

*Ниязова А.Н.*

## ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ РЕГУЛИРОВАНИЯ

*Ниязова А.Н.*

### ЖЕР – ЖӨНГӨ САЛУУ ОБЪЕКТИСИ КАТАРЫНДА

*A.N. Niazova*

#### LAND AS A SUBJECT OF REGULATION

УДК: 349.41

*В статье рассматривается земля как объект частно-правового и публично-правового регулирования. Особенности регулирования предопределяются как ее естественными свойствами, так и теми качествами, которыми наделяет ее право. Анализ земли с позиций общей классификации природных ресурсов позволяет сделать вывод о том, что земля, процесс ее использования, возможность осуществления с ней разного рода сделок требует значительно более жесткого правового регулирования в сравнении с другими видами доступных человеку ресурсов.*

**Ключевые слова:** объект регулирования, классификация земель, природные ресурсы, земельные ресурсы, частные и публичные начала.

*Макалада жердин объектиси катарында жеке-укукту жана жарыя-укукту жөнгө салуу каралат. Ал эми жөнгө салуунун негизин жаратылыш өзгөчөлүгү жана укуктагы берилген сапаттар белгилейт. Жерди колдонуу процессинде жана аны менен ар түрдүү келишимдерди түзүүдө башка адамга жеткиликтүү болгон ресурстарга салыштырмалуу бир кыйла катаал укуктук жөнгө салууну талап кылынат жана жердин жалпы жаратылыш ресурстарын классификациялоо талдоосунда жыйынтык чыгарууга мүмкүндүк берет.*

**Негизги сөздөр:** жөнгө салуу объектиси, жерди классификациялоо, жаратылыш ресурстары, жер ресурстары, жекелик жана жарыялык баиталуу.

*The article considers land as an object of private and public legal regulation. Specificities of regulation are predetermined both by its natural properties and by those qualities that law gives it. Analysis of land from the perspective of general classification of natural resources allows to make a conclusion that land, the process of its use, the possibility of carrying out various transactions with it requires a significantly harsher legal regulation in comparison with other types of resources that are available to a person.*

**Key words:** subject of regulation, land classification, natural resources, land resources, private and public principles

Земля, будучи оборотоспособной вещью, все же значительно «выбивается» из ряда обычных объектов правового регулирования. Во многом, это объясняется как природными, так и юридическими свойствами данной вещи.

Земля и в ряду природных ресурсов имеет свое собственное место. Она рассматривается пространственным базисом для осуществления любой деятельности, существования растительного и животного мира, размещения и функционирования созданных человеческим трудом рукотворных объектов. Кроме того, является главным средством производства при

ведении сельского и лесного хозяйства. Также земля, являясь вовлеченным во многочисленные связи природным компонентом, уязвима результате нерационального антропогенного воздействия [1].

Можно признать, что земля выступает в качестве объекта смешанного частно-публичного правового регулирования, что предопределяется ее естественными свойствами и теми качествами, которыми наделяет ее право как система норм, регулирующих общественные отношения.

Оборотоспособность земли как объекта гражданских прав является необходимым условием для определения правовых режимов земельных участков и дальнейшего присвоения и перераспределения ее. Следствием данных процессов явилась необходимость изменения правовых режимов некоторых природных объектов в связи распространением на них действия норм гражданского права. В первую очередь, это, конечно, земельные участки. Современное состояние урегулированности отношений, объектом которых является земельный участок, определяет необходимость постоянного поиска правил, в «зоне действия» которых должно находиться поведение участников этих отношений, т.е. нахождения соответствующего правового режима участка [2, с.3].

Анализируя землю с позиции отнесения ее к той или иной разновидности природных ресурсов, можно отметить, что земля принадлежит к группе ресурсов природных компонентов, невозобновимых (за исключением отдельных категорий земель), исчерпаемых, невосполнимых, незаменимых, которые могут быть использованы в промышленных целях (в рамках неэнергетического сектора), а также в сельскохозяйственных целях (подгруппа почвенно-земельных природных ресурсов). Более того, с позиций общей классификации природных ресурсов, она относится к категории наиболее сложных с точки зрения обеспечения рациональности использования ресурсов.

Поэтому земля, процесс ее использования, возможность осуществления с ней разного рода сделок требует значительно более жесткого правового регулирования в сравнении с другими видами доступных человеку ресурсов [1].

Однако совершенно ясно, что следует различать землю как объект природы и природный ресурс, как основу существования индивида, групп людей, этноса в целом, как средство производства, а также как объект гражданских отношений [3, с.39].

Будучи природным ресурсом, территорией государства, пространством для размещения других объектов, земля способна удовлетворять интересы и потребности не только ныне живущего, но и будущих поколений. Последнее не может не детерминировать характер и режим правового регулирования отношений по поводу подобного уникального объекта. Само понятие государства включает такой ключевой признак, как территория, на которую распространяется его суверенитет, а также земли, находящиеся в исключительной собственности государства.

