



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

Екатерина ТОЦКАЯ,

соискатель кафедры гражданско-правовых дисциплин
Харьковского национального университета имени В. Н. Каразина

Summary

Stead characterized as an object of civil regulation. Investigated concept and features of the stead as object of civil relations. Formulated and expressed the view that the stead regulated as subject of Ukrainian civil law. Given the difference of legal nature of the concepts of «earth», «land», «stead». Analyzed the problem of correlation rules in Civil Code and Land Code in sphere of land relations. Correlation concepts of «object of civil relations» and «object of civil rights». Concluded that the stead may be subject of proprietary legal relations and relationship of obligation.

Key words: the plot of land, object of the civil relationship, object of land relationship, property.

Аннотация

Охарактеризован земельный участок как объект гражданско-правового регулирования. Рассмотрены понятие и признаки земельного участка, имеющие ключевое значение при определении его как объекта гражданских правоотношений. Сформулирована и выражена точка зрения о том, что земля, исходя из положений действующего гражданского законодательства о праве собственности на земельный участок, относится к предмету гражданского права Украины. Указано на различие юридической природы понятий «земля», «земли», «земельный участок». Вынесен вопрос соотношения применения норм Гражданского Кодекса Украины и Земельного Кодекса Украины в процессе правового регулирования земельных правоотношений. Рассмотрены подходы к пониманию понятий «объект гражданских правоотношений», «объект гражданских прав» и других смежных понятий. Высказано мнение о том, что земельный участок может быть объектом как вещно-правовых, так и обязательстваственно-правовых отношений.

Ключевые слова: земельный участок, объект гражданских правоотношений, объект земельных правоотношений, имущество.

Постановка проблемы. Земельный участок (земля) представляет собой ценное имущество, которое активно используется в гражданском обороте, но может и быть ограничено в нем, а иногда находится исключительно в государственной собственности с жестко определенным целевым назначением. Рассматривая землю как объект гражданских правоотношений, возникает вопрос об отраслевом разделении норм, регулирующих отношения с данным предметом, – норм гражданского и земельного законодательства.

Актуальность темы. Поскольку земельный участок является объектом земельного и гражданского права, то он может выступать объектом различных по своему содержанию и характеру правоотношений, регулируемых принципиально различными методами и механизмом правового воздействия. При этом вопрос частноправового регулирования правоотношений, объектом которых является земля, остается на-сущно актуальным и востребованным правоприменителями.

Вопросами анализа земельного участка как объекта правоотношений занимались такие ученые-правоведы, как М.И. Гаврилук, С.В. Губарев, Н.Д. Казанцев, Ю.В. Корнеев,

А.В. Котарева, П.Ф. Кулинич, В.А. Лапач, В.И. Лебедь, А.В. Луныченко, Р.И. Марусенко, К.С. Митягин, С.Ю. Стародумова, Н.И. Титова, Ю.Е. Ходыко, В.В. Цюра, М.В. Шульга, которые в разных правовых срезах в определенной степени способствовали разрешению этих вопросов.

Цель статьи – исследование категории земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений и определение границ применения норм гражданского законодательства при регулировании отношений относительно земельного участка.

Изложение основного материала. Общество всегда стремилось с помощью правовых норм внести порядок и стабильность в правоотношения, которые возникают по поводу такого объекта как земля. Действительно, на сегодняшний день право собственности на земельный участок является важным фактором обеспечения как частных интересов, так и интересов общества в целом, выполняя социальную функцию. Эффективность правового регулирования, обеспечение правопорядка и законности в земельных отношениях зависит от того, как в законодательстве сформированы понятия и насколько раскрыты их юридические признаки. Правильное определение понятий по-

зволяет избегать коллизий, конфликтов норм, пробелов в законодательстве. Исследование данной сферы имеет комплексный характер, охватывая анализ как доктрины гражданского, хозяйственного и земельного права, так и соответствующих предписаний законодательства.

