

**УДК 332.6:502**

**Султанова М.Р.**

*студент*

*3 курс, факультет «Строительство и землеустройство»*

**ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ**

*Россия, г. Нальчик*

**Научный руководитель: Махотлова М.Ш.**

*доцент*

### **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК-ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

*Аннотация: статья посвящена характеристике законодательства по владению, пользованию и распоряжению землей, а также государственной регистрации земельных участков. Анализируются основания и порядок приобретения и прекращения права собственности и иных прав на них.*

*Ключевые слова: земля, земельный участок, земельное законодательство, право собственности, гражданское право.*

**Sultanova M.R.**

*student*

*3 course, faculty «Construction and Land Management»*

**FSEI HE Kabardino-Balkar SAU**

*Russia, Nalchik*

**Supervisor: Makhotlova M.Sh.**

*assistant professor*

### **THE LAND-OBJECTS OF CIVIL RIGHTS**

*Abstract: the article is devoted to the characteristics of the legislation on the ownership, use and disposal of land, as well as the state registration of land plots. The bases and the order of acquisition and the termination of the property right and other rights to them are analyzed.*

*Key words: land, land plot, land legislation, property right, civil law.*

Земельный участок - это особого рода недвижимость, вследствие своего естественного происхождения и нахождения в естественной экологической системе, что обуславливает необходимость учитывать данные факторы при правовом регулировании отношения по поводу этого объекта, в частности искать гармоничное сочетание частноправовых и публично-правовых элементов.

В настоящее время ученых все больше интересуют проблемы, связанные с рассмотрением земельных участков как объектов обязательственных прав, тех или иных сделок, изучение оборота земельных участков, рынка земли, то есть отношений динамики.

В условиях существования в некоторых субъектах РФ двух форм собственности на землю - неразграниченной государственной и частной, возникает необходимость правовой регламентации процедуры разграничения публичной собственности, выявление противоречий и пробелов в законодательстве, регулирующем эти отношения и нахождение путей его совершенствования.

Появление в России частной собственности на земельные участки указывает на важность создания оптимальной модели предоставления и использования земли на этом праве, сочетающей частные и публичные интересы, при осуществлении правомочий частных собственников, установление ограничений их прав и обременении в использовании земельных участков [2].

В Земельном кодексе РФ прослеживается тенденция - сокращение видов ограниченных вещных прав и субъектного состава этих отношений, что вызывает необходимость анализа предпосылок, оснований возникновения, развития и существования данных прав, произвести развернутую характеристику правоотношений постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитута, раскрыть специфику правового положения землепользователей, землевладельцев и обладателей

сервитутов. Таким образом, указанные факты позволяют сделать вывод об актуальности темы исследования.

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Рассмотрим более подробно эти аспекты.

Во-первых, земля рассматривается в Кодексе как природный объект - важнейшая составная часть природы. Под природными объектами в Федеральном законе «Об охране окружающей среды» (с изменениями на 31 декабря 2017 года) (редакция, действующая с 1 января 2018 года) понимаются естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства. Следовательно, от других природных элементов материального мира земля и другие природные объекты отличаются следующими признаками: естественный (не является результатом человеческого труда) характер происхождения и нахождение в естественном состоянии (без изъятия из природной среды). Эти отличительные характеристики имеют юридическое значение, а их знание позволит избежать ошибок в правоприменительной практике.

Во-вторых, земля понимается как природный ресурс. Земля сама по себе не является объектом имущественных прав, она выступает природным ресурсом, источником формирования земельных участков - объектов гражданских прав, недвижимых вещей.

Отношения по использованию и охране земель регулируются земельным законодательством.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не

предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами [4].

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с пунктами «в», «д» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, использования и охраны земель, земельного законодательства находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Пунктом 2 статьи 12 Федерального закона «О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации» определено, что до принятия федеральных законов по вопросам, отнесенным к предметам совместного ведения, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять по таким вопросам собственное правовое регулирование.

После принятия соответствующего федерального закона, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с принятым федеральным законом. Названное

конституционное требование, которое раскрыто в специальном федеральном законе, служит серьезным правовым основанием для самостоятельного правового регулирования земельных вопросов на региональном уровне. Невозможность на данном этапе принять федеральные законы о земле открывает для субъектов Российской Федерации простор в решении земельно-правовой проблемы.

