

Оригинальная статья / Original article

<https://doi.org/10.31429/20785836-16-1-72-80>



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЧАСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Елисеева И.А.

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
(Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040)

Ссылка для цитирования: Елисеева И.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты земельных и имущественных отношений. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2024;16(1):72–80. <https://doi.org/10.31429/20785836-16-1-72-80>

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Елисеева Инга Александровна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

Адрес: Гаврилова ул., д. 62, кв. 20, г. Краснодар, Россия, 350020.

Тел.: +7 (918) 320-44-16

E-mail: inucia@mail.ru

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Финансирование. Исследование не имело спонсорской поддержки (собственные ресурсы).

Статья поступила в редакцию: 26.01.2024

Статья принята к печати: 23.02.2024

Дата публикации: 30.03.2024

Аннотация: Целью настоящей статьи является исследование понятия и признаков земельного участка и части земельного участка как объектов земельных и имущественных отношений в законодательстве и юридической доктрине. Для достижения указанной цели в качестве задачи представляется необходимым провести анализ легального определения земельного участка, а также доктринальных определений земельного участка и его части, выявить их достоинства и недостатки, предложить собственное авторское определение указанных понятий.

Цель и задачи работы определили методологию настоящего исследования, в основу которой положен ряд методов, в частности: анализа и синтеза, сравнительно-правовой, формально-логический, диалектический метод познания общественных явлений и процессов.

В результате проведенного исследования автором сформулированы собственные определения, а также некоторые рекомендации относительно совершенствования российского земельного законодательства. В частности, предлагается внести следующее легальное определение земельного участка в п. 3 ст. 6 ЗК РФ: земельный участок как объект земельных отношений – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Вертикальные нижние границы земельного участка устанавливаются в соответствии с законодательством о недропользовании, а вертикальные верхние границы использования воздушного пространства над земельным участком должны быть определены универсальной формулой «до тех пределов, которые необходимы для надлежащего использования земельного участка».

Рекомендуем также включить в п. 3 ст. 6 ЗК РФ легальную дефиницию части земельного участка как сформированной и индивидуализированной технически и юридически в соответствии с требованиями законодательства составляющей целого земельного участка.

Ключевые слова: земельный участок, часть земельного участка, земельные отношения, имущественные отношения, земельное законодательство, гражданское законодательство.

A LAND PLOT AND A PART OF A LAND PLOT AS OBJECTS OF LAND AND PROPERTY RELATIONS

Inga A. Eliseeva

FGBOU VO "Kuban State University"
(Stavropol str., 149, Krasnodar, Russia, 350040)

Link for citation: Eliseeva I.A. A land plot and a part of a land plot as objects of land and property relations. *Legal Bulletin of the Kuban State University*. 2024;16(1):72–80. <https://doi.org/10.31429/20785836-16-1-72-80>

CONTACT INFORMATION:

Inga A. Eliseeva, Cand. of Sci. (Law), Associate Professor of the Department of Civil Law of the FGBOU VO "Kuban State University"

Address: Gavrilova str., 62, sq. 20, Krasnodar, Russia, 350020

Tel.: +7 (918) 320-44-16

E-mail: inucia@mail.ru

Conflict of interest. The author declares that there is no conflict of interest.

Financing. The study had no sponsorship (own resources).

The article was submitted to the editorial office: 26.01.2024

The article has been accepted for publication: 23.02.2024

Date of publication: 30.03.2024

Annotation: The purpose of this article is to study the concept and features of a land plot and part of a land plot as objects of land and property relations in legislation and legal doctrine. To achieve this goal, it seems necessary to analyze the legal definition of a land plot, as well as the doctrinal definitions of a land plot and its part, identify their advantages and disadvantages, and propose an author's own definition of these concepts.

The purpose and objectives of the work determined the methodology of this study, which is based on a number of methods, in particular: analysis and synthesis, comparative legal, formal logical, dialectical method of cognition of social phenomena and processes.