Следует отметить, что в теории права и в законодательстве используются понятия «земля», «земли», «земельный участок» и нет единства в определении этих понятий. Кроме того, юридическая природа этих терминов раскрывается по-разному, что непосредственно влияет на то, в какой форме и каким способом эти понятия находят отражения в нормах закона. С целью разграничения сферы действия различных отраслей права по поводу тождественных на первый взгляд понятий рассмотрим нормы законодательства, которые оперируют этим термином. В Конституции Украины используется термин «земля» (ст. 13, 14), Гражданский кодекс Украины (далее – ГК Украины) оперирует терминами «земля» и «земельный участок» (например, глава 27). При этом ст. 373 ГК Украины, определяя объекты права собственности, в одних случаях наделяет каждый из этих терминов самостоятельным значением, а в



других отождествляет их, например, когда речь идет об осуществлении субъективного права собственности на землю. ГК Украины не раскрывает понятия земельного участка, для этого обращаемся к специальному законодательству – Земельному кодексу Украины (далее – ЗК Украины), который в качестве объектов земельных отношений выделяет землю как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков. В ст. 2 ЗК Украины для дефиниции объекта земельных отношений используется термин «земли» и определяется правовой режим земель. Соответственно, ч. 3 ст. 2 ЗК Украины указывает, что объектами земельных отношений являются земли в границах территории Украины, земельные участки и права на них.

Земля выступает как объект различных по своему содержанию и характеру правоотношений. При этом в качестве непосредственного объекта гражданских правоотношений выступает не поверхность планеты, именуемая сушей, а определенные ее части, имеющие установленные пределы и именующиеся «земельными участками».

Относительно определения границ применения норм гражданского законодательства в земельных правоотношениях заметим, что гражданское и земельное право базируются на принципиально различных правилах правового регулирования имущественных отношений. Так, основой гражданского права является обеспечение свободы имущественных прав, а земельного – обеспечение рационального использования и охраны земли как основы жизни и деятельности общества [1, с. 18].

Учитывая закрепленное в ст. 1, 9 ГК Украины положение о соотношении норм гражданского и земельного законодательства, для регулирования общественных отношений относительно земельного участка в сфере осуществления гражданских прав должны быть применены нормы ГК Украины. Вопрос соотношения применения норм ГК Украины и ЗК Украины в процессе правового регулирования имеет важное практическое значение. На основе выборочного нормативно-правового сравнения норм ЗК

Украины и ГК Украины можно сделать вывод о тождестве значительно количества статей этих кодексов в части регулирования имущественных отношений, объектом которых являются земельные участки. В частности, закреплены общие принципы правового регулирования имущественных отношений в ст. 373-378 (о праве собственности на землю (земельный участок)) ГК Украины, которые продублированы в ст. 78-91 ЗК Украины (относительно права собственности на землю). При этом ГК Украины содержит более удачное название главы «Право собственности на землю (земельный участок)». Таким образом, законодатель не разграничивает предмет правового регулирования вышеупомянутых кодексов, следствием чего является дублирование одинаковых по содержанию и правовой сути правовых норм в различных кодексах.

Коллизионная норма ст. 9 ГК Украины рассчитана на то, что нормы соответствующих актов отраслевого законодательства являются специальными нормами по критерию объекта правоотношения и регулируют более узкую сферу общественных отношений по сравнению с ГК Украины. При таких обстоятельствах коллизионная норма ст. 9 ГК Украины воспроизводит положения коллизионного принципа *lex specialis*, который предусматривает приоритет специальной нормы над общей нормой. Однако в данном случае нормы ст. 377 ГК Украины и ст. 120 ЗК Украины не могут быть соотнесены как общая и специальная норма, ведь по объему правового регулирования указанные нормы тождественны (обе регулируют вопрос перехода права собственности на земельный участок при покупке жилого дома).

Подобная ситуация относительно соотношения коллизионных норм и коллизионных принципов существует в правоприменительной практике России. Так, п. 3 ст. 3 ЗК РФ предусмотрено, что имущественные отношения по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками, а также относительно совершения сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, за-

конодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Таким образом, российским законодателем была предложена правовая конструкция, на основе которой нормы гражданского законодательства имеют общее значение, а нормы земельного и других указанных отраслей законодательства – специальное, которые в этом случае будут приоритетными по отношению к общему закону. Однако не все правоведы считают обоснованным применение принципа приоритета специального закона над общим в случае возникновения противоречий между ГК РФ и ЗК РФ. Это аргументировано тем, что ЗК РФ не устанавливает специфику субъекта и объекта регулируемых правоотношений, а глава 17 ГК РФ регулирует абсолютно идентичные отношения [2, с. 296].

