

УДК 347

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ПРАВОВАЯ ДЕФИНИЦИЯ: ТЕКУЩИЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Симолян К. Р.

Кубанский государственный университет

Перманентно увеличивающиеся в судах количество материально-правовых споров, связанных с земельными участками способствует возрастанию потребности в уяснении правовой природы дефиниции «земельный участок», ее существенных характеристик. Вдобавок, важность четкого понимания дефиниции «земельный участок» связана с ее межотраслевым характером, затрагивающим вопросы регулирования в области гражданского, земельного и градостроительного права и законодательства.

В данной связи целью исследования выступает рассмотрение и анализ категории «земельный участок» в срезе их доктринального и правоприменительного совершенствования.

Методологической основой выступают как традиционные диалектические методы, так и методы частнонаучные – формально-юридический, сравнительно-правовой.

По итогам проведенного исследования делаются следующие выводы: во-первых, фундаментальным базисом доктринальной и легальной дефиниции «земельный участок» необходимо установить своего рода объективную действительность, отразив в рамках формально-юридической плоскости те характерные черты и признаки данной категории, которые имеют краеугольное значение для правового регулирования; во-вторых, дальнейшее развитие конструкции земельного участка возможно посредством применения концепции единого объекта недвижимости, которая гармонично формирует как связь земельного участка и построек на нем, так и использована для создания правовых режимов в области поэтажной собственности.

Keywords: land, real estate, land, objects of land rights, use of land, civil law, land law, real estate, urban planning law, land legal relations.

В правовой доктрине давно закрепился постулат о том, что категория «земельный участок» имеет системообразующее значение для отрасли земельного права и регулирования отношений, складывающихся в рамках него [1]. При этом до сей поры в рамках российской правовой мысли отсутствует консолидированная позиция относительно земельного участка как объекта земельных правоотношений, выразивших его суть, характерные черты, признаки и свойства [2].

Отчасти сложившаяся доктринальная и законодательная диспозиция сформировалась в связи с отсутствием системного подхода у законодателя к выработке курса по регулированию данного вопроса и совершенствованию нормативной базы.

В данной связи становится вопрос о реализации прогностической функции в срезе научного познания, так как отсутствие четких контуров касаясь понимания земельного участка как объекта правового регулирования препятствует предвидению процессов развития соответствующих юридических феноменов [3].

Любопытно, что неоднородность в выработке единого понятия свойственна не только отечественной науке и практике, но и законодательству зарубежных стран. Так, например, в Португалии одновременно существуют несколько определений категории «земельный участок» (*predio*). В частности, ст. 204(1)(a) ГК Португалии выделяет сельские и городские земельные участки (*predios rusticos e urbanos*) как недвижимые вещи (*coisas imoveis*) [4].

В свою очередь положения Директивы о земельном кадастре определяют понятие «земельный участок» (*predio*) как «ограниченную часть земной поверхности,

которая является юридически самостоятельной и включает в себя воду, посадки, здания, строения любого типа, которые расположены на ней или иным образом прикреплены к ней неразрывным образом, а также самостоятельные объекты, объединенные режимом кондоминиума» [5].

И, наконец, ст. 2 Кодекса налогообложения недвижимости гласит, что «земельный участок обозначает любую часть земной поверхности, включая воды, насаждения, здания и сооружения любого типа, тесно связанные с землей и входящие в состав имущества физического или юридического лица, которая в обычных условиях имеет экономическую ценность, а также воды, насаждения, здания и сооружения, которые хотя и расположены на земной поверхности, являясь ее частью, но при этом имеют самостоятельную экономическую ценность» [6; 7].

В науке земельного права неоднократно предпринимались попытки разграничить содержание таких близких по значению дефиниций, как «земельный участок», «земля», «почва», «угодь», что связано с их недостаточной нормативно-правовой урегулированностью [8].

Согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. Заметим, что в исходной редакции ЗК РФ содержалась следующая формулировка: земельным участком как объектом земельных отношений является часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке. Таким образом, в действующей редакции Кодекса признание почвенного слоя как одно из характерных признаков земельного участка было упразднено.

Далее, в ЗК РФ появилась глава I.1 «Земельные участки», а в ст. 11.1 Кодекса земельный участок был определен как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Таким образом, начиная с 2008 г. земельный участок стал исключительно плоскостным понятием, имеющим одно измерение - площадь (с точки зрения тригонометрии – два измерения).