As a result of the research, the author formulated his own definitions, as well as some recommendations regarding the improvement of Russian land legislation. In particular, it is proposed to formulate the following definition of a land plot in paragraph 3 of Article 6 of the Land Code of the Russian Federation: a land plot as an object of land relations – This is a part of the earth's surface, the boundaries of which are defined in accordance with federal laws. The vertical lower boundaries of the land plot are established in accordance with the legislation on subsoil use, and the vertical upper boundaries of the use of airspace above the land plot should be determined by a universal formula "to the limits necessary for the proper use of the land plot".

We also recommend including in clause 3 of Article 6 of the RF CC a legal definition of a part of a land plot as a technically and legally formed and individualized component of an entire land plot in accordance with the requirements of the legislation.

Keywords: land plot, part of a land plot, land relations, property relations, land legislation, civil legislation.

Введение

Понятия земельного участка, его части, выделение основных признаков земельного участка многократно выступали объектами исследования в юридической литературе, но вопрос этот по-прежнему относится к дискуссионным и вызывает оживленные споры. Кроме того, легальное определение земельного участка, сформулированное в Земельном кодексе РФ (п. 3 ст. 6), неоднократно подвергалось изменениям, и не всегда удачно. Недавно Гражданский кодекс РФ был дополнен ст. 141.2, устанавливающей определение земельного участка как недвижимой вещи, отличное от содержащегося в п. 3 ст. 6 Земельного кодекса определения земельного участка, что создает дальнейшие причины для продолжения споров по данной тематике. Кроме того,

дискуссионным является вопрос о включении в состав определения земельного участка природных объектов, природных ресурсов, а также зданий, строений, сооружений, расположенных в его границах. В законодательстве также отсутствует определение части земельного участка, а ведь части земельных участков, как свидетельствуют законодательство и судебная практика, тоже участвуют в гражданском обороте и выступают объектами ряда имущественных отношений. Итак, все изложенное предопределяет актуальность темы настоящего исследования.

Методы исследования

Поставленные в настоящей научной статье задачи предполагают использование следующих методов научного познания: анализа и синтеза, сравнительно-правовой, формально-логический, диалектический метод познания общественных явлений и процессов.

Результаты исследования

В результате проведенного исследования нами сформулированы следующие определения, а также некоторые рекомендации относительно совершенствования российского земельного законодательства:

1. Внести следующее легальное определение земельного участка в п. 3 ст. 6 ЗК РФ: земельный участок как объект земельных отношений – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Вертикальные нижние границы земельного участка устанавливаются в соответствии с законодательством о недропользовании, а вертикальные верхние границы использования воздушного пространства над земельным участком должны быть определены универсальной формулой «до тех пределов, которые необходимы для надлежащего использования земельного участка».

2. Включить в п. 3 ст. 6 ЗК РФ легальную дефиницию части земельного участка как сформированной и индивидуализированной технически и юридически в соответствии с требованиями законодательства составляющей целого земельного участка.

Научная дискуссия

Понятия земельного участка и его части многократно выступали объектами исследования в юридической литературе, но вопрос этот по-прежнему относится к дискуссионным и вызывает оживленные споры. Так, Д.А. Тоточенко отмечает, что определение указанных понятий имеет важное практическое значение, ведь налогообложение, совершение различных сделок, а также возможность пользоваться судебной защитой при нарушении прав землепользователей в полной мере могут быть реализованы лишь в отношении земельного участка, отвечающего законодательным требованиям [17, с. 7].

Легальное определение земельного участка давно существует в нашем законодательстве, и оно подвергалось неоднократному изменению. В частности, в соответствии с ранее действовавшей редакцией ст. 6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ)¹ (до 2015 года) под земельным участком в качестве объекта земельных отношений понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Позднее редакция ст. 6 ЗК РФ была изменена, и сейчас она устанавливает, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Полагаем, что это определение земельного участка не лучшее, неточное, и в нем наблюдается тавтология.

