«**Правовое регулирование понятий «земля» и «земельный участок»**

**в законодательстве РФ»**

Заморухова Ольга Александровна

Факультет социальных и гуманитарных наук,

кафедра юриспруденция

Государственный Университет "Дубна"

**Аннотация:**

В настоящей статье рассматривается правовые аспекты соотношений понятия «земля» и «земельный участок», так как по сей день это является наиболее обсуждаемой проблемой в научном сообщества. В связи с этим, главной проблемой, стоящей перед российским законодательством, является легальное разграничение понятий «земля» и «земельный участок», а также официальное закрепление понятия «земля» в российском законодательстве.

В статье приведены результаты исследований в области правовой сущности понятия «земля» и «земельный участок». Автором особо подчеркивается, что в связи с динамичностью отечественного законодательства, а также «возрождением» частной собственности на землю и развитием рынка недвижимости, возрастает потребность в совершенствовании правовых механизмов регулирования базовых понятий земельного законодательства – «земля» и «земельный участок».

**Ключевые слова**:

земельный участок, земля, природный объект, природный ресурс, компонент природной среды, фонд природных ресурсов, Земельный Кодекс РФ.

**Введение:**

В Российском законодательстве отсутствует легальное определение понятие «земля» так согласно ст. 6 Земельного Кодекса РФ[[1]](#footnote-1) (далее по тексту – ЗК РФ) выделено только понятие «земельный участок» - как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Отметим, что отечественным законодателем не приводится точного указания или каких - либо уточняющих критериев по применению термина «земля» и «земельный участок». Традиционным считается, что все что находится ниже почвы (почвенного слоя), принадлежит государству, и регулируется Законом РФ «О недрах»[[2]](#footnote-2). Всё, находящееся выше земной поверхности и находящихся на ней зданий, строений и сооружений, также принадлежит государству, и его использование регламентируется Воздушным Кодексом РФ[[3]](#footnote-3).

Действующее законодательство не раскрывает понятие термина «земля», но тем не менее активно им оперирует в различных нормативно-правовых актах федерального, регионального и местного уровней. В ЗК РФ законодатель дает определение понятия «земельный участок», которое в своей сущности и по буквальному толкованию неразрывно связан с термином «земля». Так например; в ряде различных кодифицированных актах российского законодательства - Конституция РФ[[4]](#footnote-4), ГК РФ[[5]](#footnote-5), ЗК РФ[[6]](#footnote-6) и др., термины «земля» и «земельный участок» используются как синонимы. Такого рода «подмена» одного термина другим свидетельствует о существующей проблеме в нашем законодательстве – о проблеме разграничения двух отличительных понятий «земля» и «земельный участок».

В целях устранения разграничения между синонимичными терминами и совершенствования механизмов правового регулирования в сфере земельно-имущественных отношений проведем анализ рассматриваемых понятий с установлением критериев необходимости их использования в действующем законодательстве.

**Основная часть:**

Земля, земельные ресурсы, земельный участок термины, которые имеют центральное значение в системе правового регулирования отношений, связанных с землепользованием. На сегодняшний день земельные ресурсы, которыми богата наша страна, являются одним из важнейших объектов гражданских прав. Значимость земли как природного ресурса и объекта недвижимости, ее ценность для общества определяет «многофункциональный характер» отношений, которые складываются в обществе по поводу использования, распоряжения и управления земельными ресурсами, а также междисциплинарный подход в правовом регулировании землепользования. Комплексный характер земельных отношений предопределил то, что земля, земельные ресурсы являются объектом правового регулирования не только земельного права, но и таких отраслей российского законодательства как – гражданского, экологического, конституционного, административного, уголовного и др.

Согласно основного закона страны – Конституции РФ, закреплено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Указанные конституционные положения находят свое продолжение в нормах ГК РФ. Так, в частности как в ст.129 ГК РФ законодателем установлено, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Основываясь на базовых принципах земельного законодательства, регламентированных ст.1 ЗК РФ, законодателем земля определяется прежде всего как основа жизни и деятельности человека и природный ресурс. Отметим, что законодатель рассматривает термин «земля» в более широком «формате» и значении, чем понятие «земельный участок» и землю как недвижимое имущество и объект гражданских прав.

