

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

О.В. Костина

Белгородский государственный университет, 308015, г. Белгород, ул. Победы, 85  
e-mail: Kostina@bsu.edu.ru

В статье анализируются параметры земельного участка с точки зрения отнесения к отдельным видам вещей, позволяющие выявить его характерные черты, предопределяющие правовой режим. А также рассматриваются особенности земельного участка исходя из его значения и особой ценности в гражданском обороте.

Ключевые слова: оборотоспособность, недвижимая вещь, часть земельного участка, индивидуализация земельных участков, потребляемость, главная вещь и принадлежность.

Правовое регулирование общественных отношений по поводу владения, пользования и распоряжения разнообразными вещами во многом определяется естественными свойствами последних, зависит от их экономического назначения, строится с учетом их ценности, общественных интересов и т.д. Исходя из этого, А.П. Сергеев указывает, что теоретическое и большое практическое значение приобретает научная классификация вещей, призванная служить ориентиром при выявлении правового режима того или иного имущества, определении объема и содержания прав и обязанностей участников правоотношений. [1]

Считаем необходимым проанализировать земельный участок, с точки зрения отнесения к отдельным видам вещей.

1. Оборотоспособность земельных участков. С точки зрения оборотоспособности все вещи подразделяются на: свободные в обороте, ограниченные в обороте и изъятые из оборота. Под свободным оборотом вещей понимается их способность отчуждаться или переходить от одного лица к другому на основании различных гражданско-правовых сделок и иных оснований, в порядке универсального правопреемства либо иным способом. Вещи, ограниченные в обороте, это те правовой режим которых предусматривает какие-либо изъятия из общего правила о свободном обороте, но не запрещает их оборот полностью. Изъятиями из оборота считаются те вещи, которые согласно действующему законодательству не могут быть предметом гражданско-правовых сделок. Земельные участки, с точки зрения земельного законодательства могут относиться к любой из этой категории. Общие вопросы оборотоспособности земельных участков устанавливаются ст. 27 Земельного кодекса РФ [2] (далее ЗК РФ).

Так, земельное законодательство в указанной статье определяет, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Гражданский кодекс РФ [3] (далее ГК РФ) предлагает на этот счет довольно сложную схему. В ст. 260 ГК РФ предусмотрено, что лица, имеющие в собственности земельный участок вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться иным образом (ст. 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. В свою очередь,

ст. 209 ГК РФ отсылает к ст. 129 ГК РФ, согласно п. 3 которой 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». По смыслу ст. 129 ГК РФ непосредственно в законе о земле необходимо не только определить земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте, но и установить случаи допущения оборотоспособности земли. [4]

2. Земельный участок как недвижимая вещь. Деление вещей на движимые и недвижимые, ведущее свою историю еще из римского права, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Как правило, недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми. Земельные участки в полной мере отвечают названными признаками. Соответственно данным признакам, ст. 130 ГК РФ относит земельные участки к числу недвижимых вещей.

Основная специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности и других вещных и обязательственных прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации. Данный порядок, наряду со ст. 131 ГК РФ регулируется Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. [5].

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится на всей территории РФ по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Проведенная государственная регистрация, являющаяся единственным доказательством существования зарегистрированного права, удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Соответственно этому, права на земельные участки подлежат регистрации в данном реестре. Кроме того, в некоторых случаях требуется и регистрация самого договора (например, договора аренды земельного участка).

3. Делимость земельного участка. Делимыми признаются вещи, которые не меняют в результате раздела своего первоначального или иного назначения. Неделимыми с правовой точки зрения являются те вещи, которые в результате их раздела утрачивают свое прежнее назначение.

С точки зрения данных критериев земельный участок всегда является делимым, как бы мал он ни был. Его принципиальная делимость отмечается в литературе. [6] Однако, говоря о делимости земельного участка необходимо учитывать специальные критерии. В соответствии с абз.2 п.2 ст.6 ЗК РФ земельный участок может быть делимым и неделимым. При этом делимым признается тот, который может быть развит на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок. При этом его использование может осуществляться без перевода в состав земель иной категории. Исключение составляют случаи, установленные федеральными законами.

Особые правила делимости земельных участков устанавливает Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [7]. Так в ст. 4 данного Закона устанавливается, что минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве. При этом не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным данной статьей.

Кроме того, с вопросами о делимости земельного участка, тесно связан вопрос о правовом режиме части земельного участка. Часть земельного участка является особым объектом земельных прав, на что прямо указывается в ст. 6 ЗК РФ. Понятие "часть земельного участка", употребляемое ЗК РФ, данным нормативным правовым актом не определено. По нашему мнению, под частью земельного участка, в этом случае, следует понимать определенную часть поверхности цельного земельного участка, права на который удостоверены надлежащим образом. При этом если выделить определенную часть земельного участка и присвоить ему отдельный кадастровый номер, то данный выделенный объект приобретает свойства цельного земельного участка.

