Щербань Елизавета Дмитриевна
магистрант
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет
им. И.Т. Трубилина»
г. Краснодар, Краснодарский край

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Аннотация*: в статье проведен анализ содержания термина «земельный участок» посредством сравнения его формулировок в земельном и гражданском законодательстве. Обозначена тенденция гражданского законодательства к применению понятий «земля» и «земельный участок» как тождественных. Установлено, что именно земельный участок может быть объектом гражданских прав, поскольку обладает индивидуализирующими признаками, которые были раскрыты в рамках работы.*

Ключевые слова*: земельный участок, земля, объект гражданских прав, индивидуализация, недвижимость.*

В российском законодательстве на протяжении долгого времени земля исключалась из системы гражданских правоотношений [1, с. 75]. Все правовые аспекты регулирования земельной собственности, владения и распоряжения ей рассматривались в земельном праве. Однако принятие Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) породило различные проблемы, которые требовали конкретизации определенных вопросов в данной сфере. На сегодняшний день сохраняются проблемы терминологического определения, а также ряд противоречий, которые содержатся в нормативных правовых актах различных отраслей права. Именно поэтому возникает необходимость для всестороннего и комплексного изучения земельного участка как объекта гражданских прав, а также для расширения регламентации данного вопроса в гражданско-правовом законодательстве.

Говоря о самом определении земельного участка, стоит отметить тот факт, что Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) его не содержит. Следовательно,

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

возникает вопрос о том, что именно является объектом гражданских прав: земля или земельный участок?

Проанализировав Конституцию РФ и гражданское законодательство, можно заметить тенденцию тождественного применения понятий «земля» и «земельный участок».

Например, в статье 9 Конституции закреплено, что земля выступает как основа жизнедеятельности народов, а выступает одной из форм собственности (частной, государственной, муниципальной и т. д.). В дополнение норма Конституции аналогично устанавливает, что правом на землю обладают граждане и их объединения.

Обращаясь к нормам гражданского права, а именно к пункту 3 статьи 129 ГК РФ, также можно заметить, что именно земля обладает свойствами отчуждения и перехода от одного лица к другому иными способами в рамках, установленных законодательством о земле.

Такую же непоследовательность можно проследить в решениях, которые выносит Конституционный Суд РФ. Так, в одном из них содержится определение, что земля является особым товаром, недвижимостью, а, следовательно, необходимо гармоничное использование правовых аспектов как гражданского, так и земельного законодательства при разрешении земельных вопросов [2].

Представляет более уместным употребление «земельного участка», именно как объекта гражданских прав.

В статье 11 ЗК РФ закреплено официальное определение земельного участка, под которым следует понимать часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Изучение статуса земельного участка необходимо осуществлять посредством исследования и анализа в законодательстве его основных характеристик.

Поскольку земельный участок представляет собой незаменимую вещь, то невозможно предоставить взамен него аналогичную. Также невозможным является исполнение обязательства в натуре в случае гибели участка. Непотребляе-

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

мость земельного участка объясняет его неограниченно долгое использование во времени [3, с. 355].

К рассматриваемому объекту гражданских прав в обязательном порядке предъявляются требования о соблюдении правил целевого назначения и разрешенного использования.

Рассмотренные выше характеристики позволяют сделать вывод, что земельный участок является индивидуально-определенной вещью. Поскольку такими вещами всегда выступают объекты недвижимости, то необходимо обратиться к статье 130 ГК РФ, которая и относит земельные участки к этим объектам. Отсюда следует, что основным условием для признания земельного участка недвижимостью является его индивидуализация.

Индивидуализация представляет собой процесс обозначения особенных характеристик участка, которые позволяют однозначно выявить один земельный участок среди других [4, с. 630]. Такими основными признаками являются площадь, границы, расположение участка. К дополнительным сведениям относят адрес земельного участка, его принадлежность к определенной категории земель, вид разрешенного использования, а также сведения, которые могут содержать информацию о вещественных правах на него или об обременениях.

Необходимо отметить и иную особенность земельных участков как объектов недвижимости. Она проявляется в том, что формирование границ участка должно осуществляться только посредством государственного кадастрового учета. При внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о земельном участке ему присваивается неповторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер (кадастровый номер). Также в статье 131 ГК РФ законодателем определена особая процедура, которая применяется при учете прав на недвижимость – государственная регистрация [5, с. 391].

Следующая специфическая черта земельных участков как объектов недвижимости выражается во множественности функций, осуществляемых земельными участками. Это проявляется в том, что они одновременно являются частью территории государства или ее административно-территориальных еди-

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

ниц, природным ресурсом, пространственным базисом и средством производства в лесном и сельском хозяйстве, местом проживания людей, а также компонентом окружающей среды. Земельный участок может существовать вечно и неподвижно. Следовательно, земельные участки являются абсолютно неперемещаемыми.

Определение гражданско-правового режима земельных участков также зависит от их целевого назначения и вида разрешенного использования, что детально регламентировано в нормах земельного и градостроительного законодательства. Установление конкретного правового режима участка также зависит от их правообладателей и специфичных характеристик земельной недвижимости как объекта гражданских прав.

Одним из свойств земельного участка является его оборотоспособность, которая свойственна всем объектам гражданских прав. Под этим свойством понимают возможность свободного отчуждения объектов гражданских прав или иной их переход от одного лица к другому. Исходя из невосполнимости и ограниченной природы земельного участка, законодатель установил определенные ограничения оборотоспособности, что объясняется необходимостью в строгом соблюдении целевого назначения участков и учета определенных экологических требований [1]. Данные факты позволяют прийти к выводу, что земельному участку свойственны все юридические характеристики объектов имущественного оборота, которые установлены гражданско-правовым законодательством.

На основе изученных и проанализированных специфических черт земельного участка как недвижимой вещи, факт признания его объектом гражданских прав представляется бесспорным. Всю совокупность изученных в статье суждений можно свести к следующему: «Земельный участок – это поверхностный слой земли, имеющий определенные территориальные границы, установленные в порядке землеустройства, расположенный в границах определенной категории земель, используемый с соблюдением требований законодательства о целевом назначении и разрешенном использовании».

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Список литературы

1. Гайбатова К.Д. Земельный участок как объект гражданских прав / К.Д. Гайбатова, М.А. Аливердиева // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. – 2015. – №2. – С. 75–77.

2. Определение Конституционного Суда РФ от 08.12.2015 г. №2742-О // СПС «КонсультантПлюс».

3. Гряда Э.А. Значение способов правового регулирования в разграничении норм земельного и гражданского права / Э.А. Гряда // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник тезисов по материалам Всероссийской (национальной) конференции. – Краснодар, 2019. – С. 355–356.

4. Старкова Ю.А. К вопросу об индивидуализации земельного участка в качестве объекта недвижимости / Ю.А. Старкова // International & Domestic Law: материалы XVI Ежегодной международной конференции по национальному и международному праву. – Екатеринбург, 2022. – С. 629–631.

5. Павленко Е.Д. Государственный кадастровый учет как способ индивидуализации земельных участков / Е.Д. Павленко // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам 76-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2020 год. – Краснодар, 2021. – С. 390–393.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)