

Гладышева Виктория Сергеевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Гражданско-правовые понятия «земля» и «земельные участки»

Аннотация. В статье раскрывается правовой характер понятий «земля» и «земельный участок» с позиции действующего Российского законодательства в области гражданского и земельного права. Определены их основные черты и особенности взаимоотношений. С практической стороны использовался аналитико-правовой метод и метод сравнения.

Ключевые слова: закон, земля, земельный участок, право собственности на землю.

Действующее российское законодательство в области гражданского и земельного права часто употребляет понятия «земля», «земельные участки». Между тем, для в практической деятельности очень важно учитывать особенности соотношения указанных понятий и правильно их разграничивать. В этой связи следует заострить внимание на содержательном аспекте указанных понятий, раскрыв их правовую природу.

Конституционными положениями закреплено положение о том, что «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности» (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ) [1].

Указанное выше положение детализировано в п. 3 ст. 129 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) – «земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах» [2].

При этом в указанных нормативных правовых актах отсутствует легальная дефиниция понятия «земля». Не содержит его и Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) [3]. Лишь на основе анализа отдельных норм Кодекса можно вывести определение рассматриваемого термина. Исходя из анализа положений пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК, можно обозначить следующие характеристики понятия «земля»:

- природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы;
- природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории нашего государства;
- недвижимое имущество;
- объект права собственности и иных прав на землю.

Помимо этого, п. 1 ст. 3 Кодекса гласит: «земля – основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

Согласно пп. 1 п1 ст. 6 ЗК РФ земля позиционирована также в качестве объекта земельных отношений.

Соответственно можно утверждать, что земля является важнейший объект, по поводу которого складываются земельные правоотношения, территория, предназначение которой может быть абсолютно различным в зависимости от расположения, пригодности и видов разрешения (лесное или сельское хозяйство, для строительства или иных видов деятельности и производства). Земля – это недвижимое имущество, объект природного сотворения, охраняемый на государственном и законодательном уровнях.

Следующее значимое понятие, требующее рассмотрения, - «земельный участок». Здесь следует заметить, что ему отведено центральное место в числе объектов недвижимого имущества и это важнейший объект гражданско-правовых и земельных отношений.

Земельный участок, как часть земельной поверхности, также характеризуется природным потенциалом. Это часть окружающей среды и, одновременно с этим, предмет имущественного оборота, так как может находиться в государственной,

муниципальной или частной собственности. Необходимость защиты интересов собственников земельных участков требует соответствующего оформления, индивидуального учета участков, их государственной регистрации. Тем самым закрепляется правовой статус принадлежности земельного участка конкретному субъекту [4, с. 18].

По своей природе земельный участок представляет собой особого рода недвижимое имущество, обладающее спецификой естественного происхождения. Установленная законодательством возможность нахождения земельных участков в различных видах собственности требует учета фактора их естественного происхождения посредством фиксированного удостоверения принадлежащих владельцу прав, что обеспечивает сочетание публично-правовых и частноправовых интересов.

Согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ, образование земельных участков происходит из состава земель государственной или муниципальной собственности, а также из земельных участков, образованных посредством раздела, перераспределения, выделения или объединения.

Статья 141.2 ГК РФ также определяет, что земельный участок является частью земной поверхности, границы которой определяются в установленном законом порядке. Также здесь закреплено, что это недвижимая вещь.

Позиции гражданско-правового регулирования также важное значение имеют положения ст. 260 ГК РФ о том, что собственники земельных участков наделены правами совершать различные сделки с принадлежащими им земельными участками (дарить, продавать, оставлять в наследство, сдавать в аренду и т.д.) в рамках закона, если эти участки не ограничены в обороте и не изъяты из него.

Владельцы и пользователи земельных участков (не собственники) могут реализовывать свои правомочия владения и пользования только в рамках принадлежащих им прав, то есть на условиях и в пределах, которые установлены законом, а также согласованы с собственником земельного участка. Указанное требование закреплено ст. 264 ГК РФ.

Из всего сказанного выше можно обозначить следующие правовые признаки земельного участка:

– это часть земной поверхности (часть земли), верхний слой земной коры, границы которого определены в установленном законом порядке. Подчеркнем, что недра, то есть глубины, расположенные ниже почвенного слоя, к этой категории не относятся и обладают самостоятельным значением [5, с. 23];

– ему присвоен статус «земельный участок» как самостоятельного объекта, части земли, в установленном регистрационном порядке с учетом его идентификационных характеристик;

– он является недвижимой вещью;

– может находиться в различных видах собственности;

– происходит из состава земель государственной или муниципальной собственности, а также из земельных участков, образованных посредством раздела, перераспределения, выделения или объединения;

– с ним могут совершаться различные сделки в пределах закона и разрешенного использования, если оборот земельного участка не ограничен или он вовсе не изъят из оборота.

В вопросе соотношения понятий «земля» и «земельный участок» можно констатировать, что «земля» - общее понятие, которое можно представить, как совокупность земельных участков. Зачастую эти понятия употребляются как синонимы, учитывая присутствие множества схожих признаков (часть земной поверхности, недвижимое имущество, возможность нахождения в собственности и т.д.). Между тем, земельный участок – часть земли, земной поверхности, обладающей индивидуальными характеристиками, закрепленными в порядке государственной регистрации (местоположение, границы, площадь и пр.). Такое обособление имеет важное значение для гражданского оборота, поскольку не просто земля, а именно конкретные земельные участки зачастую становятся объектом имущественных отношений заинтересованных субъектов.

Проведенный анализ позволяет также сделать вывод о необходимости легального законодательного закрепления понятий «земля» и «земельный участок»,

определив их индивидуально-правовые признаки. Это обеспечит более четкое их разграничение и понимание в практической реализации.

Литература

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (ред. от 01.07.2020) // Российская газета. 2020. № 144.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147.

4. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для вузов. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2023. 287 с.

5. Филатенкова М.С. Некоторые аспекты соотношения понятия «земля» и «земельный участок» в земельном законодательстве РФ // Фундаментальные и прикладные научные исследования: вопросы и перспективы развития. Социальное и экономическое развитие в XXI веке. Особенности развития современной науки: актуальные вопросы, открытия и перспективы. 2019. С. 18-24.