

## ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

*Аннотация:* В статье рассматриваются земельно-имущественные отношения, а также применение к данному виду отношений норм земельного и гражданского законодательства.

*Ключевые слова:* земельно-имущественные отношения, земельные отношения, правовое регулирование, земля.

*Annotation:* The article deals land and property relations and also application of norms of the land and civil legislation.

*Key words:* land and property relations, land relations, legal regulation, land.

Земельно-имущественные отношения являются важнейшим объектом правового регулирования Российской Федерации, что находит свое отражение не только в содержании законов и подзаконных актов, но и в правоприменительной практике.

Будучи основой как жизни и деятельности народов, так и обеспечения государственности в целом (преамбула, статьи 9, 36, 72 Конституции Российской Федерации), земля на сегодняшний день остается предметом несомненного интереса законодателя, исполнительной власти и судов, а также гражданского общества [4, с.1].

Понятие «земля» является многозначным термином. При этом, следует отметить, что в юриспруденции сложилось ограниченное понимание, которое

основывается на признании ценности природных условий жизнедеятельности людей и деления окружающей среды на природные компоненты, в том числе недра, воды, лесные и растительные ресурсы, животный мир, природные ландшафты, атмосферный воздух, климатические ресурсы. Земля в юридическом смысле отличается от перечисленных компонентов тем, что она охватывает земную поверхность лишь на глубину ее почвенного слоя, обладает свойствами естественного плодородия, средства производства в сельском и ином хозяйстве, является пространственной основой расселения людей, жилищного и промышленного строительства. Именно земля, в конечном итоге, образует и территорию государства [4, с.1].

Принимая во внимание то, что земельно-имущественным отношениям принадлежит руководящая роль государства в обеспечении баланса публичных и частных интересов, особо актуальным является вопрос особенностей правового регулирования данных отношений. Принципиально важным вопросом при рассмотрении норм гражданского и земельного законодательства является установление правильного соотношения этих отраслей законодательства при регулировании отношений по владению, пользованию и распоряжению землей.

В сочетании со словом «отношения» прилагательное «земельные» значительно теснее связано с механизмом правового регулирования, указывая на его предмет. Данная терминология сравнительно прочно утвердилась в отечественной юриспруденции: в частности, являются общепринятыми такие понятия, как конституционные отношения, административные отношения, трудовые отношения, семейные отношения [4, с.1].

Земельно-имущественные правоотношения – отношения, урегулированные нормами гражданского и земельного законодательства, которые возникают между органами исполнительной власти с одной стороны и гражданами и юридическими лицами – с другой, а также между гражданами и

юридическими лицами в связи с владением, пользованием и распоряжением земельными участками и совершением сделок с ними.

Необходимость в рамках отношений, связанных с владением и пользованием землёй, выделять две группы правоотношений – земельные и земельно-имущественные – обусловлена приданием земле двойственного значения: как природного объекта и природного ресурса - с одной стороны и недвижимого имущества – с другой. Этим обусловлено то, что земельные отношения являются предметом правового регулирования одновременно земельного и гражданского законодательства. При этом в статье 3 Земельного кодекса РФ установлен разграничительный ориентир между ними. В пункте 1 статьи 3 сказано, что земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [2]. Эти отношения относятся исключительно к земельным правоотношениям. «В данной статье, прежде всего, обращается внимание на то, что объектом регулирования земельных отношений является не обычный материальный (имущественный) объект, а объект природы – основа жизни и деятельности как отдельного конкретного собственника, пользователя земли, так и общества в целом. В процессе использования земли должны по требованию земельного законодательства учитываться не только частные, но и публичные интересы общества (приоритеты сельскохозяйственного использования земель, охрана наиболее ценных угодий, ограничения их оборота и т.д.)» [3].

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным и иным специальным законодательством. Это положение непосредственно связано с указанием ст. 129 Гражданского кодекса РФ на то, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах [1].

И если объектом первого вида общественных отношений является земля в целом как природный объект и природный ресурс, представляющий собой социально-экономическую основу жизнедеятельности человека (пп. 1 ст. 1 ЗК РФ), то во втором случае речь идет только о земельном участке как части земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 ЗК РФ). При этом в соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) земельный участок является недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав [3, с.24].

Нормы гражданского законодательства неприменимы в случаях, когда земельные отношения, хотя бы и родственные по своему характеру с гражданскими, урегулированы непосредственно и достаточно определённо нормами земельного законодательства.

### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон от 30.11.94 №51-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс». –[Электронный ресурс]. - URL: <http://www.consultant.ru>
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001, № 136-ФЗ // Информационно-правовая система «Консультант Плюс». –[Электронный ресурс]. - URL: <http://www.consultant.ru>
3. Иконицкая И.А. К вопросу о содержании Земельного кодекса Российской Федерации в контексте Концепции развития гражданского законодательства РФ/ Государство и право. 2010. №8.
4. Сорокин Ю.А. Земельные отношения как объект конституционно-правового регулирования. [Электронный ресурс].