

Е.В. Рябчикова

К вопросу о понятии земельного участка

Проблема, связанная с понятием «земельный участок» является весьма актуальной. От правильности его понимания, зависит правильность применения норм различных отраслей права использующих данное понятие. Так как с одной стороны земельный участок является объектом недвижимости, а с другой - рассматривается как природный ресурс, который необходимо рационально использовать и охранять от неблагоприятного воздействия природы и антропогенного фактора.

Понятие «земля» используется в земельном законодательстве не точно. Оно используется как самостоятельное значение и как земельный участок. Но объектом земельных отношений является не земля, а индивидуализированный земельный участок, в отношении которого установлен определенный правовой режим.

Земельный кодекс Российской Федерации (1) (далее ЗК РФ) в ст.6 определяет земельный участок как объект земельных отношений- часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Данное понятие не лишено недостатков, таких как ясность и четкость терминов. В земельном законодательстве земельный участок представляет собой объект земельных отношений то есть объект который прежде всего должен рационально использоваться и охраняться, в данном случае необходимо учитывать и экологический аспект, так как негативное воздействие на земельный участок человека или окружающей природной среды непременно скажется на состоянии (качественные и количественные характеристики) земельного участка. Ранее в ФЗ «О Государственном земельном кадастре»(2) (далее Закон о ГЗК- утратил юридическую силу в связи с вступлением с 1 марта 2008г ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), однако понятия «земельный участок» в данном законе нет), являлся специальным законом и в ст.1 определял земельный участок как объект кадастрового учета (то есть объекта земельных отношений) - часть поверхности земли(в т.ч. поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке

уполномоченным государственным органом, а также все то, что находится над и под поверхностью земельного участка. Некоторые признаки этого понятия являлись неопределенными. В частности, над поверхностью земельного участка находятся и дома, а под поверхностью находятся нефть, уголь которые в соответствии с законом РФ «О недрах»(3) (ст. 19) не могут принадлежать частным лицам на праве собственности.

В законодательстве четко не определено, что является индивидуализирующими характеристиками земельных участков(4). Хотя анализ законодательства позволяет сделать вывод, что помимо кадастрового номера, такими характеристиками являются границы, местоположение и площадь(размер) земельного участка. В данной связи, необходимо отметить, что ФЗ №221 «О Государственном кадастре недвижимости» (далее Закон о кадастре)(5), в ст.1. ч.5 относит к объектам кадастрового учета «в том числе и земельный участок», в ст.7 перечисляет индивидуальные характеристики объекта кадастрового учета такие как вид (наименование) объекта, кадастровый номер, адрес и местоположение, местоположение границ объекта, количественные и качественные характеристики (категория земель, площадь, вид разрешенного использования, сведения об объектах недвижимости на земельном участке).

В Законе о государственном кадастре недвижимости целесообразно дать определение земельного участка (в ст.7), тогда можно ссылаться на земельный участок как объект кадастрового учета в общем виде как это и сделано в данном законе, а именно «в том числе земельный участок».

В законодательстве и юридической литературе нет однозначного ответа на вопрос о том, что следует понимать под границами и местоположением земельного участка, а также способа индивидуализации земельного участка(5).

Думается, что система индивидуализации предложенная земельным законодательством (в частности ФЗ о землеустройстве)(6) вполне обоснована, и в случае формирования нового земельного участка и в результате преобразования уже существующих земельных участков. Однако необходимо учитывать социальное положение заявителей. Действующая система формирования земельных участков нуждается в доработка (в частности оплаты устанавливаемой частными организациям за проведение землеустроительных работ).

Необходимо заметить, что в данной ситуации, законодатель упрощает процедуру оформления определенной категории земельных участков для определенной категории собственников и ФЗ № 268-ФЗ от 23.11.07 (в рамках так называемой «дачной амнистии»)(7) устранил необходимость межевания земли для дачников. Теперь даже если участок еще не на учете и границы его не определены, можно оформить землю в собственность. Но только если у соседей по участку к вам нет претензий и если такие участки были получены до вступления в действие Земельного кодекса РФ(т.е до 25 октября 2001года).

Однако нельзя сказать, что вышеназванный закон работает в полной мере, так как некоторые его положения трудно реализовать на практике, в связи с их неопределенностью (например, на садовом участке построен дом для проживания и регистрации в нем, но чтобы получить регистрацию необходимо перевести земельный участок из одной категории в другую порядок такого перевода сложный и т.д).

Также, анализируя гражданское и земельное законодательство можно выделить несколько значений понятия «земля». В основном «земля» и «земельный участок» употребляются как синонимы(8). Ст.15 ЗК РФ называется «Собственность на землю граждан и юридических лиц». В данной статье также используются и понятие «земельный участок» Ст.16 ЗК РФ использует понятие «земли» когда определяет государственную собственность на земли которые находятся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Гл.17 Гражданского кодекса РФ(гл.17)называется «Право собственности и иные вещные права на землю», тем ни менее использует в основном понятие «земельный участок».

