УДК/UDC 347.19

О некоторых вопросах права собственности на земельные участки

Грунтов Денис Владимирович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: dengruntov@gmail.com

Аннотация

В статье автор рассматривает существующие правовые коллизии в терминологии, используемой в правоотношениях, связанных, с земельными участками, что влечет за собой проблемы в применении данных норм. В частности, рассматривается несоответствие в терминологии в Конституции Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации. Также рассматриваются вопросы, связанные с правом собственности на земельные участки, такие как пределы осуществления права собственности на земельные участки, приобретение права собственности на земельные участки и соотношение понятий «приобретение» «передача» и «предоставление».

Ключевые слова: земельные участки, право собственности, правоотношение, коллизия, терминология, земли населенных пунктов.

On Some Issues of Land Plots Property Right

Gruntov Denis Vladimirovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: dengruntov@gmail.com

Abstract

In the article, the author examines the existing legal conflicts in the terminology used in legal relations regarding land plots, which entail problems in the application

of these norms. In particular, the discrepancy in terminology is considered in the Constitution of the Russian Federation, the Land Code of the Russian Federation and the Civil Code of the Russian Federation is analyzed. The article also addresses the issues related to ownership of land, such as the limits of the exercise of title to land, the issues of acquiring ownership of land and the relationship between the notions of acquiring, transfer and provision.

Key words: land plots, property rights, legal relationship, collision, terminology, land settlements.

Одним из объектов права частной собственности выступает земельный участок. Согласно ч. 1 ст. 36 Конституции РФ земля — объект права частной собственности [1]. Под понятием «земля» в Конституции РФ имеются в виду земная кора, которая располагается над недрами на глубину почвенного слоя и используется в качестве объекта природы, природного ресурса и недвижимости.

Однако употребление понятия «земля» в Конституции РФ не может согласовываться с требованием системности, т. к. в ч. 1 ст. 9 речь идет о земле как об основе жизнедеятельности народов, которые проживают на данной территории, а в ч. 2 она рассматривается ужев качестве объекта права частной собственности.

Конституционный суд РФ толкует понятие «земля» как своего рода товар, недвижимость [2], и одновременно как достояние всего населения РФ [3].

Тем не менее объем данных терминов не равнозначен, так как земля в смысле данного нами определения — публичное достояние народа РФ. Соответственно, нахождение всех земель РФ в частной собственности противоречит основным конституционным положениям.

Таким образом, в частной собственности может находиться только часть земель РФ, или, правильнее сказать, только некоторые земельные участки. Понятие «земля РФ» и «земельные участки, расположенные на территории РФ» соотносятся между собой как целое и часть целого. Хотя земельный участок лишь часть земли, он, тем не менее, наследует

основные свойства родового объекта, но не перестает оставаться природным ресурсом и объектом.

Основываясь на вышесказанном, не являются логичными наименования гл. 3 и 5 ЗК РФ [4], которые звучат как «Собственность на землю» и «Возникновение прав на землю», как и наименование входящих в состав этих глав статей, таких как «Основания возникновения прав на землю» и «Собственность на землю юридических лиц и граждан».

Также схожие определения глав и статей мы имеем в ГК РФ [5]. Например, гл. 17 носит название «Право собственности и другие вещные права на землю». Однако в самих статьях речь идет именно о земельных участках и правах на них, а никак не о правах на землю.

Таким образом, считаем вполне правильным и логичным привести такие наименования из Гражданского и Земельного кодексов РФ в соответствие с их содержанием, заменив понятие «земля» на понятие «земли». Необходимо отметить, что гл. 2 ЗК РФ «Охрана земель» отвечает содержанию, так как содержит нормы не по охране земли, а именно земель как природного ресурса и природного объекта.

Ст. 11.1 ЗК РФ определяет земельный участок как ограниченную федеральными законами часть земной поверхности. Такое определение соответствует ст. 261 ГК РФ, в которой говорится, что все почвенные слои и водные объекты, а также растения, находящиеся на территории участка, попадают в право собственности владельца земельного участка. Собственник может распоряжаться ими по своему усмотрению, если его действия не нарушают законы об использовании воздушного пространства, о недрах, а также не попирают права других лиц.

По мнению И. А. Покровского, право собственности на землю начинается глубоко из-под земли и проходит вверх над ней бесконечно. Исходя из этого, собственник вправе препятствовать проложению газовых труб, водопровода или тоннеля, в также проведению телефонных проводов на любой высоте. Подобное противостояние несовместимо с интересами благоустройства в современном мире [6].

