, как самостоятельную определенную вещь. По этому поводу можно согласиться с А.Ю. Александровым о том, что «принцип диспозитивности отражает соотношение правовой свободы, предоставленной стороне, и личной инициативы стороны» [2, с. 6].

Российская Федерация уникальная страна, имеющая огромное многообразие земельных участков, где на её правообладание претендует много и форм собственности. Земельный кодекс РФ в ст. 15, 16 и 17 гл. III выделяет три формы прав на владение землей: государственную, муниципальную и частную. Каждая из форм собственности имеет свои особенности регулирования и пользования.

Государственная собственность - это все имущество, принадлежащее Российской Федерации или ее субъектам, имеющим права долевой собственности, включая средства производства и продукцию, вырабатываемую в пределах этих границ. Все остальные формы собственности, кроме государственной, не имеют никаких юридических прав на это имущество. Объектами государственной собственности являются: минеральные и живые ресурсы Российского континентального шельфа и исключительная морская экономическая зона Российской Федерации, культурно-исторические ценности национального значения, средства государственного бюджета, национальные банки и т. д. [5, с. 5].

Муниципальная собственность – объекты, находящиеся в пределах городских и сельских поселений. Муниципальная собственность не является государственной собственностью. Хотя эта форма собственности не принадлежит государству, во многих отношениях она похожа на государственную. К объектам собственности находящимся в ведении муниципалитетов относят: землю, финансовые активы территориального объекта, организации и предприятия, жилые постройки, природные ресурсы, расположенные в пределах муниципального образования, а также движимое и недвижимое имущество на физической территории.

Частная собственность – это земля приобретаемая физическими или юридическими лицами (имеющими равный доступ к земельным участкам) в соответствии с законодательством Российской Федерации. Частная собственность «включает в себя права собственности, распоряжения и пользования» [8, с. 523]. «Сложившаяся практика охраны частной и государственной собственности постепенно формирует в сознании россиян понятие о надлежащем отношении к частному и государственному имуществу» [9, с. 141].

Здесь возникает вопрос особенностей правового регулирования земельных отношений государственной и муниципальной собственности [12, с. 156]. И по нашему мнению, стоит использовать принцип согласованности действий ГК РФ и ЗК РФ, вместо принципа разграничения (п.1 ст.1 ЗК РФ) в отношении норм регулирований земельных отношений между государством и муниципалитетом, для правомочного и законного пользования земельными участками и имеющимися на них объектах недвижимости или иных форм собственности, а также упорядочит право ответственности за пользование ресурсами.

Земельный кодекс РФ особенно подчеркивает бережное использование земель, как объект основного источника жизни, общественного достояния, которые должны быть охраняемыми, в том числе и нормами законодательства. Земля - это объект для жизнедеятельности человека. Её использование должно соответствовать принципам рациональности, а получаемый эффект максимально эффективным, безопасным и экономически опосредованным. Нормы использования земель указаны ст. 7 ЗК РФ. Деление земель по назначению: сельскохозяйственное, земли населенных пунктов, водный фонд позволяют нормировать их использование, а также определять особенности их использования [13, с. 59].

Земельный участок обладает таким важным свойством как оборотоспособность. Под оборотом понимается правоспособность передавать имущество постоянно или временно от одного субъекта другому в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации [14, с. 543].

Ввод информации о земле в кадастр недвижимости и оценка земли - это две операции, с которыми сталкивается каждый владелец, который приобретает недвижимость, вне зависимости от формы собственности. Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» в «Кадастр

недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости» [11 ст. 8]. Функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Собственности присваивается отдельный кадастровый номер, с помощью которого можно быстро найти характеристики объекта [11, ст. 8].

Оценка земли позволяет определить ее фактическую государственную цену. Этот показатель очень важен при продаже сайта. Специальные услуги оцениваются каждые пять лет. Поэтому рекомендуется периодически обновлять кадастровый паспорт и делать «выписку из единого государственного реестра прав на недвижимость» [11, ст. 8].

Таким образом, объектом собственности на землю выступает, прежде всего, участок земли. Но при этом акции недвижимости также являются объектом собственности. Такое выравнивание очень распространено. Земля, как и другая собственность, может иметь несколько владельцев. В этом случае владельцы будут пользоваться равными правами и обязанностями. Торговля общим или долевым имуществом также проблематична, но регулируется в рамках гражданского и земельного кодекса [5, с. 17].

В результате можно констатировать, что земельный участок как объект собственности является частью недвижимого имущества с ограниченным правом пользования. Государство обязывает собственников использовать земельный участок в рамках установленных в нормативных актах РФ, а также придерживаться принципов рациональности и бережливости к ресурсам, расположенным на земле.

При рассмотрении дел связанных с разграничением и определением прав собственности между государством и муниципалитетом стоит использовать

принцип согласованности регулирования ГК РФ и ЗК РФ, вместо принципа разграничения (п.1 ст.1 ЗК РФ) в отношении норм пользования и возникающих обязанностей, для правомочного и законного пользования земельными участками и имеющимися на них объектах недвижимости или иных форм собственности. Это упорядочит право пользования ресурсами и объектами недвижимости на объектах и внесет ясность в принимаемые решения.

Библиографический список:

1. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2016. 96 с.
2. Александров А.Ю. Диспозитивное начало гражданского процесса // Вестник Калужского университета. 2016. № 3. С. 5-7.
3. Анисимов А.П. Земельное право России 5-е изд., пер. и доп. Учебник для СПО / Алексей Павлович Анисимов. – М.: Юрайт, 2016. – 550 с.
4. Будяков Е.О. Совершенствование регламентации права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008 / URL: <https://www.dissercat.com/content/zemelnyi-uchastok-kak-obekt-zemelnykh-pravootnoshenii> (дата обращения: 21.06.2020).
5. Гавва А.А. Институт права частной собственности на земельный участок в современном гражданском праве: монография / А. А. Гавва. - Уфа: БАГСУ, 2014. – 160 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // СЗ РФ от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147.
7. Краснова, И.О. Земельное право. Учебник для бакалавров / И.О. Краснова. – М.: Юрайт, 2017. 475 с.
8. Поникаренко О.И. Земельный участок как объект права собственности // Мат. Междунар. (заочной) науч.-практ. конф.: актуальные научные

исследования в современном мире; под общей редакцией А.И. Вострецова. 2018. С. 521-524.

9. Федоров А.Г. Самовольный захват придомовых территорий как объектов муниципальной собственности общего пользования // Вестник Поволжской академии государственной службы (Вестник ПАГС). – 2016. - № 6 (57). – С. 140-147.
10. Федоров А.Г. Предоставительно-обязывающий характер правового воздействия государства на субъект права в целях обеспечения его правомерного поведения // Вестник Поволжского института управления. – 2019. - Том 19 № 6. – С. 66 - 73
11. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25 мая 2020, 163-ФЗ) // СЗ РФ от 20 июля 2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344.
12. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8 (260). С. 155-161.
13. Шараф А.Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник тисби. Казань, 2014. Вып. 3. С. 57-61.
14. Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 45. С. 540-563.

Оригинальность 85%