

УДК/UDC 349.41

Особенности земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений

Гнидовский Виктор Викторович
студент юридического факультета
Кубанский государственный университет
г. Краснодар, Россия
e-mail: gnidovskiy98@bk.ru

Аннотация

В настоящей статье исследуются особенности правового статуса земельного участка как индивидуального объекта гражданско-правовых отношений. Рассматривается, какие земельные участки могут являться объектами гражданских правоотношений и какие земельные участки можно называть объектами недвижимости. Исследуются индивидуализация земельных участков с точки зрения законодательства, а также практические проблемы, возникающие в гражданском обороте земельных участков. Рассматривается значимость земельного участка для государства, правовые основания возникновения земельного участка как объекта гражданских прав, а также проблемы, связанные с оборотом земельных участков в Российской Федерации. Автор представляет свое видение особенностей земельного оборота, а также предлагает ряд нововведений в законодательство для защиты прав и интересов пользователей земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, признаки земельного участка, деление земельного участка, части земельного участка, объект сделки, объект гражданских прав, недвижимость.

Features of a land plot as an object of civil law relations

Gnidovskiy Viktor Viktorovich
student in of the Faculty of law
Kuban State University
Krasnodar, Russia
e-mail: gnidovskiy98@bk.ru

Abstract

This article examines the features of the legal status of a land plot as an individual object of civil law relations. It is considered which land plots can be objects of civil legal relations and which land plots can be called real estate objects. The individualization of land plots is investigated from the point of view of legislation, as well as practical problems arising in the civil circulation of land plots. The significance of the land plot for the state, the legal grounds for the emergence of the land plot as an object of civil rights, as well as the problems associated with the turnover of land plots in the Russian Federation are considered. The author presents his vision of the features of land turnover, and also proposes a number of innovations in legislation to protect the rights and interests of land users.

Key words: land plot, signs of a land plot, division of a land plot, parts of a land plot, an object of a transaction, an object of civil rights, real estate.

Земельный участок является особым объектом гражданско-правовых отношений. От грамотного и рационального землепользования напрямую зависит состояние экономики любого государства, поэтому земельные правоотношения всегда нуждались в специальном правовом регулировании.

Одной из ключевых целей каждого государства в сфере землепользования является настройка и стабилизация земельного оборота. Земельным оборотом в Российской Федерации является переход земельных участков от одних лиц к другим, независимо от последствий в виде перехода прав на земельный участок.

Грамотно настроенный земельный оборот позволяет контролировать и обеспечивать наиболее рациональное распределение земельных участков между пользователями.

Земельные участки строго ограничены в своем количестве ввиду того, земля — это ресурс невозполнимый, и его количество строго ограничено географическими и геологическими характеристиками. Поэтому вовлечение земельных участков в оборот и передача в пользование граждан требует контроля со стороны государства. По логике закона земельные участки должны находиться в руках тех лиц, которые смогут использовать их по прямому назначению, при этом сохраняя и продлевая продуктивность земель.

Для соблюдения данного принципа существует особый порядок передачи земельных участков, а именно торги, посредством которых происходит выделение и передача земель желающим. В данном случае с помощью торгов государство способно определить наиболее заинтересованного и способного пользователя земельного участка [1].

Первая особенность земельного участка как объекта гражданских прав заключается в двойном регулировании земельного оборота. В ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ГК РФ) указано, что земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) [2]. Таким образом, мы понимаем, что земельный участок — это вещь и относится к недвижимому имуществу.

Согласно гражданскому законодательству лица, которые имеют в собственности земельный участок, вправе осуществлять его продажу, дарение, передачу в залог или сдачу в аренду (ст. 260 ГК РФ), а также распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ), если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Исходя из этой нормы, земельные участки могут быть ограничены в обороте, а перечень правомочий собственника земельного

участка ограничен. При этом в ГК РФ отсутствует легальное определение понятия «земельный участок».

Обратимся теперь к Земельному кодексу Российской Федерации (далее по тексту — ЗК РФ). Исходя из ч. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок — это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи [3]. Таким образом, мы становимся ближе к определению понятия земельного участка.

На основании положений ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту — ФЗ № 218) [4] мы можем сделать вывод, что земельному участку как недвижимости свойственны те же признаки, что и те, которые присущи всем объектам недвижимости.