Научно-теоретический анализ и толкование содержания ст. 1 и 9 ГК Украины дает основания утверждать, что в этих нормах Закона установлен приоритетный характер норм гражданского законодательства над земельным, природоресурсным и экологическим законодательством, которые необходимо будет применять в юридической практике сквозь призму соотношения общего и специального законов. Однако при наличии специальной нормы закона общая норма не может применяться. Если возникает коллизия норм двух отраслей права, действует специальная норма. И в этом смысле можно говорить о приоритете норм земельного законодательства, когда речь идет о регулировании земельных отношений, родственных с гражданскими правоотношениями [3, с. 54]. Однако необходимо более четко разграничивать сферу действия гражданского и земельного законодательства, чтобы предмет их регулирования не пересекался между собой. Соответственно, необходимо добавить ч. 2 ст. 4 ЗК Украины относительно урегулирования земельных отношений фразой «... кроме тех, которые урегулированы ГК Украины и гражданским законодательством». Это позволит избежать многих коллизий правового регулирования гражданского и земельного законодательства относительно регламентации имущественных, прежде



всего вещных, отношений с земельными участками [4]. Приоритет норм гражданского права в регулировании отношений, складывающихся по поводу земельных участков, которые возникают между юридически равными субъектами, заслуживает особого внимания. Возможность применения некоторых институтов гражданского права в регулировании земельных отношений, с учетом специфики этих отношений, возникла именно потому, что земля является в первую очередь имуществом [5, с. 42].

В юридической доктрине длится дискуссия относительно того, является ли земельный участок объектом гражданского права. Одна группа ученых считает, что земля, выступая специфическим имуществом и объектом гражданского права, не является объектом земельного права [6, с. 69]. По мнению К.С. Митягина, земельный участок как объект гражданского права не является объектом других отраслей права [7]. В свою очередь Ю.В. Корнеев считает, что земля, исходя из положений действующего гражданского законодательства о праве собственности на земельные участки, относится к предмету гражданского права Украины [8, с. 8]. Последняя точка зрения, как нам представляется, является наиболее отражающей правовую природу земельного участка и суть правоотношений, связанных с ним.

Теперь рассмотрим подходы к пониманию понятий «объект гражданских правоотношений», «объект гражданских прав» и других смежных понятий.

Согласно ст. 13 и 14 Конституции Украины, ст. 177, 181, 324 и главе 30 ГК Украины земля и земельные участки являются объектами гражданских прав, а государство и территориальные общины посредством своих органов участвуют в земельных отношениях в целях реализации гражданских и иных прав в частноправовых отношениях, то есть при осуществлении прав собственников земельных участков. Следует отметить, что в случае, когда в законодательстве речь идет о земле как об объекте гражданских прав, то под ним имеется в виду не какая-то абстрактная часть земной поверхности или почвенного слоя, а

конкретный земельный участок или его часть.

К юридически значимым признакам объектов гражданских прав считаем возможным отнести такие: 1) способность объекта удовлетворять материальные и нематериальные потребности субъектов гражданских правоотношений (полезность объекта), которая является основным внутренним, имманентно присущим признаком объекта; 2) дискретность объекта, то есть его количественное и качественное отделение от других объектов; 3) системность объекта, то есть нахождение объекта в системной связи с другими объектами гражданских прав. В качестве внешних признаков объекта гражданских прав необходимо выделить юридическую привязку объекта, то есть юридическую связь объекта с субъектами гражданских правоотношений, которая определяется объективным правом и формирует правовой режим объекта, выражающуюся в совокупности объективно-правовых положений норм гражданского права (разрешений, запретов и предписаний) и субъективно-правовых притязаний (претензий, посягательств) участников гражданских правоотношений (их прав и обязанностей) в отношении определенного объекта [9]. Также можно выделить признаки земельного участка, имеющие ключевое значение при определении его как объекта гражданских правоотношений. К ним относятся наличие пространственной сферы, поверхностного (почвенного) слоя, растений, недр в той мере, в которой их использование разрешено законодательством, недвижимость и непотребляемость, товарность, простой или сложный (составной) индивидуально-определенный объект, определенный правовой режим [10].

Таким образом, можно сформировать промежуточный вывод, что земельный участок – это правовая категория, которая возникает или прекращает свое существование как объект гражданских прав в результате совершения в отношении конкретного земельного участка или его части юридически значимых действий, таких как установление границ, оценка, присвоение индивидуального кадастрового номера и т.

д. В случае выделения физическому лицу в установленном земельным законодательством порядке земельного участка, последний становится объектом гражданских правоотношений, а его собственник приобретает соответствующие гражданские права и обязанности [11, с. 7].