Кроме того, в 2021 году в Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ)² введена ст. 141.2, которая признает земельный участок в качестве недвижимой вещи и подразумевает под ним часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

Таким образом, сейчас налицо два определения земельного участка, сформулированные в земельном и гражданском законодательстве, не особо согласующиеся друг с другом. Также надо отметить, что законодатель в новой правовой норме ГК РФ опять выделяет, прежде всего, границы в качестве основных характеристик земельного участка, как это и было в старой редакции п. 3 ст. 6 ЗК РФ. Именно так в настоящее время суды дают систематическое толкование п. 3 ст. 6 ЗК РФ и п. 1 ст.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023 № 628-ФЗ) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 24.07.2023 № 351-ФЗ) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

141.2 ГК РФ: характеристики есть границы земельного участка¹. Границы же земельного участка устанавливаются посредством выполнения кадастровых работ по межеванию, результатом которых является межевой план. Однако в настоящее время полноценными участниками гражданского оборота являются и так называемые «ранее учтенные» земельные участки, а именно: 1) участки, права на которые зарегистрированы в упрощенном порядке без межевания; 2) земельные участки, права на которые зарегистрированы вообще без кадастрового учета [9, с. 29–40].

Хоть законодатель и ушел от перечисления включения в земельный участок почвенного слоя, насаждений, водных объектов, вопрос о правовом режиме этих вещей является дискуссионным, равно как и о соотношении правового режима земельного участка и зданий на нем.

А. В. Германов, цитируя Ф.К. Савиньи, приводит его определение земельного участка: «... в отношении понятия «земельный участок» можно сказать, что все определения земельного участка, как бы они ни отличались друг от друга по выражению и, по сути, сводятся в конечном счете к одному: под земельным участком понимается недвижимая вещь в форме пространственно-локализованного фрагмента земной поверхности. Вся дальнейшая конкретизация этого понятия относится не к тому, посредством чего определяется понятие, а к тому, что уточняет границы в трех проекциях и наполняет земельный участок как пространство различными благами» [5, с. 14]. Таким образом, А.В. Германов приходит к выводу, что земельный участок с точки зрения пространства предполагается, прежде всего, как географически привязанная конфигурация горизонтальной плоскости, проецируемая от поверхности земли вверх и вниз по вертикали [5, с. 14].

Но у земельного участка есть и другие признаки, служившие предметом оживленного обсуждения в юридической литературе и судебной практике. В юридической литературе к индивидуализированным признакам чаще всего относят: местоположение, размер, целевое назначение, кадастровый номер, границы (точки координат)².

В свое время А.Л. Корнеев, проведя обстоятельное исследование по данному вопросу и обобщая имеющиеся законодательные и доктринальные определения земельного участка, выделил следующие его признаки:

- 1) земельный участок всегда есть некоторая часть поверхности земли;
- 2) всякий земельный участок связан с землей как планетарным явлением;
- 3) каждый участок обладает не только количественными, но и качественными характеристиками;
- 4) земельный участок – всегда физически сложный, структурированный объект действительности;
- 5) в составе земельного участка необходимо выделять вертикальный и горизонтальный срезы, позволяющие установить пространственные масштабы данного земельного участка;
- 6) земельный участок подлежит идентификации;
- 7) земельный участок обладает свойством делимости;
- 8) земельный участок является объектом недвижимости³.

В научной статье, написанной в 2010 г., проанализировав восемь доктринальных дефиниций земельного участка, а также нормы действующего законодательства, нами было предложено следующее определение земельного участка: часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, обладающую индивидуальным кадастровым номером, местоположением, площадью, целевым назначением, иными физическими и юридическими характеристиками, указанными в федеральном законе [7, с. 63].

Позднее С.Ю. Стародумова рекомендовала к характеристикам земельного участка отнести природные, антропогенные и фактические (физические характеристики) [16, с. 42–45].

¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2023 № 13АП-35282/2022 по делу № А21-14606/2019 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² См., например: Косообродов В.М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С. 6–7; Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. С. 7; Крамкова Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 17; Бугров Д.С. Правовой режим земельного участка как недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004. С. 14. Минаева А.А. Земельный участок как объект земельных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 6 и др.

³ Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие. М., 2006. С. 40–50.

