

Смоленцева Т.А.

Студент

4 Курс, факультет «Юридический»

НОУ МФПУ «Синергия»

Россия, г. Москва

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

***Аннотация:** Данная статья актуальна, что первоначальным источником всякого богатства является земля, что определяет ее экономическое, политическое и социальное значение в жизни общества, все земли имеют различное качество, отличаются друг от друга своими природными характеристиками и показателями, имеют различное экономическое и социальное значение в жизни общества. В настоящей статье рассматриваются особенности земельного участка как объекта гражданских прав и специфика определения его правового режима.*

***Ключевые слова:** земельная реформа, право собственное, гражданское право, реформы, земельное законодательство, Конституция Российской Федерации.*

***Abstract:** This article is relevant that the initial source of all wealth is land, which determines its economic, political and social significance in the life of society, all lands have different quality, differ from each other by their natural characteristics and indicators, have different economic and social significance in the life of society. This article discusses the features of a land plot as an object of civil rights and the specifics of determining its legal regime.*

***Keywords:** land reform, private law, civil law, reforms, land legislation, Constitution of the Russian Federation.*

Земельная реформа — процесс целенаправленного и последовательного совершенствования системы земельных отношений и экономических методов их регулирования. Однако в России ее начали проводить без предварительной подготовки. Земельное законодательство, и, прежде всего, вступивший в действие 30 октября 2001 года Земельный кодекс Российской Федерации, сделал более прозрачной процедурой предоставление земельных участков, в том числе для целей строительства.

Земельный участок – недвижимость особого рода 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.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса все объекты недвижимости могут быть разделены на три группы:

1. объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, недра и т.д.);
2. объекты, которые прочно связаны с землей и их перемещение влечет несоразмерный ущерб их назначению (здания, сооружения и т.д.);
3. объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости (морские, воздушные суда и т.д.).

Вопрос о том, может ли земля участвовать в гражданском обороте, в настоящее время перешел из теоретической области в практическую, однако следует иметь в виду, что земля с ее почвенным покровом, являясь уникальным и при этом ограниченным и невозполнимым природным ресурсом, не может не рассматриваться в качестве общественного достояния независимо от того, кому она принадлежит. В то же время земля как товар – это объект купли-продажи, удовлетворяющий различные реальные или

потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

В законодательстве (ст. 261 ГК) и практике выделяют такое понятие, как земельный участок, который собственно и может быть предметом различных гражданско-правовых сделок. Земля в своем природном состоянии является сплошной массой территории. Для того чтобы ей придать характер вещи, необходимо обособить отдельный земельный участок от соседних земель. Особенностью земельных участков является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского права, но и земельно-правовыми нормами, среди которых важнейшими являются Земельный кодекс РФ и Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Земельный кодекс РФ (п. 2 ст. 6) определяет земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Таким образом, установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права. При этом земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Право собственности как субъективное право является наиболее широким, но не единственным вещным правом, а институт права собственности представляет собой лишь составную часть важнейшей подотрасли гражданского права — вещного права. Следовательно, юридический анализ права собственности предполагает его рассмотрение в качестве вещного права, что в свою очередь требует четкого понимания природы и признаков вещных прав.

Земля – главный национальный ресурс, который относится к длинным активам. Нигде в мире земли (особенно сельскохозяйственные) не

обращаются свободно на рынке, обязательно во всех странах введены определенные ограничения, чем ценнее земля по местоположению, тем больше ограничений. Практика землепользования России показала, что отсутствие таких ограничений, особенно в пригородных и курортных зонах, а также в населенных пунктах, привело к возникновению феномена огромного теневого рынка земли. Цивилизованный земельный рынок в стране не уложился в нормальное, контролируемое государством русло в итоге таких обстоятельств, как отсутствие системы соответствующих законодательных актов, длительная проволочка с их принятием, а также ликвидация в стране в 2000 году соответствующей земельной службы. Практика показывает, что везде и всегда вопросы функционирования и использования земли находятся в сфере приоритетных государственных интересов. Проблема организации системы управления земельно-ресурсным потенциалом страны заключается в обеспечении рациональных масштабов государственного вмешательства в процессы распределения, использования и охраны земли, в формировании эффективных механизмов объединения административных и рыночных способов регулирования этих процессов, в поиске оптимальных организационных структур и форм управления данными процессами. Эти действия одновременно должны быть направлены на стимулирование деловой, инвестиционной активности и повышение эффективности использования земельной собственности, которая как объект предпринимательской деятельности служит определенной гарантией стабильности бизнеса и воспроизводства капитала с соответствующим доходом, что в условиях рынка является определяющим для каждого землевладельца и землепользователя. Под собственностью понимают ту или иную форму (способ) присвоения различных вещей, созданных человеком или имеющих естественное происхождение. Если эти отношения закреплены и охраняются силой государства, то возникает право собственности. Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения,

пользования, распоряжения (ст. 209 ГК РФ). Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. Общие права собственников земли закреплены, кроме указанной статьи ГК РФ, и в ст. 40 ЗК РФ («Права собственников земельных участков на использование земельных участков»). Ст. 209 ГК РФ в частности определяет следующие права собственника: отчуждать свое имущество в собственность других лиц; передавать другим лицам права пользования и распоряжения имуществом, оставаясь при этом его собственником; отдавать имущество в залог и т.д. Право владения означает право собственника обладать земельным участком, т.е. беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать под контролем земельный участок, включая право не допускать на него иных лиц. В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ 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 (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. В соответствии с п. 3 ст. 3 Земельного кодекса 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, 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. По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают земельные правоотношения. Земельные правоотношения можно классифицировать на правоотношения: общие; собственности на землю; землепользования; государственного земельного управления и контроля; в области охраны земель; юридической ответственности. Реформирование национальной экономики в России происходит в сложнейших политических и экономических условиях, связанных с возникновением негосударственного сектора и развитием рыночных процессов практически во всех отраслях экономики, что требует создания четких и эффективных механизмов ее государственного регулирования.

Особую актуальность эта задача приобретает в сфере управления земельными ресурсами, представляющими, с одной стороны, основной источник сельскохозяйственного производства, площадки и опорные поверхности для зданий, сооружений, дорог, зеленых насаждений, а, с другой стороны, — базу налогообложения недвижимости, объект инвестирования, средство социально-экономического развития, часть национального богатства.

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. Между тем пока существует ситуация, при которой один и тот же участок может быть продан с торгов, а может быть получен от города напрямую, он не будет пользоваться достаточным спросом на торгах. Такая ситуация не способствует долгожданному прорыву в развитии земельных торгов в России.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: ред. от 27.12.2009: [с изм. и доп., вступающими в силу с 01.04.2010]. // Собрание законодательства РФ. – 2001. — № 44. — с. 4147.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 32, с. 3301.
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2009) О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Российская газета. – 2004. – 30 декабря.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «О государственном кадастре недвижимости» (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.03.2010) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – с. 4017.

5. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) «О государственном земельном кадастре» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000. – № 2. – с. 149.
6. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» // Собрание законодательства РФ. 2001. – № 30. – с. 3060
7. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации / Рук. авт. коллектива Бархатов М.В. – М.: Юрайт-Издат, 2006. – 500 с.