Что касается определения границ земельного участка, то законодатель выбрал совершенно разумное решение: поскольку ЗК РФ регулирует отношения, связанные в первую очередь с переходом прав на земельные участки от публичного субъекта к частному лицу, а все, что касается процедуры формирования земельного участка, отнесено к сфере регулирования Закона о государственном кадастре недвижимости, то применительно к способу индивидуализации земельного участка, определению его границ ЗК РФ ввел отсылочную норму к этому Закону.

Как отмечает К. фон Бар земельный участок является нормативной вещью, которая в большинстве правопорядков может выступать и объектом права собственности, и объектом иных имущественных прав. Обязательственные притязания или права участия в юридических лицах объектом права собственности быть не могут, хотя и выступают в качестве имущества [7]. Стоит заметить, что суть нормативных вещей, напротив, в том, что они не существуют сами по себе; они обязаны своим существованием концепции вещных прав, их породило юридическое воображение, воплотившееся в юридических нормах. Примерами таких нормативных вещей являются не только обязательственные притязания или права участия в юридических лицах, но и земельный участок [7].

По мнению Е.А. Конюха, в ЗК РФ обязательно должно быть дано понятие не только земельного участка, но и земли, для того, чтобы имелась возможность однозначного толкования и единообразного применения норм земельного и гражданского права, а также исключения возможных спорных ситуаций при определении объекта земельного правонарушения и в то же время фактического объекта гражданского правонарушения (имущественного блага).

На основании вышеуказанных факторов автором выводится понятие земли как естественно возникшего компонента природной среды, поверхностного (в том числе почвенного) слоя суши, расположенного над недрами, характеризующегося особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющего необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции [9].

Земельное законодательство предполагает деление земель в зависимости от целевого назначения на категории (п. 1 ст. 7 ЗК РФ). По данному основанию предоставляемые в собственность граждан земельные участки можно классифицировать на две основные группы:

- 1) относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения;
- 2) относящиеся к землям населенных пунктов.

Важно отметить, что предоставление гражданам земельных участков на землях других категорий не представляется возможным, так как противоречит земельному законодательству РФ.

Категоризация земельного фонда необходима в прикладном аспекте, так как отнесение того или иного земельного участка к определенному виду земель является базисом для установления задач его применения и вида использования.

При этом стоит говорить о вариативности земельных участков по критерию целей их использования. Так, исследование нормативной базы по указанному вопросу дали возможность ученым-правоведам провести классификацию видов земельных участков, предоставляемых гражданам по критерию их использования. В частности, к ним относятся:

- связанные с ведением сельского хозяйства;
- связанные с садоводством и огородничеством;
- связанные с осуществлением строительной деятельности;
- связанные с предпринимательской деятельностью.

Заметим, что в ряде случаев возможны трансформации целевого характера использования земельных участков, предпосылкой чему зачастую может служить потребность в изменении рода деятельности. Так, например, земельный участок планируется под использование в рамках предпринимательской деятельности, однако имеется разрешение только строительства жилья. В данном случае лицу, выступающему в качестве правообладателя, необходимо будет совершить комплекс действий, направленных на изменения разрешения на использование земли.

Однако необходимо упомянуть об одном нюансе: изменение разрешения использования оставляет возможность применять земельный участок для другого целевого назначения в рамках нового вида разрешения использования, что, в свою очередь, не представляется возможным при переводе земельного участка в другую категорию.

В соответствии с ч. 1 ст. 37 ГрК РФ предусмотрены следующие формы разрешенного использования:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

На основании положений ч. 4 ст. 37 ГрК РФ правообладатели земельных участков могут выбирать основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков лично, при этом без необходимости согласовывать данные действия и получать какие-либо разрешения.

В правовой доктрине наличествует позиция о необходимости отмены категорирования земель. Данный подход аргументируется тождеством данного правового института с территориальным зонированием. Вдобавок, данное нововведение послужит упорядочиванию правовых институтов и поспособствует уменьшению коррупциогенных факторов в области земельных правоотношений [10].

Как отмечает Р.С. Бевзенко, отечественная правоприменительная практика на сегодняшний день вполне безболезненно воспроизводит концепцию единого объекта в соединении земельного участка и расположенного на нем (и под ним) сооружений; частично восприняла эту концепцию в контексте соединения земельного участка и зданий на нем. И несмотря на то, что *de jure* ГК РФ в настоящее время не ограничивает применение концепции единого объекта недвижимости для её реализации отсутствует нормативная база. В данной связи норму ст. 133.1 ГК РФ можно в определённой части считать в качестве первичной попытки регламентации рассматриваемого правового конструкта [11].