За период действия ЗК РФ, а это уже более двадцати лет, законодательное определение понятия «земельный участок» претерпевало три «редакции», что свидетельствует о динамичности земельного законодательства. Рядом исследователей в этой области (Е.В. Зазолина[[7]](#footnote-7), Н.Ю. Чаплин[[8]](#footnote-8), Е.А. Галиновская[[9]](#footnote-9)) были проведены исследования в области детерминации понятия земельный участок с точки зрения недвижимой вещи и природного объекта/природного ресурса (которым в своей сущности выступает сама «земля»). Выводы, полученные в результате проведенных исследований, показывают о том, что в российском законодательстве не сформирован единый подход к детерминации правовой категории «земельный участок»[[10]](#footnote-10).

В связи с этим, ставится вопрос о приемлемости внедрения и использования в понятийном аппарате земельного права термина «земля». Для правильного применения (с точки зрения юридической составляющей) следует проанализировать и выявить какое значение заложено законодателем в содержание терминов «земельный участок» и «земля». Ранее, исследователями (А.Д. Тоточенко[[11]](#footnote-11), Е.И. Давыдова[[12]](#footnote-12)) предпринимались попытки разграничения двух схожих понятий «земельный участок» и «земля», но по сегодняшний день проблема разграничения осталась не урегулированной.

Изначально ЗК РФ устанавливал, что земельный участок представляет собой «часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Анализируя «первое» определение земельного участка, отметим следующее. Законодатель, во-первых, четко разграничил отличие земельного участка от понятия «земли», указав на наличие границ земельного участка, которые определялись по правилам, установленным федеральным законом «О государственном земельном кадастре»[[13]](#footnote-13).

Во-вторых, законодателем было закреплено наличие почвенного слоя в качестве обязательной характеристики земельного участка, что представляется не совсем верным и вступает в определенные противоречия с гражданским законодательством. С октября 2008 г. под земельным участком понимается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством. Вводя новую «редакцию» понятия земельный участок, законодатель, прежде всего, исключил наличие почвенного слоя как составляющей части и элемента земельного участка и установил норму, в силу которой границы земельного участка должны быть установлены в соответствии с требованиями законодательства (в частности, здесь законодателем подразумевается Закон о кадастре недвижимости)

В соответствии с последней редакцией понятия земельный участок изменен поход к формулировке этого понятия, согласно которому ЗК РФ под земельным участком понимает «объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Более детальное описание понятия «земля» содержится в Земельном кодексе РФ (далее – ЗК РФ), в котором закреплен первый принцип земельного законодательства, связанный с учетом значения земли как основы жизни и деятельности человека. Таким образом, исходя из первоначал земельного законодательства (по логике законодателя) земля рассматривается как:

1) природный объект – важнейшая составляющая часть природы;

2) природный ресурс – средство производства в сельском и лесном хозяйстве, а также основа осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации;

Каждая из двух указанных составляющих понятия «земля» раскрывается в специализированных нормативно-правовых актах природоресурсного законодательства, и прежде всего в базовом акте экологического права – в Федеральном законе «Об охране окружающей среды».

Таким образом, изучив эти определения, мы можем назвать основной признак земельного участка, который разграничивает понятия «земля» и «земельный участок». Этот позволяет указать на первый признак позволяющий разграничить данные понятия, а именно: индивидуализация на поверхности Земли, то есть границы земельного участка однозначно описаны и удостоверены в установленном порядке. Вместе с тем важно понимать, что как земля, так и земельный участок признаются объектом права и правоотношения.

Из этого следует что, необходимо определить, к какой именно области (группе) правоотношений относится земля, а к какой – земельный участок. Поэтому земля выступает своего рода «основой» природных ресурсов, которые не могут существовать в естественной среде обитания без связи с ней[[14]](#footnote-14).

Также связь земельных участков прослеживается с иными (материальными) объектами гражданских прав, особенно это заметно применительно к недвижимости.

Таким образом, второй признак вышеуказанных понятий «системность», позволяет отличить в области регулирования публичного и частного права. Предполагается, что указанный в ЗК РФ принцип, согласно которому земля является недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав на землю, представляется правовой форму отражения общественных отношений по использованию природного ресурса, применение которого выражается с длительным процессом осуществления государственного-кадастрового учёта.