На данный момент существуют пределы, в которых собственник

может осуществлять действия на своем земельном участке. Собственник может добывать полезные ископаемые, не относящиеся к достоянию государства, а также строить подземные сооружения на глубине не более пяти метров. Для жителей сельской местности особенно актуально строительство бытовых колодцев и скважин, не являющихся источником централизованного водоснабжения. Все эти права установлены в ст. 19 Закона РФ «О недрах» [7].

П. 1 ст. 6 ЗК РФ установлено, что части земельных участков также являются объектами земельных отношений. Так, например, К. Бадулин считает, что часть земельного участка является объектом земельных отношений, так как подобный объект существует и используется [8].

Но есть ряд возражений, поскольку в ст. 128 ГК РФ говорится о полноценных вещах, а не об их частях. Следовательно, если участок разделить на две части, каждой из них будет присвоен индивидуальный кадастровый номер. В таком случае мы получаем полноценный земельный участок, а не часть. Осуществить приватизацию части земельного участка не представляется возможным. Для начала нужно произвести процедуру межевания и постановки участка на кадастровый учет. В связи с этим логично предположить, что любой объект, который можно разделить, дает новый объект — такой же, только меньшего размера. Так и с землей: при делении мы получаем все те же участки меньших размеров.

Обособление земельного участка происходит путем межевания и постановки его на кадастровый учет. Это обязательная процедура для собственника перед заключением договора об аренде, купли-продажи и т. д. Исходя из этого, в содержании договора будет отражен земельный участок, а не «часть».

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ земельный участок является объектом права частной собственности, расположенном на территории РФ, состоящем на кадастровом учете и не ограниченном в использовании. В связи с тем, что термин «земля» не относится к объектам права собственности, его заменили на термин «земельный участок».

В городских либо сельских населенных пунктах право частной собственности может приобретаться по разным правовым основаниям. Но необходимо различать понятия возникновения и приобретения прав на собственность. Например, если мы говорим о государстве, то право собственности «возникает». В ст. 17 ЗК РФ говорится, что у РФ возникло право собственности на земельные участки, находящиеся на территории государства. Приобретение участка — это появление права собственности у государства или других лиц на основании закона. Похожий термин фигурирует в иных статьях ЗК РФ, если речь идет о праве приобретения гражданами земельного участка в частную собственность.

Вместе с термином «приобретение» часто используют термины «передача» и «предоставление», говоря об участках земли. Как ранее говорилось, термин «приобретение» используют в отношении права собственности на земельный участок. Термин «предоставление» употребляют, когда говорят о передаче государственной (муниципальной) собственности частному лицу. «Передача» земельных участков означает разграничение государственной собственности на землю. Часто законодатели используют термины «переоформление» и «приватизация», что не совсем верно.

Подобные неурядицы оставили свой след и в научных исследованиях. Так, А. З. Зиннатуллин считает, что приобретение права частной собственности — это не что иное, как правомерные действия в отношении земельного участка как оборотоспособного недвижимого имущества. В результате данных действий возникает право собственности на земельный участок. Такой подход не совсем вписывается в действующее законодательство, поскольку органы власти являются в том числе и субъектами гражданских правоотношений [9].

На сегодняшний день самыми частыми основаниями для приобретения в частную собственность земельных участков являются договор и другие сделки, акты государственных органов и органов МСУ, служащие основанием возникновения гражданских прав и обязательств.

Иногда последнюю группу оснований называют административно-

правовым порядком приобретения права собственности на земельные участки. При таком способе одним из участников правоотношений является государственный орган либо орган местного самоуправления. Административный порядок заключается в том, что земельный участок передается посредством первичного предоставления или переоформления прав на землю [10]. Эти действия осуществляет компетентный по данному вопросу орган. Если речь идет о предоставлении муниципальных или государственных участков, то таким органом выступает орган МСУ. Если участок находится в собственности субъекта РФ, компетентным по данному вопросу органом будет являться орган государственной власти субъекта РФ, а в случае если предложенный земельный участок находится в федеральной собственности, то им распоряжаться будет орган государственной власти РФ.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. // Российская газета. 1993. 25 декабря.

2. Определение Конституционного Суда РФ от 6 июля 2000 г. по запросу Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Гарант». Версия от 03.02.2007 г.

3. Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 18. Ст. 1833.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 // Российская газета. 29 октября 2018 г.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 2. Ст. 198.

6. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., 2001. С. 203.

7. О недрах: закон Российской Федерации № 2395-1 от 21 февраля 1992 г. //

Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

8. Бадулин К. Часть земельного участка как объект земельных отношений // Хозяйство и право. 2006. № 1. С. 86–93.

9. Зиннатуллин А. З. Приобретение права частной собственности на земельные участки: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2005. С. 5.

10. Анисимов А. П. Актуальные проблемы правового режима земель населенных пунктов в Российской Федерации: монография. М.: Юрлитинформ, 2010. 454 с.