Можно солидаризироваться с позицией исследователей касаясь того, что модель единого объекта оптимально синхронизируется с концепцией земельного участка как трехмерного контура: внутренняя составляющая данного контура выступает как один из его элементов. Вполне допустимо, что в обозримой перспективе взамен дефиниций «недвижимая вещь», «земельный участок» и иных вещное право перейдет на оперирование зарегистрированными объемами пространства как объектами вещных прав [11].

Концепция единого объекта недвижимости не только позволяет удачно описать сочетание земельного участка и построек на нем, но и вполне может быть применена для создания удобных правовых режимов в сфере поэтажной собственности. Для этого достаточно представить, что право собственности на земельный участок, застроенный зданием, разделенным на помещения, разбито на количество долей, соответствующих количеству помещений, и каждая доля предоставляет ее обладателю эксклюзивное право на использование соответствующего помещения. Нормативные же вещи, напротив, не существуют сами по себе; они обязаны своим существованием концепции вещных прав, их породило юридическое воображение, воплотившееся в юридических нормах. Примерами таких нормативных вещей являются не только обязательственные притязания или права участия в юридических лицах, но и земельный участок.

Итак, на сегодняшний день полноценными объектами гражданских прав признаются, во-первых, земельные участки, права на которые зарегистрированы и которые прошли государственный кадастровый учет с процедурой межевания; во-

вторых, земельные участки, права на которые зарегистрированы в упрощенном порядке, т.е. с кадастровым учетом без межевания; и в-третьих, земельные участки, права на которые зарегистрированы вообще без кадастрового учета.

Последних на земельном рынке огромное количество, и уточнение их границ проводится исключительно в добровольном порядке [12].

Отраслевые особенности отношений по использованию земельных участков, а также специфика их правового регулирования не позволяет в полной мере применить к земельному участку как объекту использования гражданско-правовое понятие «недвижимая вещь».

Устанавливая предел пользования земельным участком, государство обязывает к осуществлению разрешенного вида деятельности, руководствуясь принципами планирования и обязательного использования земельных участков, что существенно ограничивает свободу правообладателей земельных участков в осуществлении принадлежащих им прав [2].

На сегодняшний день все меньше предпосылок принятия земельного участка как вещи. Земельный участок – это объект природы и природный ресурс. Вполне резонно, что ядром нормативно-правовой регламентации земель должны выступать природно-экономические, экологические свойства земельного участка [12].

Вдобавок, законодатель уточнил еще один признак земельного участка, а именно характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, конечно же, входят и границы земельного участка. По мнению С.Ю. Стародумовой, к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные и фактические (физические характеристики) [13].

Кроме вышеназванных, к базовым характеристикам следует также отнести природно-антропогенные, т.е. наличие на земельном участке природных объектов, измененных в результате хозяйственной и иной деятельности, или объектов, созданных человеком, обладающих свойствами природных объектов и имеющих рекреационное и защитное значение.

В целом, сводя воедино имеющиеся в юридической науке и законодательстве позиции касательно категории «земельный участок» и её составных элементов, можно их свести к следующим признакам, наиболее полно отражающим суть данной дефиниции.

Во-первых, земельный участок – это часть суши в отличие от водного пространства.

Во-вторых, в содержание этого понятия нужно включить почвы – природный объект, органически связанный с землей (сушей).

В-третьих, без почвы невозможно представить себе леса, древесно-кустарниковую растительность, многолетние насаждения и иную растительность.

В-четвертых, нужно указать признак, связанный с признанием земельного участка как недвижимости. В качестве такового нужно указать на возможность признания земельного участка объектом права собственности и иных прав на землю [1].

По итогам проведенного исследования делаются следующие выводы: во-первых, фундаментальным базисом доктринальной и легальной дефиниции «земельный участок» необходимо установить своего рода объективную действительность, отразив в рамках формально-юридической плоскости те характерные черты и признаки данной категории, которые имеют краеугольное значение для правового регулирования

ния; во-вторых, дальнейшее развитие конструкции земельного участка возможно посредством применения концепции единого объекта недвижимости, которая гармонично формирует как связь земельного участка и построек на нем, так и использована для создания правовых режимов в области поэтажной собственности.

