

*Ниязова А.Н.*

**СООТНОШЕНИЕ КАТЕГОРИЙ «ЗЕМЛЯ» И «ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК»  
В КОНТЕКСТЕ ЧАСТНО-ПРАВОВОГО И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОГО МЕХАНИЗМА  
РЕГУЛИРОВАНИЯ**

*Ниязова А.Н.*

**«ЖЕР» ЖАНА «ЖЕР ҮЛҮШ» КАТЕГОРИЯЛАРЫНЫН ЖЕКЕ-УКУКТУК ЖАНА  
ПУБЛИКАЛЫК-УКУКТУК МЕХАНИЗМДЕРИНИН ЖӨНГӨ САЛУУ  
КОНТЕКСТИНДЕ БАЙЛАНЫШЫ**

*A.N. Niazova*

**CORRESPONDENCE OF «LAND» AND «LAND PLOT» CATEGORIES IN THE  
CONTEXT OF PRIVATE LAW AND PUBLIC LAW REGULATION MECHANISM**

УДК: 349.41

*В статье анализируются подходы к определению понятия земельный участок. Предпринята попытка выработки авторской дефиниции. Автор рассматривает разноотраслевые правовые механизмы, позволяющие максимально приблизиться к обеспечению баланса между публичным и частным интересом в отношениях, объектом которых является земельный участок.*

**Ключевые слова:** оборот земель, признаки земельного участка, понятие земельного участка, правовой режим земельного участка, публичные начала, частные начала, баланс интересов, частные интересы, публичные интересы

*Макалада жер үлүшүн түшүндүрүү ыкмалары анализденет. Автордук аныктама иштеп чыгуу аракетин жасалган. Автор жер үлүшүнүн объектиси болгон жеке жана жарыя мамилелериндеги кызыкчылыктардын шайкешигин камсыздоого мүмкүн болгон ар тармактуу укуктук механизмдердин караган.*

**Негизги сөздөр:** жерди пайдалануу мамилелери, жер үлүшүнүн негиздери, жер үлүшүнүн аныктамалары, жер үлүшүнүн укуктук түзүлүшү, жарыя баиталгычы, жекелик баиталгычы, кызыкчылыктар балансы, жеке кызыкчылыктар, жарыя кызыкчылыктар.

*The article analyzes the approaches to defining the notion of a land plot. An attempt was made to develop an author's definition. The author considers multibranch legal mechanisms that allow to achieve a maximal balance between public and private interests that have a land plot as its subject.*

**Key words:** land circulation, land plot attributes, land plot notion, land plot legal regime, public principles, private principles, balance of interests, private interests, public interests.

Признание земельных участков оборотоспособными объектами гражданского права и недвижимым имуществом в условиях несовершенства законодательства породило дискуссию о понятии земельного участка и его признаках.

Гражданское законодательство не дает определения понятия земли как объекта гражданских правоотношений, а зачастую применяет термин «земельный участок» как синонимичное понятие.

А.П. Анисимов и А.Е. Черноморец полагают, что объектом земельных отношений всегда будет конкретный земельный участок. Понятие «земля», как им представляется, является понятием «весьма абстрактным, характеризует лишь ее связь с

природой»; понятие земли «есть не что иное, как земельные участки, объединяемые в одну группу по выполняемым функциям или, что одно и то же, в одну категорию по целевому назначению их использования»; понятие «земельный участок» просто заменяется словом «земля», которое является «сокращенным и всем понятным обозначением земельного участка... все понятно и не требует никаких объяснений» [1, с.28].

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 [2, с.39].

В юридической литературе имеются следующие понятия земельного участка:

1) это индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли (местонахождение, границы, кадастровый номер, размер территории, целевое назначение) [3, с.6];

2) это геометризованный блок почвенного слоя (плодородная недвижимость) или часть поверхности земли (территориальная недвижимость), границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным органом власти, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законом [4, с.7];

3) это неотторжимая часть земной коры, имеющая пространственное расположение по ее поверхности с конкретными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные (связанные с ним и им определяемые) объекты [5, с. 11];

4) это недвижимая вещь, представляющая собой часть земли с определенными и зафиксированными в установленном порядке пространственными характеристиками (границами, местоположением, площадью), целевым назначением, иными физическими и юридическими характеристиками, которая имеет индивидуальный кадастровый номер и составными частями которой могут быть почва, водные объекты, деревья и другие растения, а также иные прочно связанные с землей объекты природного и антропогенного происхождения [6, с.17];

5) это часть поверхности земли (в том числе, почвенный слой), границы которой очерчены и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено специальными законами [7, с.14].