Различают два аспекта понятия субъектов земельных правоотношений. В первом случае о субъекте говорится как о возможном по закону участнике земельных правоотношений; во втором случае - как о реальном носителе субъективных прав и обязанностей [1].

Субъекты земельных правоотношений могут приобретать специальные наименования. Так, субъектами правоотношений собственности являются собственники земли, пожизненного наследуемого владения - владельцы, пользования - землепользователи, аренды - арендаторы и арендодатели.

Все субъекты земельных правоотношений делятся на две группы: граждане (физические лица) и юридические лица. Особым участником земельных правоотношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Не во всех случаях граждане (физические) и юридические лица в полном составе могут выступать участниками тех или иных видов земельных правоотношений. В силу различных причин возникает необходимость ограничения круга субъектов.

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что участниками земельных отношений могут быть только граждане Российской Федерации и российские юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. В то же время ограничиваются права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков [3].

Перечисленные субъекты по общему правилу могут совершать любые сделки с землей, включая куплю-продажу. Вместе с тем согласно п.3 ст.15 Земельного Кодекса Президентом РФ определяются перечни территорий (приграничные, а также имеющие особое значение: стратегическое, оборонное, национальное и т.п.), которыми они не могут обладать на праве собственности, в том числе купить или приобрести на иных основаниях в собственность.

В Земельном Кодексе Российской Федерации определен четкий порядок разграничения участников земельных отношений на собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Собственниками земельных участков Кодекс признает лиц, являющихся собственниками земельных участков, а к землепользователям причисляет лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

К землевладельцам Земельный Кодекс РФ относит лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторами земельных участков признаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладателями сервитутов являются лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Среди перечисленных категорий отсутствуют лица, которым выданы свидетельства на право собственности на земельную долю. Они также выступают участниками земельных отношений, хотя и не располагают участком, выделенным в натуре в счет принадлежащей им земельной доли, поскольку этот участок входит в земельный массив, находящийся, как правило, в пользовании сельскохозяйственной организации.

Но несмотря на то что в п.6 ст.27 Земельного Кодекса по поводу оборота земель сельскохозяйственного назначения сделана отсылка к соответствующему Федеральному закону, Кодекс все же содержит ряд правовых норм по данным землям.

Статья Закона о введении в действие Земельного кодекса запрещает менять целевое назначение сельскохозяйственных угодий и предоставлять их иностранцам в собственность.

Субъекты земельных правоотношений как потенциальные носители прав и обязанностей должны обладать свойством, которое общей теорией государства и права определяется как правоспособность, то есть способность лица (физического и юридического) иметь права и нести обязанности [5].

Кроме того, при рассмотрении данного вопроса возникает понятие дееспособности потенциального субъекта, или способности лица своими действиями приобретать права, создавать для себя обязанности, а также нести ответственность за совершенные правонарушения. По общим правилам, полная дееспособность у участников земельных правоотношений возникает у таковых при достижении возраста 18 лет, для юридических лиц после соответствующей государственной регистрации.

Земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, являются государственной собственностью, т.е. ничейной земля быть не может. В то же время окончательного и полного разграничения государственной собственности на землю (на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность) еще не произошло.

Согласно гражданскому законодательству права и обязанности появляются, когда на то имеются основания, предусмотренные законом и иными правовыми актами, а также вследствие действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или

правовыми актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Основания возникновения прав на землю земельным законодательством однозначно и системно не прописаны [2].

Момент возникновения подлежащего государственной регистрации права на имущество связан с моментом регистрации этого права. Исключения возможны, если они предусмотрены федеральным законом.

Законодателем нечетко сформулировано положение о выделении из системы гражданского законодательства неких федеральных законов, в которых могут быть указаны иные, отличные от закрепленных в гражданском законодательстве, основания возникновения прав. Предполагаем, что под таким федеральным законом подразумевается, например, ЗК РФ. Правда, тогда становится не вполне понятно соотношение норм гражданского и земельного законодательства. Согласно ст. 2 ГК РФ в гражданское законодательство входят, в частности, нормы, определяющие основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. При этом приоритет гражданско-правовых норм перед земельно-правовыми в этом случае проистекает из ч. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которой нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

В юридическом мире этот вопрос дискутируется. Не вдаваясь подробности спора, хотелось бы указать на ряд проблем правоприменения, являющихся следствием доминирования земельно-правовых норм над гражданско-правовыми при возникновении права собственности на землю. Конечно, невозможно говорить о том, что основания приобретения права собственности, установленные ст. 218 ГК РФ, в полном объеме применимы к отношениям собственности на землю.