О части земельного участка как о самостоятельном объекте можно говорить, например, в случае, когда из состава одного и того же участка, имеющего единый кадастровый номер, выделяются составные части (площади). С точки зрения собственно землеустройства перед нами единый участок, но части его приобретают особый правовой режим и с силу этого появляется возможность говорить и о частях участка. [8]

При этом возникает вопрос: может ли часть земельного участка быть самостоятельным объектом гражданских прав и вовлекаться в этом качестве в гражданско-правовые сделки? Представляется верной позиция, в соответствии с которой "часть земельного участка не может в качестве самостоятельного объекта вовлекаться в сделки, связанные с отчуждением вещных прав на землю, в первую очередь, прав собственности. В противном случае мы столкнулись бы с правом внутри права, собственностью внутри собственности. Ситуация, при которой собственник земельного участка продает часть земельного участка в собственность другому лицу, но остается собственником всего участка, включающего и проданную часть, является абсурдной" [9].

При продаже части земельного участка (если часть не меньше минимально допустимого размера земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения) особое значение приобретает его делимость. Однако в процессе совершения данной сделки необходимо выделить эту часть и удостоверить права на него надлежащим образом. В этом случае при помощи соответствующих органов государственного земельного кадастра производится раздел земельного участка на два самостоятельных с присвоением каждому своего кадастрового номера. Это в свою очередь, приводит к появлению двух новых объектов гражданских прав и выделенная часть, также как и оставшаяся уже не являются частями единого целого, а приобретают свой индивидуальный правовой режим. Поэтому продажа части земельного участка является невозможной.

В то же время, часть земельного участка может быть предметом некоторых сделок, влекущих возникновение обязательственных прав. Так, например, из смысла п.2 ст.26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", усматривается, что часть земельного участка может быть объектом аренды. Так, в соответствии с указанным пунктом, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду. Таким образом, Закон четко указывает на возможность заключения договора аренды по поводу части земельного участка.

Кроме того, анализ содержания Правил оформления кадастрового плана земельного участка [10], свидетельствует о том, что часть земельного участка с точки зрения кадастрового учета может быть описана путем ее обозначения на кадастровом плане всего земельного участка с указанием границ и присвоением учетного номера. Также индивидуализирующими часть земельного участка характеристиками является указание: в тексте договора площади арендуемой части земельного участка в общем земельном участке, а также адресного ориентира всего земельного участка и его целевое назначение, кадастрового номера и общей площади.

Таким образом, видим, что часть земельного участка может быть объектом сделок, но в несколько ограниченном объеме. То есть объектом таких сделок при которых не

происходит перехода вещных прав, в первую очередь права собственности, на соответствующую часть земельного участка.

4. Индивидуализация земельного участка. Деление вещей на индивидуально определенные и родовые связано не только с естественными свойствами самих вещей, но и с теми способами их индивидуализации, которые избираются участниками гражданского оборота. В этом плане можно сказать, что земельные участки есть вещи индивидуально определенные.

Индивидуализация земельных участков производится в соответствии с порядком, установленном Федеральным законом "О государственном земельном кадастре"[11]. Моментом возникновения земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель (п.3 ст. 14 ФЗ "О государственном земельном кадастре"). В соответствии со ст. 14 данного Закона в Едином государственном реестре указываются следующие основные сведения о земельных участках:

- 1) кадастровые номера;
- 2) местоположение (адрес);
- 3) площадь;
- 4) категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- 5) описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- 6) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- 7) экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- 8) качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- 9) наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Как верно подмечено О.Ю. Скворцовым, значение кадастровых книг заключается в том, что они являются технической основой для индивидуализации земельного участка как объекта недвижимости. Таким образом, кадастровая оценка земельного участка индивидуально определяет земельный участок в качестве объекта, годного к гражданскому обороту. До того момента, как проведена кадастровая оценка земельного участка, другими словами, до того момента, как он не вычленен из общего земельного массива (индивидуально не определен), невозможно говорить о его вовлечении в гражданский оборот. Этот земельный участок остается в общем массиве территории государства и, являясь составной частью этой территории, не может выполнять функции объекта гражданского права. [12]

5. Потребляемость земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Говоря о потребляемости земельного участка следует учесть, что в целом земельный участок является непотребляемой и неуничтожимой вещью. Однако в данном случае также следует учесть, что потребляемость следует рассматривать не только как уничтожение вещи в процессе ее использования, но и ухудшение ее качества. Это особенно актуально для земель сельскохозяйственного назначения. Именно эти категории земель в процессе их эксплуатации истощаются и ухудшаются. Однако их полезные свойства (заклученные в плодородном слое почвы) могут восстанавливаться. Учитывая особую значимость этой категории земель законодатель в специальном законе урегулировал вопросы обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения. [13] Данное качество следует учитывать при совершении гражданско-правовых сделок (в особенности договоров аренды).

