

УДК 349.4

*Пахомова А.О.
Студент магистратуры
1 курс, факультет «Гражданское право.
Гражданский процесс»
Научный руководитель:
Александров А.Ю.
и. о. зав. Кафедрой
процессуального права
к.ю.н., доцент
КГУ им. К.Э. Циолковского
Россия, г. Калуга*

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Аннотация: Определение понятия «земельный участок» отражено в Земельном и Гражданском кодексах РФ. Нормы установленные в этих кодексах регулируют права пользования собственностью и обязанности их обладателей. В России выделяют государственную, муниципальную и частную форму собственности на землю, которые имеют ряд особенностей.

Ключевые слова: собственность, Гражданский кодекс, Земельный кодекс, форма собственности, кадастровый номер

*Pakhomova A. O.
Master's degree student
1course, faculty of Civil law.
Civil process''
Scientific supervisor: Alexandrov A. Y.
acting head. Department
procedural law
Ph. D., associate Professor
KSU named after K. E. Tsiolkovsky
Russia, Kaluga*

LAND PLOT AS OBJECT OF OWNERSHIP

Abstract: The definition of “land” is reflected in the Land and Civil Codes of the Russian Federation. The rules established in these codes govern the rights to use property and the obligations of their owners. In Russia, there are state, municipal and private forms of land ownership, which have a number of features.

Keywords: property, Civil Code, Land Code, form of ownership, cadastral number

П. 3 ст. 6 Земельного закона Российской Федерации определяет объекты земельных отношений как: земельные участки, доли земельных участков и земельные участки как часть природных объектов и ресурсов [4]. Земельный участок можно признать объектом межотраслевого регулирования, так как является объектом собственности, а значит по мимо Земельного Кодекса РФ, регуляторы использования и право обладания указаны и в других юридических актах. Важно отметить, что ряд норм, прописанных в Земельном кодексе несут гражданско-правовой характер, т.к. напрямую не выступают как регулятор земельных отношений [6].

В этой работе мы рассмотрим понимание некоторых особенностей земельного участка как объекта земельных отношений. Несмотря на то, что единого толкования земельного участка как объекта земельных отношений нет, в юридической науке сформировалась положительная тенденция в совершенствовании земельного и гражданского законодательства, что позволяет науке и практике регулировать отношения в этой сфере взаимоотношений [8].

Специалисты по гражданскому праву многократно прорабатывали вопросы гражданско-правовых основ в праве на пользование землей между государством и муниципалитетом. Однако, до сих пор наблюдается тенденция рассмотрения владения участками земли в рамках земельного кодекса и это подтверждают многие цивилисты (Будяков Е.О.).

По нашему мнению, вопросы гражданско-правового регулирования пользования и владения землей недостаточно проработаны в действующем законодательстве, а деятельность цивилистов и законотворцев должна быть направлена на проработывание модели законного решения возникающих проблем с правом собственности на землю в современном правовом мире.

Земельный Кодекс Российской Федерации определяет «земельный участок» как часть земной поверхности, а его границы определяются в соответствии с федеральным законом. При обстоятельствах, предусмотренных федеральным законом, могут создаваться искусственные участки земли [7].

Согласно п. 2 ст. 6 утратившего силу в 2015 году Земельного Кодекса участок на который распространяются права собственности и иные земельные права, является недвижимым имуществом. Т.е. участок можно определить, как самостоятельную определенную вещь.

Российская Федерация уникальная страна, имеющая огромное многообразие земельных участков, где на её правообладание претендует много и форм собственности. Земельный кодекс в ст. 15, 16 и 17 гл. III выделяет три формы прав на владение землей: государственную, муниципальную и частную. Каждая из форм собственности имеет свои особенности регулирования и пользования.

Государственная собственность - это все имущество, принадлежащее Российской Федерации или ее субъектам, имеющим права долевой собственности, включая средства производства и продукцию вырабатываемую в пределах этих границ. Все остальные формы собственности, кроме государственной, не имеют никаких юридических прав на это имущество. Объектами государственной собственности являются: минеральные и живые ресурсы Российского континентального шельфа и исключительная морская экономическая зона Российской Федерации, культурно-исторические ценности национального значения, средства государственного бюджета, национальные банки и т. д. [1].

Муниципальная собственность – объекты, находящиеся в пределах городских и сельских поселений. Муниципальная собственность не является государственной собственностью. Хотя эта форма собственности не принадлежит государству, во многих отношениях она похожа на государственную. К объектам собственности находящимся в ведении муниципалитетов относят: землю, финансовые активы территориального объекта, организации и предприятия, жилые постройки, природные ресурсы, расположенные в пределах муниципального образования, а также движимое и недвижимое имущество на физической территории.