К возникновению субъективных прав в силу закона законодатель вообще относится осторожно и прописывает такие случаи в гражданском законодательстве вполне конкретно.

Земельный участок, как объект гражданских прав, регулируется статьями 130, 132, 216, 261 ГК РФ, в которых земельный участок выступает как объект права собственности и иных вещных прав.

Вещные права - это абсолютные субъективные права, на использование чужого, как правило, недвижимого, имущества в своем интересе и без посредства собственника. Виды, основания возникновения, объем правомочий, пределы осуществления и порядок регистрации ограниченных вещных прав устанавливаются законом. Ограниченные вещные права, являясь производными от права собственности, одновременно обременяют право собственности и в известной степени ограничивают правомочия собственника [3].

Данные ограничения сохраняются и при смене собственника, т.е. следуют не за собственником, а за вещью. Субъекты ограниченных вещных прав наделены средствами правовой защиты от неправомерных посягательств любых третьих лиц, включая собственника вещи.

Ограниченное вещное право на землю представляет собой разновидность права на чужой земельный участок. Землевладение и землепользование на условиях ограниченного вещного права является, по сути, регламентированным законом вариантом использования земли другими лицами без лишения собственника земельного участка его права собственности.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ (ст. 21 ЗК РФ), сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается. Распоряжение

земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок на основании свидетельства о праве на наследство.

Безвозмездное срочное пользование пришло на смену праву временного пользования, существовавшему до принятия ЗК РФ. Главным отличием от временного пользования является безвозмездность данного срочного права. По сути, данное право представляет собой исключение из принципа платности землепользования.

Земельный и Гражданский кодексы рассматривают сервитут в качестве вторичного вещного права. Однако возможно рассмотрение сервитута в качестве обременения земельного участка. С точки зрения собственника земельного участка, который соседи используют для прохода к водоему, сервитут является ограничением его права. С точки зрения соседей, сервитут - это право пользования чужим земельным участком [5].

От сервитута как ограниченного вещного права следует отличать ограничения прав на землю. Под ограничениями прав на землю в земельном законодательстве понимаются запреты на осуществление определенных видов деятельности и требования о воздержании от совершения определенных действий, связанных с использованием земли, которые предусмотрены законодательством. Данные запреты различаются по своей природе в зависимости от местоположения земельных участков, в связи, с чем они не применяются в отношении других земельных участков, имеющих аналогичное целевое назначение.

Таким образом, Земельным кодексом Российской Федерации признана необходимость обязательного проведения торгов при продаже земельных участков в собственность, а также при продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков в тех случаях, когда не требуется «предварительное согласование мест размещения объектов». Однако остается неясным, почему земельные участки не должны также

предоставляться на конкурсной основе в случаях, когда имеет место предварительное согласование мест размещения объектов. Поэтому в российских городах часть земельных участков продолжает передаваться под застройку напрямую определенному подрядчику «с предварительным согласованием мест размещения объектов». И что самое главное, отсутствуют ясные и однозначные критерии, в каких случаях земельные участки предоставляются путем заключения договора аренды на основе конкретной заявки, а в каких они могут быть переданы исключительно через процедуру публичных торгов.

#### **Использованные источники:**

1.Махотлова М.Ш., Степанов Э.Ю. Система землеустройства РФ и закономерности ее развития. В сборнике: современные проблемы управления и регулирования: теория, методология, практика. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией Г.Ю. Гуляева. 2017. С. 51-53.

2.Махотлова М.Ш. Землеустройство и его социально-экономическое содержание. В сборнике: Ресурсосберегающие экологически безопасные технологии хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Курганской области. Под общей редакцией С.Ф. Сухановой. 2018. С. 621-624.

3.Махотлова М.Ш., Кумехова Б.А. Систематизация территориального землеустройства. В сборнике: научные открытия в эпоху глобализации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. 2016. С. 5-9.

4.Махотлова М.Ш. Земельный кадастр-инструмент управления землепользования. Московский экономический журнал. 2016. № 2. С. 30.

5.Махотлова М.Ш., Гутаев Р.Т. Формирование современной российской земельно-кадастровой системы. Современные научные исследования и разработки. 2017. № 4 (12). С. 425-426.