6. Отнесение земельного участка к главной вещи или принадлежности. В этом плане, необходимо обратить внимание на то, что это одна из острейших проблем гражданского права в области правового регулирования оборота недвижимости. С этим

проблемой связан вопрос об обеспечении единства правового режима земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. В этом плане и ведутся споры о том, что является главной вещью – земельный участок или здания, строения, сооружения, расположенные на нем. По нашему мнению, установление единого правового режима для всех категорий земель нецелесообразно. Вопрос о том, что является главной вещью и принадлежностью должен решаться в зависимости от категории земли. Это предопределяет значимость земельного участка для приобретателя.

Земля неоднородна по своему назначению. В соответствии с п.1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Указанные выше категории земель используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

На наш взгляд особое внимание следует уделить землям сельскохозяйственного назначения. Можно отметить, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (п. 1 ст. 77 ЗК РФ). Несмотря на общее целевое назначение, земли сельскохозяйственного назначения неоднородны по своему составу и подразделяются на сельскохозяйственные угодья и все прочие земли.

По сути, сельскохозяйственные угодья – это земли, которые используются непосредственно для нужд сельского хозяйства. Их эксплуатация предполагает извлечение из земельных участков естественных природных свойств, заключенных в плодородном слое (почве). Сельскохозяйственные угодья – это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.). Указанная разновидность сельскохозяйственных земель имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране.

Прочие земли (в отличие от сельскохозяйственных угодий) играют по отношению к сельскохозяйственным угодьям вспомогательную роль. Их функции состоят, во-первых, в обеспечении плодородия сельскохозяйственных угодий, во-вторых, в содействии процессу сельскохозяйственного производства. К числу прочих земель относятся земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (п. 2 ст. 77 ЗК РФ).

Понятие "земли сельскохозяйственного назначения" является собирательным и не образует самостоятельного объекта гражданских прав. В гражданском обороте участвуют не "земли", а относимые к числу вещей земельные участки. Помимо земельных участков,

предметом гражданско-правовых сделок могут быть так называемые земельные доли, то есть доли в праве собственности на земельный участок, которые в классификации объектов гражданских прав относятся к имущественным правам. [14]

Представляется, что для земель сельскохозяйственного назначения главной вещью является именно земельный участок, а расположенные на ней здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, являются принадлежностью к земельному участку. Соответственно, для земель поселений, наоборот, главной вещью должны признаваться расположенные на земельном участке здания, строения, сооружения.

Мы отметили особенности земельного участка с точки зрения различной классификации вещей. Однако, представляется, что правовой режим земельного участка определяется также и его экономическим значением, особой ценностью, а также общественной значимостью. Использование данных параметров позволяет нам обратить внимание на основные характерные черты земельного участка, также предопределяющего его правовой режим. Это особенно значимо для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Эти характерные черты являются значимыми и во многом предопределяют специфику в правовом регулировании сделок с данными земельными участками. Например, рациональное аграрное землепользование возможно при достаточно длительных отношениях. Эта стабильность предопределяет «хозяйское» отношение к земле со стороны пользователя, что, в конечном счете, приводит к наиболее рациональному использованию земель сельскохозяйственного назначения. Соответственно, эта черта обуславливает необходимость в выработке таких правовых механизмов, которые бы заинтересовывали в наиболее стабильном землепользовании. Данные механизмы могут содержаться в нормах различных отраслей права, в том числе и гражданском.

#### Список литературы

1. Гражданское право. Учебник. В 3-х т. Т.1. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – С.255.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – №44. – Ст. 4147.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. – 2003. – № 8. – С. 28.
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ. – 28.07.1997. – №30. – Ст. 3594.
6. Волков Г. Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // Хозяйство и право. – 2003. – №5. – С.13.
7. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №30. – Ст.3018.
8. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. – М.: ОАО "Издательский дом "Городец", 2006. – С.47.
9. Романова В.В. Правовое регулирование оборота земельных участков. Дис. ... к.ю.н. – М., 2005. – С.86.
10. Правила оформления кадастрового плана земельного участка. ГЗК-1-Т.О-04-01-01 (утв. Росземкадастром 10.04.2001) // Российская газета. – №130. – 11.07.2001.
11. Федеральный закон от 02 января 2000 г. №28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" // Собрание законодательства РФ. – 10.01.2000. – №2. – ст. 149.
12. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – С. 60.
13. См.: Федеральный закон от 16июля 1998 г. №101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" // Собрание законодательства РФ. – 20.07.1998. – №29. – Ст. 3399.



14. Дроздов И.А. Оборот земель сельскохозяйственного назначения // Правоведение. – 2004. – №6. – С.24.

## LEGAL REGIME OF THE GROUND AREA AS A REAL THING

**O.V. Kostina**

Belgorod State University, Pobedy st., 85, Belgorod, 308015, Russia  
e-mail: Kostina@bsu.edu.ru

Parameters of the ground area are analyzed in the given article according to the different kinds of things, which can expose its typical features, defining its legal regime. Peculiarities of the ground area, based on its meaning and great value in the civil circulation are also examined in the article.

Key words: turnover, real estate, piесе of land, individualization of land, demand.