Действительно ЗК РФ учитывает, что земля может рассматриваться как объект земельных правоотношений, в то время как понятие земельного участка учитывается не более чем часть земной поверхности. Именно это наводит на мысль, что данное понятие не является наиболее удачным[[15]](#footnote-15) в указанной статье 6 ЗК РФ. Понятие земельный участок, требуется в инновации, указывая на характеристики, которые бы позволили рассматривать земельный участок не как недвижимую вещь, а как часть земли, имеющую определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование), границы которой определены.

Тем самым, границы этой части земли устанавливаются и закрепляются в ходе проведения кадастровых работ и удостоверяются путём внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости.[[16]](#footnote-16) В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Когда мы не индивидуализируем конкретный участок земли, мы можем употреблять понятие «земли» или «земля», также это понятие используется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов. В случае, когда возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок».

На сегодняшний день земельные участки, наиболее широко охватываются нормами гражданского права, данному регулированию посвящена отдельная: глава ГК РФ. глава[[17]](#footnote-17). Учитывается и то, что имущественные отношения по владению, пользованию, распоряжению, а также по совершению сделок с ними регулируются также и гражданским законодателем. При этом отметим, что земля не является средством подробного анализа в гражданском праве. Если учесть степень оборотоспособности, то в данном случае земельные участки обладают тремя из имеющихся, а именно:

1.Полная обороноспособность земельных участков выражается в том, что такие участки могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (например, наследование или реорганизация юридического лица) либо иным способом, если это не противоречит законам о земли и других природных ресурсах. Это значит, что такие участки могут быть объектом любых сделок, предусмотренных гражданским законодательством, и могут принадлежать любым лицам без ограничений.

2.Ограниченная обороноспособность земельных участков выражается в том, что такие участки, не могут быть переданы в частную собственность или быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Это ограничение устанавливается для определённых категорий земель, таких как: земли занятие особо охраняемыми природными территориями; земли лесного фонда; земли, на которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также другие категории земель, имеющие особое значение для государства и общества в целом.

3.Изъятые из оборота земельные участки - это такие земельные участки, которые не могут быть представлены в частую собственность и не являются объектами сделок, предусмотренные гражданским законодательством. К ним относятся – земли, занятые находящиеся в федеральной собственности объектами, такие как природные заповедники, национальные парки, здания в которых размещены Вооружённые силы РФ и др. Таким образом, вопрос об оборотоспособности не затрагивается поскольку не представляется возможным выбрать единый правовой режим земель гражданского права.

Юридически значимые признаки земельного участка, его пространственная сфера как объекта права собственности отражены в ст. 261 ГК РФ такие как:

1.Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

2.Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Из этого следует что, так территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами. В состав элементов земельного участка, на которые распространяется право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом РФ входят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения.

Важно также отметить, что наличие системы в отношении природных ресурсов представляется неоспоримым, потому как природная среда является одной из самых сложных систем, известных человеку.

**Заключение:**

Таким образом, итогом проведенного анализа является тот факт, что проблема соотношений понятий земля и земельный участок до сих пор не разрешена. Указанное порождает, многочисленные споры, связанные с терминологией в земельных правоотношениях и правоприменением понятия/термина «земля» в российском законодательстве. Введение легального понятия «земля» и закрепления его в законодательстве является одним из необходимых условий в достижении эффективности правового регулирования земельных отношений и устранения противоречий в земельно-правовой терминологии.

Так, со стороны земельного права понятие «земля» и «земельный участок» будут обладать своими особыми признаками, отличающими их в своём роде от гражданского права. Так как разграничение понятий позволит учитывать основания, по которым применение понятие земля и земельный участок необходимо. В ЗК РФ земля представляет собой часть территории РФ (а также почвенный слой), находящийся в государственной, муниципальной, или частной собственности. В то время как в ГК РФ понятие «земля» рассматривается как важнейший природный ресурс.

Из этого следует что земля как составная часть территории государства и объект земельных правоотношений сохранится, но даже с делением её на составные части, а именно земельные участки, сохраниться публично-правовое регулирование. В особенности, учитывая важность земли как природного ресурса и природного объекта, государство будет устанавливать целый ряд мероприятий ограниченно-публичного характера, в земельном законодательстве по поводу владения, пользования и распоряжения землёй и земельными участками.