В частности, согласно ч. 4 ст. 8 ФЗ № 218 для индивидуализации и, как следствие, регистрации объекта недвижимости представлены основные сведения об объекте недвижимости. Согласно представленным в норме положениям земельный участок как объект недвижимости и земельного оборота имеет весьма объемный перечень характеристик. Из 27 позиций, представленных в ст. 8 ФЗ № 218, релевантными являются 15 из них, что еще раз наводит на мысль о том, что земельный участок занимает особое место в системе объектов гражданских прав обоснованно.

Как отмечал Р. С. Бевзенко, земельный участок является недвижимой вещью в силу самой своей природы. Так, земельный участок представляет собой недвижимую вещь независимо от признания его таковым позитивным правом, как, например, здания, строения, сооружения. Данные объекты недвижимости можно отнести к объектам недвижимости лишь в силу закона как прочно связанные с землей. Кроме того, понимание того, какая перед нами вещь (движимая или недвижимая) определяет момент возникновения на нее права собственности [5].

Поскольку земельный участок выступает в качестве недвижимой вещи, то он подлежит постановке на кадастровый учет с целью определе-

ния его в качестве индивидуально-определенной вещи, а вещные права на него подлежат регистрации в реестре прав недвижимости. Это проявляется в том, что если объект недвижимости не поставлен на кадастровый учет, то как объекта недвижимости его пока не существует с юридической точки зрения.

Интересная особенность земельного участка скрывается в его возможности «делиться». В частности, имеется ввиду образование пары, нескольких или более земельных участков в своей совокупности равных ранее существовавшему.

Этому вопросу посвятила ряд своих работ И. А. Елисеева, которая, анализируя мнение других ученых, отмечает, что «делимость» земельных участков вызывает бурные обсуждения в научной литературы. Кто-то утверждает, что деление земельных участков невозможно, кто-то заявляет об обратном. Сама же И. А. Елисеева считает, что слова «делимый» и «неделимый» обозначают лишь техническую возможность (ее отсутствие) образования на месте одного земельного участка нескольких. Главным условием будет выступать соответствие границ новых объектов ранее существовавшему земельному участку [6].

При этом отмечается, что новая часть земельного участка сама по себе не может выступать индивидуальным объектом правоотношений. По причине того, что, как указывалось ранее, объект недвижимости считается существующим только после соответствующей регистрации в качестве такового уполномоченным государственным образованием.

А. Л. Корнеев считает, что индивидуализация новых земельных участков уместна, когда в рамках одного земельного участка часть этого участка сдается в аренду. С точки зрения землеустройства это все тот же земельный участок, но при этом его новообразования приобретают особый правовой статус, в силу чего можно говорить о частях земельного участка как об отдельных объектах гражданско-правовых отношений [7].

Также следует отметить, что поскольку земельные участки занимают особое положение в системе объектов гражданских прав, проблема

их защиты тоже имеет свои особенности. В частности, с целью идентификации земельного участка среди других законодатель устанавливает объемный перечень признаков, а также особый способ регистрации своих прав, что на практике часто вызывает проблемы. Дело в том, что пользоваться судебной защитой при возникновении споров собственники могут только в отношении земельных участков, которые индивидуализированы и зарегистрированы в установленном законном порядке.

Так сложилось на практике, что фактически используемые земельные участки невозможно идентифицировать в качестве объектов гражданских прав. Связано это с тем, что пользователи земельных участков часто пренебрегают правилами постановки земельных участков на соответствующий учет или производят регистрацию и оформление с нарушением технических регламентов и юридических аспектов, указанных в законе [8].

Ярким примером тому может выступить апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 26 июня 2014 г., которым решение суда первой инстанции было оставлено без изменений. В рамках данного дела стороны оспаривали установленный на предполагаемых границах участков забор. Одна из сторон считала, что забор нарушает границы земельного участка. При этом в ходе судебного заседания судом было установлено, что стороны нарушили правила постановки на учет земельных участков и не произвели необходимые их разграничения, ввиду чего границы участков сторон являются предполагаемыми и установить наличие нарушения одной из сторон суду не представилось возможным. Поэтому суд апелляционной инстанции определил решение суда первой инстанции оставить без изменения, а жалобу без удовлетворения [9].

Таким образом, рассмотрев особенности земельного участка, а также особенности его правового регулирования, можно сделать вывод о том, что земля достаточно защищена с правовой точки зрения, однако необходимо обратить внимание на проблему, с которой сталкиваются или могут столкнуться пользователи земельных участков. Данная проблема заключается в том, что земельный участок — это ограниченный ресурс.