Список литературы:

1. Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. 2011. № 4. С. 4-12.
2. Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 540-563.
3. Черданцев А.Ф. Понятие и функции юридической науки // Методология советского правоведения / УрГУ. Свердловск, 1978. Вып. 70. С. 3-22.
4. Código Civil Português – Режим доступа: <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>
5. Regulamento do Cadastro Predial – Режим доступа: http://bdjur.almedina.net/citem.php?field=node_id&value=1267223
6. Código do Imposto Municipal sobre Imoveis – Режим доступа: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx
7. Бар фон К. Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия "вещь" в европейском вещном праве // Вестник гражданского права. 2018. № 5. С. 113-138.
8. Тоточенко Д.А. Понятие "земельный участок" и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. № 11. С. 152-159.
9. Конох Е.А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: Дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2003. 182 с.
10. Барзгова Р.С. Основания деления земельного фонда России на категории: вопросы теории и практики // Тенденции развития частного права в условиях рыночной экономики: сб. науч. тр. Саратов, 2009. С. 12-15.
11. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 2. С. 84-114.
12. Крассов О.И. Земельный участок как объект природы и природный ресурс // Экологическое право. 2013. № 6. С. 8-16.
13. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42-45.

Simonyan Kristina R. Land Plot as a Legal Definition: Status and Prospects // Scientific notes of V. I. Vernadsky Crimean Federal University. Juridical Science. – 2022. – T. 8 (74). № 4. – P. 267-273.

The permanently increasing number of substantive disputes in courts related to land plots contributes to an increase in the need to clarify the legal nature of the definition of "land plot", its essential characteristics. In addition, the importance of a clear understanding of the definition of "land" is associated with its cross-sectoral nature, affecting the issues of regulation in the field of civil, land and town planning law and legislation.

In this regard, the purpose of the study is to review and analyze the category "land" in the context of their doctrinal and law enforcement improvement.

The methodological basis is both traditional dialectical methods and private scientific methods - formal legal, comparative legal.

Based on the results of the study, the following conclusions are drawn: firstly, the fundamental basis of the doctrinal and legal definition of "land" is to establish a kind of objective reality, reflecting within the formal legal plane those characteristic features and signs of this category that are of fundamental importance for the legal regulation; secondly, further development of the construction of the land plot is possible through the application of the concept of a single real estate object, which harmoniously forms both the connection between the land plot and the buildings on it, and is used to create legal regimes in the field of floor property.

Ключевые слова: земельный участок, недвижимое имущество, земля, объекты земельных прав, использование земельных участков, гражданское право, земельное право, недвижимость, градостроительное право, земельные правоотношения.

Spisok literature:

1. Krassov O.I. Land plot - the basis of the conceptual apparatus of land law // Ecological law. 2011. № 4. P. 4-12.
2. Eiriyan G.N. Land plot as an object of use // Bulletin of the Perm University. Legal Sciences. 2019. № 3. P. 540-563.
3. Cherdantsev A.F. The concept and functions of legal science // Methodology of Soviet jurisprudence / Ural State University. Sverdlovsk, 1978. Issue. 70. P. 3-22.
4. Código Civil Português – Режим доступа: <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>

5. Regulamento do Cadastro Predial – Режим доступа: http://bdjur.almedina.net/citem.php?field=node_id&value=1267223
6. Código do Imposto Municipal sobre Imóveis – Режим доступа: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx
7. Bar von K. What is the concept of a land plot (Grundstück) for and what is it? On the Difficulties of Establishing the Content of the Concept "Thing" in European Property Law // Bulletin of Civil Law. 2018. № 5. P. 113-138.
8. Totochenko D.A. The concept of "land" and its relationship with similar terms // Journal of Russian law. 2016. № 11. P. 152-159.
9. Konyukh E.A. Compensation for damage caused by land offenses: civil law aspect: Dis. ... cand. legal Sciences. Omsk, 2003. 182 p.
10. Barazgova R.S. Grounds for dividing the land fund of Russia into categories: questions of theory and practice // Trends in the development of private law in a market economy: Sat. scientific tr. Saratov, 2009. P. 12-15.
11. Bevzenko R.S. Land plot with buildings on it // Bulletin of Civil Law. 2017. № 2. P. 84-114.
12. Krassov O.I. Land plot as an object of nature and a natural resource // Ecological Law. 2013. № 6. P. 8-16.
13. Starodumova S.Yu. The concept of real estate in civil law // Legal world. 2015. № 5. P. 42-45.