

*Чежин Федор Владимирович,  
студент 1 курса магистратуры,  
юридического факультета МФПУ  
«Синергия»*

*Научный руководитель:  
Кожяев Руслан Султанович,  
кандидат юридических наук, доцент*

## **МЕСТО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

***Аннотация:** В статье проведен анализ понятия, особенностей и признаков земельных участков как объектов гражданских прав. Определено место земельного участка в системе объектов гражданских прав. Автором выявлены пробелы в дефиниции земельного участка в действующем законодательстве РФ.*

***Ключевые слова:** земля, земельный участок, гражданский оборот, недвижимость.*

***Abstract:** The article analyzes the concept, features and characteristics of land plots as objects of civil rights. The place of the land plot in the system of objects of civil rights is determined. The author identified gaps in the definition of a land plot in the current legislation of the Russian Federation.*

***Key words:** land, land plot, civil circulation, real estate.*

Говоря о земельном участке как объекте гражданских прав, следует уяснить, что специфика такого объекта обусловлена несколькими факторами – его включением в число недвижимых вещей, а также рядом особенностей,

связанных с видовыми характеристиками рассматриваемого объекта гражданских прав<sup>1</sup>.

В действующей редакции Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) закреплено понятие земельного участка как объекта права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю<sup>2</sup>. Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ, земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Однако в действующем ЗК РФ отсутствует понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений. Такое понятие ранее содержалось в п. 2 ст. 6 ЗК РФ, утратившим силу в 2018 году. Такое понятие ранее содержалось в п. 2 ст. 6 ЗК РФ, утратившим силу в 2018 году. Согласно данной норме, земельный участок как объект земельных отношений представлял собой часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. В данном определении подчеркивалось, что речь идет о земельном участке как объекте земельных отношений.

Последующее определение земельного участка, содержащееся в ст. 11.1 ЗК РФ, обошло стороной данный нюанс. В ст. 11.1 ЗК РФ устанавливалось, что земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Данное определение также утратило силу в 2015 году. Новое определение земельного участка предлагает рассматривать его как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю, видимо, в данном случае

---

<sup>1</sup> Шараф А.Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник тисби. Казань, 2014. Вып. 3. С. 57.

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.

подчеркивается связь с гл. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)<sup>3</sup>.

Возникает вопрос: оправдан ли подход законодателя, исключивший из ЗК РФ понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений и включивший в него понятие земельного участка как объекта права собственности? Отдельно стоит отметить, что законодатель не только дал новое определение земельному участку, но и в очередной раз сменил место дислокации такой нормы, т.е. у законодателя отсутствует четкое представление не только о том, что же из себя представляет земельный участок, но и о том, где должна располагаться такая норма<sup>4</sup>.

Земельное законодательство, согласно ст. 3 ЗК РФ призвано регулировать отношения, связанные с использованием и охраной земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Соответственно, правовое регулирование земельных отношений, в рамках земельного законодательства должно быть ограничено нормами, направленными на использование и охрану земли как основы жизни и деятельности народов. При этом ЗК РФ рассматривает землю как природный объект и природный ресурс. В этом понимании земля рассматривается в качестве исключительной принадлежности субъектов публичного права. Однако одновременно с этим законодатель расширил перечень объектов земельных отношений, закрепленных в п. 1 ст. 6 ЗК РФ добавив в него земельные участки и части земельных участков. В данном случае законодатель придает земельному участку другой статус. Земельный участок в данном случае представляет собой не просто природный объект и ресурс, а юридически значимую вещь с собственным правовым режимом, отличным от правового режима земли. Если

---

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – ст. 3301.

<sup>4</sup> Глазкова. О.И. Концепция законодательства договора купли-продажи земельного участка // Вестник Магистратуры.– 2021.– № 12-4(51). С. 43

соотнести п. 1 ст. 3 и п. 1 ст. 6 ЗК РФ, то можно сделать вывод, что законодатель рассматривает термин земля в разных значениях. В первом значении в качестве общего собирательного понятия земли как основы жизни и деятельности человека, включающее непосредственно землю как природный объект и природный ресурс, а также земельные участки и их части. Емкость термина «земля» позволяет также понимать под ним всю совокупность объектов земельных отношений. Во втором значении термин земля может использоваться в узком понимании земли как природного объекта и природного ресурса. С частноправовой точки зрения термин «земля» может употребляться как синоним земельного участка, в понимании земли как созданного природой массива, из которого формируются земельные участки<sup>5</sup>.

