

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**Почесный Денис Александрович**

студент, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

Саганова Юлия Александровна

научный руководитель, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

LAND PLOT IN THE SYSTEM OF OBJECTS OF CIVIL RIGHTS***Denis Pochesny****Student, Moscow Financial and Industrial University "Synergy", Russia, Moscow****Yulia Saganova****Scientific director, Moscow Financial and Industrial University "Synergy", Russia, Moscow*

Аннотация. В статье поднимается вопрос об отличительных признаках земельного участка как объекта гражданских прав. Приведен анализ правовых норм, определяющих статус земельного участка, и мнений различных специалистов на этот счет.

Abstract. The article raises the question of the distinctive features of a land plot as an object of civil rights. The analysis of the legal norms determining the status of the land plot and the opinions of various experts on this subject is given.

Ключевые слова: земельный участок, земля, объекты гражданских прав, земельный фонд.

Keywords: land plot, land, objects of civil rights, land fund.

Земельные участки – традиционно один из наиболее значимых объектов гражданских прав в России. Это связано с огромной площадью земельного фонда нашей страны и необходимостью его использования государством, а также частными организациями и лицами. Как объект недвижимости земля является важнейшим средством производства и используется практически в любой сфере деятельности человека.

Одной из важнейших проблем, связанных с местом земельных участков в системе объектов гражданских прав, является отграничение понятия земельного участка от понятия земли как природного объекта и природного ресурса.

В ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) дан перечень объектов

гражданских прав [2]. Земельные участки Земельный кодекс РФ (ч. 3 ст. 6) (далее – ЗК РФ) и ст. 130 ГК РФ относят к недвижимым вещам [3]. Кроме того, выше названная статья ЗК РФ определяет их как часть земной поверхности, имеющую характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [3]. Земельные участки выступают в качестве объекта собственности как государства, так и частных лиц.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [1]. Земля как природный объект и природный ресурс выделяется в качестве компонента природной среды [4], согласно ст. 1 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды". ЗК РФ выделяет несколько категорий земель в зависимости от их целевого назначения [4] (ст. 7). В той же статье указано, что земли и земельные участки в зависимости от их категории имеют различный правовой режим. Также в статье отмечено, что в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Анализируя данные нормы, следует сделать вывод о том, что законодатель четко разделяет понятия земель в целом и понятие земельного участка как индивидуально определенной части этих земель. Д.В. Жернаков предлагает [6] разграничить их следующим образом: земля – есть объект рационального использования и охраны, а земельные участки – объект вещных прав и оборота. Иными словами, земля – понятие, относящееся к законодательству РФ об экологии, а земельный участок – к гражданскому законодательству.

Земельный участок как объект гражданских прав обладает следующими отличительными признаками, выделяющими его в системе объектов гражданских прав:

- является недвижимой вещью;
- территориально ограничен; К. И. Скловский отмечает [7], что это необходимо как для индивидуализации участка, так и для создания его как объекта права;
- отражение состояния участка в документах, выдаваемых государственными органами по землеустройству [5];
- специфика деления земельного участка: если в результате такого деления невозможно образовать новые участки как самостоятельные объекты права, то такой основной участок признается неделимым [5];
- существуют законодательные ограничения использования земельного участка собственником: согласно ст. 260 ГК РФ, пользование земельным участком, отнесенным к землям целевого назначения, может осуществляться только в пределах, определяемых его целевым назначением [2];
- право собственности на земельный участок включает в себя право собственности на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения (ст. 261 ГК РФ [2]).

Таким образом, можно сделать вывод, что земельный участок как объект гражданских прав имеет определенную специфику. Это обусловлено тем, что земельный участок, во-первых, представляет собой часть земель как природного объекта и природного ресурса, а значит, должен тщательно охраняться государством от нерационального использования во вред российскому земельному фонду и окружающей среде; во-вторых, земельный участок включает в себя несколько разнородных составляющих, как то: непосредственно поверхностный (почвенный) слой, а также водные ресурсы и растения.

Следует отметить, что законодатель предпринял необходимые меры для защиты земельных участков как объектов гражданских прав и как объектов природы.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). – Рос.газ. – 1993. – 25 декабря. – № 237.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ. – Рос.газ. – 1994. – 8 декабря. - № 238-239.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. – Рос.газ. – 2001. – 30 октября. - № 211-212.
4. Об охране окружающей среды: Федеральный закон Российской Федерации от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ. – Рос.газ. – 2002. – 12 января. - № 6.
5. Ерш, А. Земельный участок как объект гражданских прав// Хозяйство и право. – 2006. - №4 (351). – С. 40-44.
6. Жернаков, Д.В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения //Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. - Вып. 4. М.: Статут. - 2005. - С. 380.
7. Скловский, К.И. Применение законодательства о собственности и владении. Практические вопросы: научно-практический комментарий. - 2004. – 362с.