В научной и учебной литературе по земельному праву понятия земля и земельный участок также не разделяются. Еще одно значение понятия «земля» содержится в ЗК РФ (ст.1), - где определяет объектом земельных отношений «земля и иные природные ресурсы». То есть земля выступает только как природный объект и природный ресурс, но не как недвижимость хотя при регулировании отношений по рациональному использованию и охране земли, земля учитывается как важнейшая часть природы, природный ресурс используемом в сельском и лесном хозяйстве, так как недвижимое имущество. Думается в данном случае, законодатель прав, так как Земельный кодекс РФ регулирует отношения по

рациональному использованию и охране земли именно как природного объекта и ресурса. К тому же, когда земельный участок является объектом недвижимости, то в данном случае начинают действовать нормы Гражданского кодекса РФ (п.11 ст.1 ЗК РФ). Существуют понятия тождественные понятию «земельный участок» в отношении некоторых видов земель транспорта. Но эти земли представляют собой участки земли достаточно большой протяженности – полосы отвода. Поэтому в данном случае, целесообразно использовать термин «полосы отвода», а не термин «земельный участок». Наряду с понятием «земельный участок» в законодательстве (земельном, водном, налоговом, аграрном, градостроительном) используется понятие «угодье»(8). Главное отличие понятия «угодья» от понятия «земельный участок» в том, что угодье не индивидуализируется, как земельный участок, и является его частью. В отношении таких понятий как «угодья» и «отвод» хотя такие земельные участки и являются протяженными тем ни менее, они имеют свои границы и индивидуальные характеристики, что позволяет обособить его, а следовательно в данном случае возможно использовать термин «земельный участок». Можно в каждом специальном законе (например закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, дать определение т.е внести изменения например в (ст.1), где дать определение «угодье», «земельный отвод» и т.д. Специфика земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений в законодательстве также отражена недостаточно. Нет легального определения понятия земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений. Отсутствует определенность о том, какое место занимает земельный участок среди других объектов недвижимости для этого необходимо теоретическое исследование категорий сложной (составной) вещей, главной вещи и принадлежности, и внесение соответствующих изменений и дополнений в ГК РФ(4). Принцип ЗК РФ (п.1 ст.1), и постановление Пленума ВАС от 25 марта 2004г №11(9) в которых определено единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов- все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельных участков. Это означает, что земельное законодательство в отличии от гражданского, к главной вещи относит именно земельный участок, но нельзя в данном случае не учитывать тот факт, что Земельный кодекс является специальным законом и соответственно регулирует специфические отношения по поводу рационального использования и охраны земли. Гражданское законодательство не должно определять

порядок, установления границ земельного участка. Этот порядок должно определять земельное законодательство (в частности ЗК РФ, ФЗ о землеустройстве и т.д). Недвижимостью должно признаваться только то имущество, права на которое зарегистрированы в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и что «до момента регистрации вновь создаваемая недвижимость юридически не существует»(10). То есть, государственная регистрация выделяется в качестве юридического признака недвижимости.

Актуально выделять в качестве юридического признака только в отношении такой недвижимости как здания, строения, сооружения, но не для земельного участка(как объекта гражданско-правовых и земельных отношений). Физические характеристики земельного участка характеризующие его как недвижимость содержались в государственном земельном кадастре (т.е юридический признак земельного участка). Государственный земельный кадастр являлся официальным государственным источником, в котором содержались сведения (характеристики) позволяющие индивидуализировать земельные участки. Не имея выписки из государственного кадастра, лицо не будет иметь возможности зарегистрировать право собственности на земельный участок. Существует необходимость урегулировать вопросы создания (формирования) земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости, а именно определить исчерпывающий перечень индивидуализирующих характеристик земельного участка как объекта недвижимости. В данном случае, нецелесообразно такие объекты природного происхождения как почва, водные объекты, деревья и другие подобные объекты, относить к объектам, которые постоянно и прочно связаны с земельным участком. То есть, такие объекты не могут выступать в качестве индивидуализирующих признаков земельного участка в связи с их непрочною и недолговечностью. Таким образом, возникает вопрос, стоит ли в каждом Законе (регулирующем отношения по поводу земельных участков) определять свое понятие земельного участка учетом специфики отношений, которые регулируются данным нормативно правовым актом. Или достаточно дать одно универсальное определение земельного участка в определенном (специальном) Законе и этого будет

достаточно для регулирования отношений тем или иным образом связанных с использованием и охраной земельных участков в любой категории земель. Целесообразно дать определение земельного участка, как объекта земельных правоотношений в Земельном кодексе РФ (п.2. ст. 6) и ФЗ о Государственном кадастре недвижимости (ст.7): «Земельный участок как объект земельных отношений - часть земной поверхности границы, которой описаны и удостоверены органом кадастрового учета с указанием характеристик, необходимых для идентификации и учета земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости и документах государственной регистрации прав на землю». Предполагается, что независимо от того является земельный участок объектом земельных отношений или объектом недвижимости, у собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов остаются обязанности по его рациональному использованию и охране.

Литература:

- 1.Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г № 136-ФЗ // СЗ РФ,2001,№44,ст.4147
- 2.ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.00г. №28-ФЗ // СЗ РФ,2000,№2,ст.149(утратил силу).
- 3.Закон «О недрах» от 21.02.1992г. №2395-1 // СЗ РФ,1995,№10,ст.823
- 4.Дамбиева Т.В. «Земля как объект права собственности»// Журнал российского права. 2005.№11.с.71
- 5.ФЗ « О государственном кадастре недвижимости». от 24.07. 2007г. №221-ФЗ.Росс.газета от 1 августа 2007г.
6. ФЗ «О землеустройстве» от 18.06.2001 // СЗ РФ,2001,№26,ст.2582
- 7.ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30.06.2006г. №93-ФЗ // СЗ РФ,2006,№27,ст.2881.
- 8.Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» //Экологическое право.№2.2004.С.12
9. Постановление пленума ВАС РФ от 24.03.05. №11 «О некоторых вопросах применения земельного законодательства»// Вестник ВАС РФ. №8.2005.
- 10.Суханов Е.А. «Приобретение и прекращение права собственности» //Хозяйство и право.1998.№6.с.4