Д.А. Тоточенко, соглашаясь с ней, выделил в качестве характеристик земельного участка расположенные в его пределах природно-антропогенные объекты (измененные в результате хозяйственной деятельности человека или созданные человеком и имеющие рекреационное и защитное значение, например, деревья, водные объекты) и антропогенные объекты (здания, сооружения). К физическим характеристикам относится площадь земельного участка [17, с. 6–7].

Н.Г. Нарышева предлагает в дефиницию земельного участка включить и его правовой режим, обращая внимание, что он в этом смысле является способом определения содержания земельного правоотношения (по использованию и охране земель). По её мнению, легальное определение земельного участка как объекта земельных правоотношений должно включать указание на то, что он является частью земли и что в отношении него установлен правовой режим. Она формулирует следующее определение земельного участка: это часть земли (природного ресурса и природного объекта), в отношении которой установлен правовой режим и сведения о которой внесены в ЕГРН [13, с. 22–28].

Следовательно, в доктрине в качестве важнейшего признака земельного участка выделяются его границы. Из анализа судебной практики также становится ясно, что они относятся к основным признакам земельного участка. Так, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ установила, что исходя из п. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹, характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, относятся к основным сведениям об объекте недвижимости. В кадастр недвижимости в качестве основного сведения об объекте недвижимости вносится описание его местоположения (под. 3 п. 4 ст. 8 Закона). Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, т.е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части².

Ранее в судебных постановлениях также обращалось внимание на необходимость кадастрового учета как обязательного признака земельного участка: «Поскольку одним из родовых признаков права собственности является то, что его объектом выступает индивидуально-определенная вещь, тогда как в отношении земельных участков под индивидуализацией понимается установление уникальных характеристик земельного участка, вносимых в его кадастровый паспорт, который, в свою очередь, должен содержать результаты согласования границ земельного участка со смежными землепользователями»³. Оговоримся, что сейчас кадастровые паспорта отменены, и сведения о земельном участке указываются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Но в связи с включением в ГК РФ ст. 141.2, раскрывающей понятие земельного участка как части поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом, в юридической литературе не без оснований появились утверждения о том, что: 1) закон отказался считать наличие кадастрового учета признаком земельного участка; 2) он не связал момент приобретения земельным участком качества недвижимой вещи с моментом государственной регистрации. Границы земельного участка определяются кадастровым инженером при составлении межевого плана. В.А. Алексеев приходит к выводу, что если при этом закон был соблюден, то имеется земельный участок как объект недвижимости [1].

О.А. Османов анализируя содержание ст. 141.2 ГК РФ, подчеркивает, что формирование границ земельного участка является необходимым условием признания факта возникновения земельного участка как объекта недвижимости [14, с. 81].

Почти в каждом приведенном определении или перечне признаком, а также в научных публикациях вопрос о границах земельного участка традиционно связывается не только координатами, межеванием кадастровым учетом, но и с вопросом о его нижних и верхних пределах.

В определении земельного участка нет упоминания о включении в его состав природных объектов, природных ресурсов, расположенных в его границах (воздушный столб, водные объекты,

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Кассационное определение Верховного Суда РФ от 08.07.2020 № 78-КАД20-1-К3 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 04.06.2013 по делу № 33-4159/2013 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

объекты растительного мира, почвенный слой, недра), а также зданий, строений, сооружений. В юридической литературе отмечается, что правовые режимы земельного участка и подобных объектов могут быть различными.

Ранее ЗК РФ включал в определение земельного участка почвенный слой. Позднее подп. 2 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» п. 2 ст. 6 ЗК РФ признан утратившим силу¹.

Действительно, наличие почвенного слоя не является универсальным и обязательным признаком земельного участка. Некоторые земельные участки его не имеют (полностью покрытые асфальтом, бетоном или иным покрытием). Наличие почвенного слоя важно для земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, обладающих плодородием, но не для всех остальных.

В отношении других природных объектов и ресурсов основное правило устанавливает ст. 261 ГК РФ: 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. Кроме того, ст. 40 ЗК РФ предусматривает права собственника и других землепользователей по использованию земельного участка.

