

Земельный участок в системе объектов гражданских прав

Аннотация: На сегодняшний день достаточно активно развивается индивидуальное жилищное строительство, что требует создания эффективной модели регулирования возможности застройки земельных участков. Своевременность подобных исследований объясняется ещё и тем, что всё больше земельных участков приобретается в частную собственность, и вполне логично, что собственники хотят эксплуатировать свою вещь наиболее эффективно, главным образом через возведение на земельных участках зданий и сооружений.

Ключевые слова: Земельный участок, гражданские права, объект гражданских прав.

Abstract: To date, individual housing construction is actively developing, which requires the creation of an effective model for regulating the possibility of building land plots. The timeliness of such studies is also explained by the fact that more and more land plots are being acquired into private ownership, and it is quite logical that owners want to operate their thing most efficiently, mainly through the construction of buildings and structures on land plots.

Keywords: Land plot, civil rights, object of civil rights.

Основная **цель** работы - всестороннее рассмотрение, характеристика и анализ отношений, возникающих по поводу земельного участка как объекта гражданских прав, а также отношений, в которых земельный участок является объектом вещных прав.

Поставленная цель реализована посредством решения следующих **задач**:

- изучение и анализ российского права, регулирующего общественные отношения по поводу земли как объекта природы, природного ресурса, земельного участка и части земельного участка;

- сравнительное исследование института собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) с целью установления специфики гражданско-правового и земельно-правового регулирования этих отношений;

- выявление противоречий и пробелов правового регулирования отношений по поводу земельного участка как объекта гражданских прав;

- определение понятия и признаков земельного участка и части земельного участка как объекта гражданских прав и земли (объект природы и природный ресурс) как объекта земельных отношений;

- выработка рекомендаций и предложений по совершенствованию гражданского и земельного законодательства в сфере вещных прав на землю;

- формулирование аргументированных предложений для разрешения проблем, возникающих в правоприменительной деятельности в сфере гражданских и земельных отношений.

Степень разработанности темы. Говоря о степени разработанности темы, надо отметить, что в последние годы в свете проводимой земельной реформы в Российской Федерации ученые стали чаще обращаться к проблемам, связанным с имущественными правами по поводу земельных участков. Эта тема уже была предметом изучения, в том числе в рамках диссертационных работ. Так, например, О.В. Бурлаченко - «Земельный участок в системе недвижимого имущества» (Екатеринбург, 2006).

Объект и предмет исследования. **Объектом** исследования являются отношения, возникающие по поводу земельного участка как объекта вещных прав. **Предмет** исследования - проблемы, связанные с теорией и практикой правового регулирования отношений по поводу земельных участков.

Методологическая и теоретическая основа исследования. В процессе проведенного исследования применялись общенаучные (наблюдение, аналогия, анализ и синтез, индукция и дедукция, абстрагирование и т. д.), так и некоторые частнонаучные методы познания (исторический, сравнительно-

правовой, технико-юридический, метод анализа и обобщения законодательства и практики его применения).

Теоретическую основу работы составили труды таких ученых-юристов, как Алексеева С.С., Белых В.С., Беляева К.П., Бублика В.А., Виниченко С.И., Гонгало Б.М., Дозорцева В.А., Жернакова Д.В., Иоффе О.С., Копылова А.В., Лапача В.А., Покровского И.А., Садикова О.Н., Сергеева А.П., Скловского К.И., Суханова Е.А., Толстого Ю.К., Хохлова С.А., Чубарова В.В., Шерше-невича Г.Ф., Щенниковой Л.В., Якушева В.С. и др.

В работе также использованы теоретические положения, содержащиеся в работах представителей наук земельного и экологического права: Боголюбова С.А., Воронина Б.А., Голиченкова А.К., Дубовик О.Л., Ерофеева Б.В., Жарикова Ю.Г., Иконицкой И.А., Козырь О.М., Кроссова О.И., Круглова В.В., Попова М.В., Сыродоева Н.А., Улюкаева В.Х., Хаустова Д.В., Черноморца А.Е., Чубукова Г. В. и др.

Нормативной и практической основой исследования послужили: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, другие федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые акты, включая акты органов государственной власти некоторых субъектов Российской Федерации. В ходе исследования также обобщались и анализировались материалы судебной практики.