**Библиографический список**

**Нормативно-правовые акты:**

1.Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)

2.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024, с изм. от 11.06.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 6;

3.Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 25.12.2023) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // "Собрание законодательства РФ", 06.03.1995, N 10, ст. 823.;

4.Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 30.01.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // "Собрание законодательства РФ", 24.03.1997, N 12, ст. 1383.;

5.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301,

6.Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) "О государственном земельном кадастре // "Собрание законодательства РФ", 10.01.2000, N 2, ст. 149,

7.Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

**Научная и учебная литература:**

1.Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта / Е.А. Галиновская // Журнал российского права. –2012, №8. – С.105-111;

2.Давыдова, Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок / Е. И. Давыдова. // Молодой ученый. — 2012. — № 12 (47). — С. 371-374;

3.Е.А. Иванова Земля, земельный участок и части земельных участков как объекты земельных правоотношений (Часть 1. Земля) / Е.А. Иванова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2024. №1-3 (88). C.171-179;

# 4.Сергеев А.Ю. Соотношение правовых понятий земля и земельный участок / А. Ю. Сергеев // Аграрное и земельное право. - 2016. - № 5. - С. 15-20;

# 5.Зазолина Е.В. Земельный участок как объект гражданских прав и природный ресурс: проблемы детерминации в российском законодательстве / Е.В. Зазолина// Закон и право. – 2022. - №5.- С.75-81;

# 6.Землякова Г.Л. Земля и земельные участок как объекты земельных правоотношений: проблемы терминологии // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2019;(1):54-63.

# 7.Тоточенко А.Д.. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами/ А.Д. Тоточенко// Журнал российского права – 2016, №11. – С.152-159;

# 8.Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав / Н.Ю. Чаплин // Журнал российского права – 2018, №8. . – С.155-161;

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024, с изм. от 11.06.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 6 [↑](#footnote-ref-1)
2. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 25.12.2023) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // "Собрание законодательства РФ", 06.03.1995, N 10, ст. 823. [↑](#footnote-ref-2)
3. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 30.01.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // "Собрание законодательства РФ", 24.03.1997, N 12, ст. 1383. [↑](#footnote-ref-3)
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 9 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.01.2006) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994 - № 32 – п.3 ст.129 [↑](#footnote-ref-5)
6. [↑](#footnote-ref-6)
7. Зазолине Е.В. Земельный участок как объект гражданских прав и природный ресурс: проблемы детерминации в российском законодательстве / Е.В. Зазолина// Закон и право. – 2022. - №5.- С.75-81; [↑](#footnote-ref-7)
8. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав / Н.Ю. Чаплин // Журнал российского права – 2018, №8. . – С.155-161; [↑](#footnote-ref-8)
9. Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта / Е.А. Галиновская // Журнал российского права. –2012, №8. – С.105-111; [↑](#footnote-ref-9)
10. Зазолина Е.В. :указ. Соч. С.79; [↑](#footnote-ref-10)
11. Тоточенко А.Д.. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами/ А.Д. Тоточенко// Журнал российского права – 2016, №11. . – С.152-159; [↑](#footnote-ref-11)
12. Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок / Е. И. Давыдова. // Молодой ученый. — 2012. — № 12 (47). — С. 371-374 [↑](#footnote-ref-12)
13. # О государственном земельном кадастре от 02.01.2000 N 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) // "Собрание законодательства РФ", 10.01.2000, N 2, ст. 149,

    [↑](#footnote-ref-13)
14. Е.А. Иванова Земля, земельный участок и части земельных участков как объекты земельных правоотношений (Часть 1. Земля) / Е.А. Иванова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2024. №1-3 (88). C.174. [↑](#footnote-ref-14)
15. А.Ю. Сергеев Соотношение правовых понятий земля и земельный участок / А. Ю. Сергеев // Аграрное и земельное право. - 2016. - № 5. - С. 15. [↑](#footnote-ref-15)
16. # Землякова Г.Л. Земля и земельные участок как объекты земельных правоотношений: проблемы терминологии / Г.Л. Землякова// Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). – 2019. -(1): С.54-63.

    [↑](#footnote-ref-16)
17. См. более подробно главу 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю». [↑](#footnote-ref-17)