Права собственника и других правообладателей земельного участка на использование недр и имеющихся в них полезных ископаемых регулирует ст. 19 Закона РФ «О недрах»: собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющихся в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации².

Д.В. Третьякова, исследуя вопрос о праве собственника на использование воздушного столба над земельным участком, выделяет две группы ситуаций [18, с. 53–95]:

- 1) связанные с возведением любого рода построек на участке лицом, не являющимся его собственником, в том числе, когда постройка или линейный объект «нависает» над участком;
- 2) не связанные с возведением построек. Здесь можно выделить как классические ситуации, связанные с установлением «сервитута вида» и (или) обязательством не возводить постройки больше согласованной высоты, так и ставшие актуальными буквально в последние годы вопросы, связанные с пролетом беспилотных летательных аппаратов (дронов) над частными владениями.

Таким образом, автор приходит к заключению, что земельные участки должны пониматься как трехмерные фигуры, которые, хотя, как правило, и не имеют четко описанных верхней и нижней границ, тем не менее, не являются бесконечными по высоте и глубине. Сфера прав собственника земельного участка в высоту и глубину может быть ограничена как непосредственно законом (например, путем отнесения недр к исключительной федеральной собственности), так и фактическими (техническими) возможностями по использованию таких участков [19, с. 95]. Данная концепция сейчас также является объектом пристального научного исследования.

Р.С. Бевзенко, проводя сравнительно-правовое исследование, отмечает, что отечественная правовая доктрина (в отличие от, скажем, западной правовой традиции [3, с. 113–138] пока не пришла к единообразному пониманию земельного участка как трехмерного объема, воспринимая его сейчас просто как часть земной поверхности. Он отстаивает концепцию единого объекта недвижимости и принципа единства судьбы прав на земельный участок и постройку [4, с. 60–123]. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и прав на постройку, расположенную на нем,

¹ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений: Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² О недрах: Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 10.07.2023) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

по его мнению, вводится отечественным законодателем как ради интересов обладателей прав на постройку, расположенную на чужой земле, так и в целях защиты интересов обладателей прав на земельные участки, застроенные третьими лицами.

Позицию Р.С. Бевзенко разделяют и другие ученые. Так, А.Л. Бажайкин, В.Н. Черняев в своей научной статье утверждают: «Земельный участок как в исторической перспективе, так и в настоящее время включает в себя, согласно разрозненным правовым нормам, понимание земельного участка как основы (базиса) через призму входящих в него частей земельного участка, природных объектов и природных ресурсов, а также недвижимых вещей, расположенных в его границах, а значит, все это образует единую недвижимую вещь [2, с. 240–242].

Из классической теории единого объекта недвижимости исходит и Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009. Согласно п. 3.6.3 указанного документа в ГК РФ должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, которая возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества¹.

Надо отметить, что в современной юридической науке идет оживленная дискуссия о достоинствах и недостатках концепции единого объекта недвижимости, о практике применения такого подхода в зарубежных традициях, в том числе немецкой и английской [15, с. 402–408; 6, с. 68–71; 8, с. 159–161].

Так, право Германии земельный участок определяет как «пространственное тело» в форме пирамиды, которое от границ на поверхности земельного участка сужается до точки в центре Земли и расширяется в обратном направлении. В законодательстве Австрии, Швейцарии и Эстонии действует аналогичная модель единого объекта – земельного участка и построек на нем либо под ним. Эта модель базируется на классическом и хорошо разработанном понятии составной вещи [10, с. 59].

Итак, в свете новелл, внесенных в гражданское и земельное законодательство, и современных научных исследований необходимо сформулировать более точное определение земельного участка в п. 3 ст. 6 ЗК РФ: земельный участок как объект земельных отношений – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. К важнейшему признаку земельного участка относятся его границы. Вертикальные нижние границы земельного участка устанавливаются в соответствии с законодательством о недропользовании, а вертикальные верхние границы использования воздушного пространства над земельным участком должны быть определены универсальной формулой «до тех пределов, которые необходимы для надлежащего использования земельного участка». Конкретизация данных пределов может быть постепенно выработана практикой в концепции 3D-кадастра с последующим закреплением в нормативных правовых актах.