И очень часто одним и тем же участком может по очереди или одновременно пользоваться неограниченный круг лиц. Недобросовестные же пользователи своими действиями или бездействиями ухудшают качество земельного участка.

Как природный объект, представляющий собой в т. ч. и определенный объем грунта, земельный участок обладает рядом качественных характеристик, выраженных в содержании полезных веществ, минералов и т. д., благодаря которым земельные участки и делятся на категории для наиболее рационального использования. Получается, что недобросовестный пользователь может своими действиями испортить земельный участок, снизив его плодородие или качество для целевого использования.

Тем не менее, на наш взгляд, существует выход из данной ситуации. В гражданском законодательстве используется понятие «существенные условия договора». К данным условиям договора законодатель относит те, по которым сторонам нужно обязательно достигнуть согласия, иначе такой договор будет считаться незаключенным (ст. 432 ГК РФ). Накладывая данную норму на земельные правоотношения, связанные с земельным оборотом, можно сказать, что существенными условиями договора, предметом которого выступают земельные участки, являются сам земельный участок и его цена.

Что касается земельного участка как предмета договора, то здесь сторонам требуется указывать все возможные индивидуализирующие признаки. Однако условий о необходимости указания качества земельного участка в законодательстве не содержится. По нашему мнению, данный факт является упущением со стороны законодателя. Т. к. все договоры с земельными участками регистрируются в Росреестре, государство знает о пользователях и собственниках земельных участков. Соответственно, государство может контролировать земельный оборот, а именно износ земельных участков, находящихся в пользовании.

На наш взгляд, для защиты прав граждан на качественные земельные участки, а также для пополнения бюджета в случае нарушения поль-

зователями условий пользования земельными участками следует дополнить ст. 469 ГК РФ частью 5, в которой указать следующее: «В отношении земельных участков условие об их качестве является существенным условием договора и должно быть закреплено в договоре».

Кроме этого, считаем возможным обязать пользователей проводить предпродажную оценку и исследование почвы земельного участка, а также исследование загрязненности почвы и окружающей среды. Нужно обязать стороны любого договора, где предметом выступает земельный участок, прикладывать к договору отчет о проведенном исследовании, а также предоставлять копию такого отчета в регистрирующий орган.

Кроме того, считаем возможным обязать пользователей, при которых качество участка существенно снизилось, возместить ущерб, причиненный их недобросовестным владением и использованием.

Таким образом, применение ряда предложенных выше мер на законодательном уровне позволит оградить земельные участки от недобросовестных пользователей, даст возможность государству восстанавливать земельные участки за счет взысканных средств, а также обеспечит защиту интересов и прав будущих потенциальных пользователей земельных участков от ущерба, нанесенного предыдущими пользователями.

Список литературы

1. Куйбышева И. П. Особенности определения земельного участка как объекта сделок // Лесной вестник. 2013. № 5 (97). С. 111–114.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. 17.06.2015. № 156 (6727).
5. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. 80 с.
6. Елисеева И. А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. 2010. № 2. С. 60–64.

7. Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие. М.: Городец, 2006. 192 с.

8. Тоточенко Д. А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7 (178) С. 6–13.

9. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 26.06.2014 по делу 33-8574/2014 // СПС «Консультант Плюс».

References

1. Kuibysheva I. P. Features of the definition of a land plot as an object of transactions // Lesnoy Vestnik. 2013. No. 5 (97). Pp. 111–114.

2. The Civil Code of the Russian Federation (part one) dated 30.11.1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

3. The Land Code of the Russian Federation dated 25.10.2001 No. 136-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.

4. On state registration of real estate: Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ // Rossiyskaya Gazeta. 17.06.2015. No. 156 (6727).

5. Bevzenko R. S. Land plot with buildings on it: an introduction to Russian real estate law. М.: M-Logos, 2017.80 p.

6. Eliseeva I. A. Land plot as an object of civil turnover: concept and characteristics // Business in law. 2010. No. 2. Pp. 60–64.

7. Korneyev A. L. Land transactions: a tutorial. М.: Gorodets, 2006.192 p.

8. Totochenko D. A. Land plot and part of a land plot as objects of civil protection in court // Property relations in the Russian Federation. 2016. No. 7 (178). Pp. 6–13.

9. The appeal ruling of the Supreme Court of the Republic of Tatarstan dated 26.06.2014 in case 33-8574 / 2014 // Consultant Plus.