С формальной точки зрения понятие земельного участка подпадает как под законодательное определение вещи (согласно ст. 179 ГК Украины – предмет материального мира, относительно которого могут возникать гражданские права и обязанности), так и под определение имущества (согласно ст. 190 ГК Украины – отдельная вещь, совокупность вещей, а также имущественные права и обязанности). Хотя в литературе встречаются и аргументы против признания земли имуществом. Например, Н.И. Титова указывала, что земли – это природный объект, не созданный трудом человека, следовательно, он имеет не только экономическую, но и экологическую ценность [12, с. 11]. Н.И. Коржанский и А.М. Литвак считают, что земли существенно отличаются от имущества как объекта правовых отношений, ссылаясь на особенности учета земель и ограниченный круг субъектов права собственности на землю [13, с. 127]. Между тем, указанные точки зрения лишь отражают специфику земли как объекта правового регулирования, однако не опровергают принадлежности земельного участка к имуществу. Ст. 181 ГК Украины относит земельные участки к недвижимым вещам, а следовательно – к имуществу. Считаем, что земельный участок является вещью особого рода и специфической разновидностью имущества. Это относится не только к земельному участку в узком, земельно-правовом понимании как участка с установленными границами, с присвоенным кадастровым номером и т. д., а и к участку как части земной поверхности, которая может быть индивидуализирована, то есть участку в гражданско-правовом понимании. Земельному участку как объекту гражданских правоотношений свойственны юридические свойства, которые позволяют охарактеризовать его как вещь. Таким образом, земельный участок – это делимая и неделимая,



сложная (составная), индивидуально определенная, оборотоспособная, непотребляемая, недвижимая вещь, которая имеет правовую связь с другими объектами как составляющими земельного участка.

Земельный участок может быть объектом как вещно-правовых, так и обязательственно-правовых отношений. Вещные правоотношения – это правоотношения, фиксирующие статику имущественного положения субъектов. Обязательственные правоотношения – это правоотношения, опосредующие динамику имущественных отношений по передаче имущества, выполнению работ, оказанию услуг [14, с. 36]. Итак, вещными правоотношениями, объектом которых является земельный участок, выступают отношения собственности, отношения, в содержании которых входят вещные права на чужое имущество, правоотношения, возникающие на основании договора об ипотеке земельного участка. А обязательственные правоотношения возникают в случае заключения договоров в отношении земельного участка, а также в случае причинения вреда этому объекту гражданских прав [11, с. 9].

Выводы. Земельный участок может выступать как объект земельного права и объект земельных правоотношений, при этом являясь также и объектом гражданских правоотношений. Он считается недвижимым имуществом и в соответствии с этим подлежит гражданско-правовому регулированию в сфере осуществления вещных прав и заключения сделок.

Список использованной литературы:

1. Гаврилюк М.І. Цивільно-правовий захист права власності на земельні ділянки [текст] : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / М.І. Гаврилюк ; Ін-т законодавства Верховної Ради України. – К., 2013. – 21 с.
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой [текст] / [под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина]. – М. : Юрайт, 2004. – 880 с.
3. Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 1996. – № 2. – С. 51–56.
4. Малай М.О. Про розмежування сфери регулювання обмежень речових прав на нерухоме майно цивільним та земельним законодавством // Право та управління. – 2011. – № 2. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://e-journals/prtup/2011_2/pdf/11mmotzz.pdf.
5. Минина Е.Л. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 32–63.
6. Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України [текст] / Н. Титова // Право України. – 2000. – № 4. – С. 65–71.
7. Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков [текст] : автореф. дис. канд. юрид. наук / К.С. Митягин ; МГУ им. М.В. Ломоносова. – М., 2009. – 24 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.dissercat.com/content/grazhdansko-pravovoi-rezhim-zemelnykh-uchastkov>.
8. Корнеев Ю.В. Земельное право : навч. посіб. – 2-ге вид. перероб. та доп. – К. : Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.
9. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России [текст] : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / В.А. Лапач. – Ростов-на-Дону, 2002. – 24 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.dissercat.com/content/sistema-obektov-grazhdanskikh-prav-v-zakonodatelstve-rossii>.
10. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки [текст] : автореф. дис. на соиск. ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 – «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / С.Ю. Стародумова ; науч. рук. М.Е. Верстова. – М., 2010. – 30 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.dissercat.com/content/vozniknovenie-i-osushchestvlenie-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zemelnye-uchastki>.
11. Губарев С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу) [текст] : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / С.В. Губарев ; НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. – К., 2009. – 18 с.
12. Титова Н.І. Землі як об'єкт правового регулювання / Н.І. Титова. // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10–15.
13. Коржанський М., Литвак О. Новий Цивільний кодекс України: думки вчених [текст] // Право України. – 2003. – № 9. – С. 127.
14. Цивільне право України : навч. посіб. / Ю.В. Білоусов, В.А. Ватрас, С.Д. Гринько та ін. ; за ред. Р.О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 536 с.