В интересах государства, общества отрасли публичного права: земельное, экологическое, градостроительное и т.д. регулируют отношения по поводу земли, возникающие в связи с владением, использованием, распоряжением ею. Государство принимает особые меры, позволяющие обеспечить рациональное использование земли.

Как объект гражданских прав – это часть поверхности земли (включая почвенный слой и иные обособленные объекты недвижимого имущества, в том числе, природные объекты, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными законами), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а земельный участок в природоресурсном законодательстве – это часть поверхности земли (в том числе, все, что находится над и под ее поверхностью), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке [4, с.16].

Будучи объектом гражданских прав, земля – это недвижимая вещь в виде обособленной части земли, сформированной в установленном законом порядке, имеющей кадастровый номер, строго целевое назначение, а также индивидуальную определенность (размер, местонахождение, границы) [5, с.6].

Вопросы эффективного регулирования отношений, объектами которых являются ресурсы, в том числе, и земельные участки, заслуживают пристального внимания. Поскольку для регламентирования отношений, объектом которых является земельный участок, используются как диспозитивный, так и императивный методы, можно говорить о «частно-публичной комплексности» таких отношений. Следовательно, возможно обеспечить функционирование как предписаний гражданского права, так и иных правовых отраслей, характеризующихся наличием публично-правового метода и предмета правового регулирования.

По этой причине использование разноотраслевых правовых механизмов позволит максимально приблизиться к обеспечению баланса между публичным и частным интересом в отношениях, объектом которых является земельный участок.

Разумное сочетание публичных и частных интересов при регулировании отношений с таким специфическим объектом, как земельный участок

обязывают государство обеспечить необходимые гарантии реализации и защиты права человека на благоприятную окружающую среду. С целью предотвращения столкновения интересов необходимо одновременное удовлетворение в той или иной части и публичного, и частного интереса в отношениях, объектом которых является земельный участок.

Анализируя соотношение частного и публичного начал в правовом регулировании аренды земли, Л.М. Ахметшина пишет о том, что «соблюдение баланса интересов общества и частных лиц при осуществлении пользования и распоряжения землей, в том числе и в порядке реализации договора аренды» [6, с.16], имеет большое значение для современных правоотношений.

Рассматривая публичное и частное в правовом регулировании ограничений прав граждан на землю, Е.В. Ухлова устанавливает, что «взаимосвязь публичных и частных интересов в регулировании земельных отношений требует адекватного соотношения норм земельного и гражданского права» [7, с.32]. Действительно, когда дело касается имущественных отношений, объектами которых являются земельные участки, применяются одновременно и нормы земельного законодательства, ориентированного на публичные интересы, и нормы гражданского законодательства, построенного на частноправовых началах.

Рассматривая проблемы, возникающие при приобретении прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности, А.П. Анисимов, С.В. Дзагоев, Л.Т. Кокоева указывают на то, что дальнейший поиск вариантов сочетания частных и публичных интересов становится необходимым, а определение их баланса должно стать одним из перспективных направлений земельно-правовых и эколого-правовых исследований [8, с.232]. Первые шаги в этом направлении сделал сам законодатель, установив среди принципов земельного законодательства принцип сочетания интересов общества и интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель совершается в интересах всего общества при обеспечении каждому гражданину гарантий свободного владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком.

Описывая публичные и частные интересы при реализации вещных прав на природные ресурсы, Ю.И. Шуплецова говорит о том, что их сочетание и «максимально возможное удовлетворение потребностей всех субъектов стало своего рода «высшим пилотажем» законодателя и правоприменителя» [9, с.158].

Вышеизложенное позволяет утверждать о специфике как земли, как объекта права, так и самого характера правового регулирования, выражающегося во взаимном влиянии и проникновении публичных и частных начал. Свойства и качества земли как природного ресурса, вместе с тем, как

вещи и товара, имеющего стоимостную оценку, обуславливают необходимость баланса интересов, возникающих к исследуемому объекту правового воздействия.

**Литература:**

1. Липски С.А. О целевом назначении земельных участков и делении земельного фонда на категории в современных условиях // Право и инвестиции. – 2011. – № 2 // [http://dpr.ru/journal/journal\\_45\\_24.htm](http://dpr.ru/journal/journal_45_24.htm)
2. Жернаков Д.В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2005.
3. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. – М., 2006.
4. Горяевчева Е.А. Возмездное отчуждение земельных участков: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007.
5. Писарев Г.А. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на земельный участок: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2008.
6. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2002.
7. Ухлова Е.В. Публичное и частное в правовом регулировании ограничений прав граждан на землю // Экологическое право. – 2009. – № 5/6.
8. Анисимов А.П., Дзагоев С.В., Кокоева Л.Т. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики. – М.: Нов. индекс, 2009.
9. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы. – М.: Юриспруденция, 2007.

**Рецензент: д.ю.н., профессор Арабаев Ч.И.**