В новой дефиниции земельного участка не упоминаются его границы. Хотя фактически исключительной характеристикой любого земельного участка является только его местоположение, которое устанавливается путем определения его границ, поскольку в самой природе существует только земля, а не конкретные участки. Отсюда следует то, что земельный участок не признавался бы вещью, если бы не существовало кадастрового определения его границ. Для того чтобы земельный участок мог стать объектом прав в качестве вещи, достаточно определения его границ по периметру. Соответственно определение, закрепленное в ст. 11.1 ЗК РФ отражало главный сущностный признак земельного участка, которое позволяло вести речь о появлении индивидуально-определенной вещи<sup>6</sup>.

Также новое определение, установленное законодателем в п. 3 ст. 6 ЗК РФ в 2014 году, вряд ли можно признать удачным в силу того факта, что определение недвижимой вещи в ст. 130 ГК РФ законодатель как раз раскрывает через понятие земельного участка. Так, согласно данной норме «к

---

<sup>5</sup> Гражданское право: учеб. пособие в 2 т. / С.С. Алексеев; под. ред. С.А. Степанова.– М.: Проспект, 2021.– С. 36

<sup>6</sup> Корнеев А. Л. Об условиях договора купли-продажи земельных участков // Экологическое право. –2016.– № 6.– С. 506

недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Таким образом, законодатель признает здания, строения и сооружения самостоятельными объектами недвижимости и допускает их оборот в отрыве от земельного участка.

Такая ситуация сложилась из-за российских исторических особенностей, а именно в результате долгого нахождения земель в собственности государства. Так, принятая 12 декабря 1993 г. действующая Конституция Российской Федерации заложила основы для регулирования имущественных отношений по поводу земельного участка нормами частного гражданского права. При этом, согласно Указу Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации», были отменены многие нормы законов о земле, которые сдерживали земельный оборот. Однако с принятием ГК РФ в 1994 году основная глава (гл. 17 ГК), которая была построена на частно-правовых принципах и призвана регулировать права частной собственности на земельные участки, не вступила в силу. Гл. 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» могла обеспечить гражданско-правовой оборот большого количества земельных участков уже начиная с 1994 года, однако прошло более 7 лет, прежде чем был принят Федеральный закон от 16 апреля 2018 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», который ввел в действие гл. 17 ГК РФ<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы / С.В. Бороздин.– М.: Изд-во: Юнити-Дана; Единство, 2019.– С. 156

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<sup>8</sup>.

Специалисты по гражданскому праву многократно прорабатывали вопросы правовой природы сделок с землей, особенностей возникновения, осуществления и прекращения данного права, объема императивного регулирования земельных отношений на частное землевладение и пользование. При этом, до сих пор не до конца сформировано единое мнение ученых по вопросам отнесения вопросов землевладения и пользования к гражданско-правовому регулированию. Так, например, Е. О. Будяков выражает мнение ряда ученых о правовом регулировании вопросов владения участками земли земельным законодательством и это подтверждают многие цивилисты<sup>9</sup>. Подобные высказывания становятся актуальными в современных условиях, когда ярко проявляются тенденции самоидентификации российского общества, в том числе определяющие меру дозволенного воздействия государства на конкретный субъект права.

Таким образом, ЗК РФ 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. Вопросы гражданско-правового регулирования купли-продажи земельных участков недостаточно проработаны в действующем законодательстве, а деятельность цивилистов и законотворцев должна быть направлена на выработку модели

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Будяков Е.О. Совершенствование регламентации права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.

законного решения возникающих проблем, связанных с оборотом земельных участков в современном правовом мире.

### Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – ст. 3301.
3. Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы / С.В. Бороздин.– М.: Изд-во: Юнити-Дана; Единство, 2019.– С. 156
4. Будяков Е.О. Совершенствование регламентации права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.
5. Глазкова. О.И. Концепция законодательства договора купли-продажи земельного участка // Вестник Магистратуры.– 2021.– № 12-4(51). С. 43
6. Гражданское право: учеб. пособие в 2 т. / С.С. Алексеев; под. ред. С.А. Степанова.– М.: Проспект, 2021.– С. 36
7. Корнеев А.Л. Об условиях договора купли-продажи земельных участков // Экологическое право. –2016.– № 6.– С. 506
8. 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.
9. Шараф А.Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник тисби. Казань, 2014.– Вып.– 3. С. 57.