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

Российское законодательство долгое время исключало землю из системы объектов гражданских прав. Вопросы, касающиеся земельной собственности, землевладения, землепользования рассматривались преимущественно в рамках науки земельного права. С принятием Земельного кодекса РФ возникли некоторые вопросы, требующие конкретизации

правового регулирования. Так, правовое регулирование отношений по поводу земельного участка сохраняет как терминологические проблемы, так и ряд коллизий между нормативными правовыми актами различной отраслевой принадлежности. Этим обусловлена необходимость комплексного рассмотрения земельного участка в качестве объекта гражданских прав, а также неизбежность в развитии гражданско-правовой регламентации вопросов, касающихся земельных участков.

Федеральные законы устанавливают ограничения прав на землю в целях:

- сохранения природных объектов или памятников истории и культуры;
- создания необходимых условий для осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов и коммуникаций;
- охраны жизни и здоровья людей и т.д.

На защиту выносятся следующие **выводы** и положения, содержащие элементы научной новизны:

1. Произвести анализ определений земельного участка, изложенных в правовых актах и научной литературе, на основании которого предложить авторское понятие земельного участка, отражающее возможные формы использования земли либо в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, либо как пространственно-территориальный базис для размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов.

2. Правомочие пользования, которым обладает любой земельный собственник (частные и публичные лица), следует отличать от права использования земельного участка.

3. Управление земельным фондом представляет собой вид исполнительно-распорядительной деятельности, особую форму реализации правомочий владения, пользования и распоряжения собственником, наделенным

властными полномочиям, тем самым управление публичной собственностью не охватывается правомочием распоряжения, однако в некоторых случаях они могут пересекаться.

4. Разграничение государственной собственности на землю является первоначальным способом возникновения федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований на земельные участки, представляющий собой юридическую дифференциацию земельных участков.

5. В целях упорядочения механизма правового регулирования имущественных отношений по поводу земли на основании сделанных теоретических разработок произвести разграничение понятий «ограничение права», «стеснение права» и «обременение права» на землю.

6. Сформулировать понятие права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, которое представляет собой основанное на законе бессрочное владение и пользование ограниченным кругом юридических лиц земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, с предоставлением им прав по использованию земельного участка, предусмотренных законодательством, и обязанностей по эксплуатации земельного участка, установленных федеральными законами.

Список литературы диссертационного исследования:

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.] // Официальный интернет-портал правовой информации.

2. Земельный кодекс Российской Федерации. Статья 39.21 от 25.10.2001 N 136-ФЗ: принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023)

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.: [с изм. и доп.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301; 2019. – №7. – Ст. 775.

Учебная литература (книги, учебники, монографии)

4. Аверьянова Н.Н. Правовое регулирование купли-продажи земель государственной и муниципальной собственности. Автореф. канд. юрид. наук. Саратов, 2004.

5. Анисимов, А. П. Гражданское право. Общая часть: учебник для среднего профессионального образования / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2023г.

6. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022г.

7. Аюшеева И. З., Богданова Е. Е., Булаевский Б. А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020 г. 440 с.

8. Беляев К.П., Крюков А. Н. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимое имущество // Правовое регулирование оборота недвижимого

имущества: Сборник научных статей / Институт частного права. - Екатеринбург: Издательство АМБ, 2002 г.

9. Богданова Е.Е. Гражданское право : учебник : в 2 т. / Т.1 — Москва : Проспект, 2022 г.

10. Бугров Д.С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества. Автореф. .канд. юрид. наук. Саратов, 2004 г

11. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. 2023

12. \Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1 / под ред. Сергеева А. П. М.: Проспект, 2020. 1040 с.

13. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 2 / под ред. Сергеева А. П. М.: Проспект, 2020. 880 с.

14. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 1. 528 с.

15. Гражданское право и процесс. Избранные труды / Е. А. Крашенинников [и др.]; ответственный редактор Ю. В. Байгушева. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — 1125 с. — (Антология мысли). — ISBN 978-5-534-12428-6. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/518556> (дата обращения: 16.03.2023).

16. Фомичева, Н. В. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Н. В. Фомичева, О. Г. Строкова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 407 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10005-1. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/474896> (дата обращения: 16.03.2023).