

## **ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

**Мустафина Светлана Анатольевна**

канд. юрид. наук, старший преподаватель, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», РФ, г. Краснодар

**Анисочкина Дарья Алексеевна**

студент, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», РФ, г. Краснодар

### **Objects of land relations**

***Svetlana Mustafina***

*PhD in Law, senior, Kuban state agrarian University named after I. T. Trubilin, Russia, Krasnodar*

***Darya Anisochkina***

*student, Kuban State Agrarian behalf of the IT University Trubilin, Russia, Krasnodar*

**Аннотация.** Данная статья посвящена спорным вопросам об объектах земельных правоотношений, их правовом регулировании.

**Abstract.** This article deals with controversial issues about the objects of land relations, their legal regulation.

**Ключевые слова:** земля; земельный участок; часть земельного участка; земельные правоотношения; объекты земельного права.

**Keywords:** earth; lot land; part of lot land; landed legal relationships; objects of the landed right.

В теории права под объектами правоотношений понимаются те явления материального мира, по поводу которых лица вступают в отношения друг с другом. И, к сожалению, не все они в настоящее время достаточно проработаны законодателем, что приводит к многочисленным спорам теоретиков права и проблемам реализации законодательных норм правоприменителями.

Так, объектами земельных правоотношений в соответствии со ст. 6 Земельного Кодекса РФ являются:

-земля, как природный объект и природный ресурс

-земельный участок

-часть земельного участка.

Земля - первый и, можно сказать, ключевой объект земельных отношений, определения которого в настоящее время, в силу определенных обстоятельств, не закреплено в Земельном Кодексе Российской Федерации. Ученые объясняют это различными причинами, но на наш взгляд, это связано в первую очередь с тем, что в различных нормативных актах данному понятию придавался свой специфический смысл, и, вводя в оборот универсальное определение, многие нормы потеряют согласованность, что приведет к необходимости масштабной законодательной деятельности и усложнит правоприменение.

Однако говорить о том, что земля совершенно неопределенный предмет, нельзя. В частности, п.1 ГОСТа 26640-85 «Земли. Термины и определения», содержит значение данного термина: земля - важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства". Справедливо сказать, что правоведы не рассматривают его в качестве легальной дефиниции, поскольку данное закрепление несколько не характеризует землю, как объект правоотношений. На практике под данным объектом чаще всего понимается совокупность всех земельных участков.

Правоведами высказываются весьма противоречивые мнения в отношении земли как объекта земельного права - от отрицания существования такого объекта [1] до признания земли объектом не только управленческих, но и имущественных отношений [2].

На наш взгляд, главной проблемой данного объекта земельных правоотношений является то, что на практике сложно представить землю в качестве такового. Причем не столько в связи с тем, что отсутствует само законодательно закрепленное определение, а столько потому, что объект любых правоотношений должен быть индивидуализирован. В этом случае, сложно не согласиться с мнением О.И. Крассова о том, что «земля, как природный объект и природный ресурс не может быть ни объектом земельных правоотношений, ни отношений собственности, ни каких-либо еще отношений, ибо объектом земельных правоотношений всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные и юридически значимые признаки соответствующего объекта природы. Поэтому объектом земельных правоотношений является индивидуализированная часть земли, т.е. конкретный земельный участок [3]».

Под земельным участком понимают недвижимую вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ч.3 ст.6 Земельного Кодекса РФ).

Ныне действующий Земельный Кодекс РФ впервые в ч.3 ст.6 закрепил понятие искусственного земельного участка, представляющего собой сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком [4].

В отличие от земли, земельный участок имеет индивидуализирующие признаки, такие как: площадь, местоположение и непосредственно границы данного участка. Индивидуализация участка осуществляется посредством проведения землеустройства и кадастрового учета. Образование же земельных участков возможно при их:

-разделе (образуются несколько новых земельных участков, а прошлый перестает существовать. Важно учитывать положения ст.6 ЗК РФ, содержащей условия делимости земельного участка);

-объединении (создается единый земельный участок, прежние смежные участки перестают существовать);

-перераспределении (образуются несколько других смежных участков, прежние соседние участки перестают существовать);

-выделе из земельных участков, а также государственных и муниципальных земель (участок, из которого осуществлялся выдел, сохраняется с изменением границ и создается, создаются один или несколько участков из «выделенного»).

При этом образованным земельный участок считается только с момента государственной регистрации.

Помимо земли, как природного объекта и природного ресурса, и земельного участка, Земельный Кодекс выделяет в качестве объекта и часть земельного участка.

Многие ученые, на наш взгляд, справедливо считают, что определение части земельного участка в качестве объекта земельных правоотношений ошибочно.

Мы убеждены, что часть земельного участка не может быть объектом правоотношений хотя бы из-за того, что при разделе земельных участков образуется новый земельный участок, а не его часть. Такой земельный участок наделяется своим кадастровым номером и подлежит государственной регистрации именно как земельный участок, а лицо, являющееся собственником такого участка, получает правоустанавливающий документ на земельный участок, но никак не на часть земельного участка.

Таким образом, на наш взгляд, единственным бесспорным объектом земельного права являются земельные участки в силу своей индивидуализированности и четкой определенности.

Можно предположить, что значительные изменения, внесённые в Земельный Кодекс РФ немногим ранее, были не последними, т.к. базовый источник такой важной отрасли как Земельное Право, содержит неоднозначные положения по одному из ключевых вопросов - объектам земельных правоотношений. Полагаем, что было бы целесообразно внести изменения в статью 6 Земельного Кодекса и закрепить «земельный участок» в качестве единственного объекта земельных правоотношений с сопутствующим изменением содержания и других статей с целью предотвращения разночтений.

#### **Список источников:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право России : учеб. для бакалавров / под ред. А.П. Анисимова. Москва, 2012. С. 40.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
3. Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. № 2. С. 12.
4. Конспект лекций для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) бакалавр) по дисциплине «Земельное право» / Е.А. Гринь. - Электронный ресурс, 2016. - 76 с.
5. Правовые проблемы реализации прав на земельные участки [Текст] : учебное пособие / Э. А. Гряда, Е. А. Гринь ; под общ. ред. В. П. Камышанского ; М-во сельского хоз-ва Российской Федерации, ФГБОУ ВПО "Кубанский гос. аграрный ун-т". - Краснодар : КубГАУ, 2014-. - 21.
6. Федеральный закон "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 19.07.2011 N 246-ФЗ.