Частная собственность – это земля приобретаемая физическими или юридическими лицами (имеющими равный доступ к земельным участкам) в соответствии с законодательством Российской Федерации. Частная собственность включает в себя права собственности, распоряжения и пользования [3].

Здесь возникает вопрос регулирования земельных отношений между государственной и муниципальной собственностью [9]. И по нашему мнению, стоит использовать принцип согласованности действий ГК РФ и ЗК РФ, вместо принципа разграничения (п.1.ст.1 ЗК РФ) в отношении норм регулирования земельных отношений между государством и муниципалитетом, для правомочного и законного пользования земельными участками и имеющимися на них объектах недвижимости или иных форм собственности, а также упорядочит право ответственности за пользование ресурсами.

Земельный кодекс особенно подчеркивает бережное использование земель, как объект основного источника жизни, общественного достояния, которые должны быть охраняемыми, в том числе и нормами законодательства. Земля- это объект для жизнедеятельности человека. Её использование должно соответствовать принципам рациональности, а получаемый эффект максимально эффективным, безопасным и экономически опосредованным. Нормы использования земель указаны ст. 7 ЗК РФ. Деление земель по назначению: сельскохозяйственное, земли населенных пунктов, водный фонд позволяют нормировать их использование, а также определять особенности их использования [8].

Земельный участок обладает важным в рамках нормативного понимания свойством как оборотоспособность. Под оборотом понимается правоспособность передавать имущество постоянно или временно от одного субъекта другому в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации [3].

Ввод информации о земле в кадастр недвижимости и оценка земли - это две операции, с которыми сталкивается каждый владелец, который приобретает недвижимость, вне зависимости от формы собственности. Согласно п. 4 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в Российской Федерации вся недвижимость ввозится в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Собственности присваивается отдельный кадастровый номер, с помощью которого можно быстро найти характеристики объекта [2].

Оценка земли позволяет определить ее фактическую государственную цену. Этот показатель очень важен при продаже сайта. Специальные услуги оцениваются каждые пять лет. Поэтому рекомендуется периодически обновлять кадастровый паспорт и делать выписку из единого государственного реестра прав на недвижимость.

Итак, что является объектом собственности на землю? Как упоминалось ранее, прежде всего, это участок земли. Но помимо этого, акции недвижимости также являются объектом собственности. Такое выравнивание очень распространено. Земля, как и другая собственность, может иметь несколько владельцев. В этом случае владельцы будут пользоваться равными правами и обязанностями. Торговля общим или долевым имуществом также проблематична [5], но регулируется в рамках гражданского и земельного кодекса [4].

Вывод. Земельный участок как объект собственности является частью недвижимого имущества с ограниченным правом пользования. Государство обязывает собственников использовать земельный участок в рамках установленных в нормативных актах РФ, а также придерживаться принципов рациональности и бережливости к ресурсам расположенным на земле.

При рассмотрении дел связанных с разграничением и определением прав собственности между государством и муниципалитетом стоит использовать принцип согласованности регулирования ГК РФ и ЗК РФ, вместо принципа разграничения (п.1.ст.1 ЗК РФ) в отношении норм пользования и возникающих обязанностей, для правомочного и законного пользования земельными участками и имеющимися на них объектах недвижимости или иных форм собственности. Это упорядочит право пользования ресурсами и объектами недвижимости на объектах и внесет ясность в принимаемые решения.

Использованные источники:

1. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб, и доп. М.: Проспект, 2016. 96 с.
2. Анисимов А.П. Земельное право России 5-е изд., пер. и доп. Учебник для СПО / Алексей Павлович Анисимов. – М.: Юрайт, 2016. – 550 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 1 октября 2018 года. – Москва: Эксмо, 2018. -288 с.
4. Краснова, И.О. Земельное право. Учебник для бакалавров / И.О. Краснова. – М.: Юрайт, 2017. 475 с.
5. Поникаренко О.И. Земельный участок как объект права собственности // Мат. Междунар. (заочной) науч.-практ. конф. : актуальные научные исследования в современном мире ; под общей редакцией А.И. Вострецова. 2018. С. 521-524.
6. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8 (260). С. 155-161.
7. Шараф А.Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник тисби. Казань, 2014. Вып. 3. С. 57-61.
8. Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 45. С. 540-563.
9. Совершенствование регламентации права собственности на земельные участки : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Будяков Евгений Олегович; [Место защиты: Рос. гос. ин-т интеллектуал. собственности Роспатента]. - Москва, 2008. - 26 с.