Как видим, некоторые специалисты различают земельный участок как объект гражданских прав и как природный объект, как плодородную или территориальную недвижимость. Часть из них базируется на понимании земельного участка в его естественно-природном воплощении как части почвенного слоя или земной коры, которая имеет очерченные границы. Другие мнения в большей степени признают за земельным участком качества объекта субъективных прав, что выражается в придании ему индивидуализирующих свойств и признаков, основными из которых являются местонахождение, границы, кадастровый номер и т.д.

Мы полагаем, что земельный участок как категория существует и имеет значение только в контексте общественных отношений, опосредующих его экономический оборот и правовое регулирование. Земельный участок возможно определять с позиции, в первую очередь, его правовой природы, то есть за земельным участком признавать качества объекта гражданских прав, – материального блага, имеющего объективированную форму товара, который способен в той или иной степени участвовать в гражданском обороте.

Земельный участок вовсе не обязательно имманентно связан с землей как природным, естественным ресурсом, территорией, географическим пространством. В ряде случаев, мы имеем дело с рукотворными т.н. земельными участками. Так, искусственный город-остров Одайба (Япония), созданный из защитных сооружений и мусора, сегодня является населенным пунктом, излюбленным местом туризма и отдыха. Известен искусственный остров Пальма, врезающийся далеко в океан, крупнейшая в Объединенных Арабских Эмиратах рекреационная территория.

Очевидно, что понятие земельного участка – суть юридическое понятие. Признаки земельного участка могут не совпадать с понятием «земля» и наделяются определенным набором свойств и качеств, которые не имеют ничего общего с природными, естественными свойствами и качествами земли.

В связи с изложенным мы предлагаем следующую дефиницию земельного участка – это часть пространственного базиса, территории, имеющая природное или искусственное происхождение, индивидуализированная в установленном законом порядке, используемая для целей гражданского оборота. Последний признак означает наличие у земельного участка свойств и качеств товара.

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.

«Единое понятие земельных отношений в современных условиях отражает единство сочетания частных интересов (автономия воли) и общественных (государственное регулирование)» [8, с.58]. 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.

В исследованиях предлагается описание частных и публичных интересов в земельном законодательстве через выделение двух качеств земли. Первое ее качество (представление о земле как о природном ресурсе, средстве производства, основе жизни и деятельности), по мнению С.А. Боголюбова, служит предметом регулирования земельного законодательства, отражающего публичные и частные интересы и имеющего преимущественно публичный характер, а второе (представление о земле как о земельном участке – недвижимом имуществе, объекте права собственности) – гражданского законодательства, представляющего частные и публичные интересы и содержащего в основном частноправовые предписания [9, с.5]. Следовательно, и публичные, и частные интересы присутствуют и в первом, и во втором случае, только имеют различное выражение: больше императивных норм в первом варианте и диспозитивных – во втором.

Исследуя баланс публичных и частных интересов при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, Е.Л. Сидорова констатирует, что в реальности он становится практически недостижимым из-за многочисленных коллизий, пробелов, неоднозначности толкования правовых норм, что негативно сказывается на правах и интересах физических и юридических лиц [10, с.144]. С такой точкой зрения, на наш взгляд, следует согласиться, поскольку баланс публичного и частного интересов в конкретном случае всегда будет различен. В такой ситуации при разрешении коллизий, применении аналогии права, толковании правовых норм можно только приблизиться к их оптимальному соотношению.

В рамках частно-правового режима земельного участка правовые способы и средства воздействия из арсенала гражданско-правового метода будут преобладать. В то же время, вещно-правовой или обязательственно-правовой факторы (в зависимости от того, объектом какого правоотношения является данный участок) всегда будет сочетаться с природно-ресурсным фактором, который в зависимости от конкретной ситуации может проявляться с большей или меньшей силой, распространяя определенные ограничения на гражданско-правовой режим земельного участка.

В контексте отношений, возникающих по поводу земельного участка, дуализм гражданского права проявляется ярче всего, следовательно, сам массив правовых норм, которые регулируют отношения, связанные с земельным участком, нуждается в пересмотре в сторону унификации и гармонизации частных и публичных интересов.

**Литература:**

1. Анисимов А.П., Черноморец А.Е. Некоторые вопросы теории земельного права в свете нового Земельного кодекса РФ // Новая правовая мысль. – 2002. – № 1.
2. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками:

Учебное пособие. – М., 2006.

3. Кособродов В.М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006.
4. Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2006.
5. Скребкова О.П. Договор аренды земельных участков: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Самара, 2003.
6. Крамкова Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2006.
7. Бугров Д.С. Правовой режим земельного участка как недвижимого имущества: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2004.
8. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. – 1994. – № 7.
9. Боголюбов С.А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журн. рос. права. – 2010. – № 1.
10. Сидорова Е.Л. Баланс публичных и частных интересов при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Журн. рос. права. – 2010. – № 4.

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