Кроме того, ЗК РФ (ст. 6), равно как Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», упоминает в качестве объекта земельных отношений часть земельного участка. Полагаем, что часть земельного участка не может являться предметом права собственности и соответственно сделок по отчуждению земельного участка, так как она не индивидуализирована и не имеет четких границ. В частности, согласно ст. 37 ЗК РФ, объектом договора купли-продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, чего о части участка сказать нельзя.

Вместе с тем, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в п. 3 ст. 44 устанавливает правило о государственной регистрации договора аренды части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Пункт 4 ст. 44 указанного Федерального закона закрепляет аналогичную норму об обязательной государственной регистрации сервитута в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

Пункт 2 ст. 63 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также упоминает о возможности ипотеки части земельного участка².

Из анализа указанных правовых норм специалисты в области права делают вывод, что часть земельного участка может быть объектом гражданско-правовых, в частности, арендных [11, с. 31], а

¹ Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 11.

² Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

также залоговых отношений, отношений по установлению сервитута [17, с. 11]. Подобную позицию разделяет и судебная практика.

Но в земельном законодательстве отсутствует определение части земельного участка, что является одним из его недостатков. Н. Мельников отмечает: «В то время как в законодательстве понятие и режим частей земельных участков остаются практически неурегулированными, в правоприменительной практике части земельных участков активно вовлекаются в гражданский оборот. Такой правовой пробел представляется недопустимым и требует скорейшего устранения» [12, с. 53].

А.Л. Бажайкин, В.Н. Черняев под частью земельного участка подразумевают «... технически (с помощью кадастровых работ) и юридически (с помощью внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости) сформированные части земельных участков, вовлеченные в гражданско-правовой оборот в первую очередь для целей реализации вещных (сервитутных и иных) договорных обязательственных (арендных и иных) отношений, наличие которых продекларировано под. 3 п. 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ». [2, с. 240–242]. Данное определение содержит некоторую тавтологию (повторение слова «части»).

На основании изложенного, предлагаем включить в п. 3 ст. 6 ЗК РФ легальную дефиницию части земельного участка как сформированной и индивидуализированной технически и юридически в соответствии с требованиями законодательства составляющей целого земельного участка.

Думается, что проблемы определения понятия и признаков земельного участка, его принадлежности и части земельного участка по-прежнему будут выступать предметом оживленной дискуссии в юридической доктрине, и это поможет сформулировать оптимальные предложения в данной сфере в целях дальнейшего совершенствования земельного и гражданского законодательства.

Список использованной литературы:

1. Алексеев В.А. Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий. *Закон*. 2022;(4) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Бажайкин Л.А., Черняев В.Н. Земельный участок и его составные части. *Правоведение*. 2020;3(2):240–242.
3. Бар фон К. Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве. *Вестник гражданского права*. 2018;(5):113–138.
4. Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем. *Вестник гражданского права*. 2020;(2):60–123.
5. Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав: монография. М.: Статут; 2011.
6. Дзюник В.Р., Савчик К.В. Концепция единого объекта недвижимости и ее развитие в нормах российского права. *Журнал правовых и экономических исследований*. 2021;(2):68–71.
7. Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки. *Бизнес в законе*. 2010;(2):60–64.
8. Ермоленко К.И., Пупышев М.А., Малахов А.В. Целесообразность введения в России концепции единого объекта недвижимости. *Евразийский юридический журнал*. 2022;175(12):159–161.
9. Жаркова О.А. Лента Мебиуса российского законодательства. *Закон*. 2021;(11):29–40.
10. Ильин Н.Л. Концепция «единого объекта недвижимости» в гражданском праве России и зарубежных стран. *Хозяйство и право*. 2020;527(12):57–63.
11. Лобачев Д.С. Части земельных участков как объект земельных правоотношений. *Аграрное и земельное право*. 2020;192(12):31–33.

References:

1. Alekseev V.A. [New in the legislation on immovable things: a critical comment]. *Law*. 2022;(4) // Access from the SPS "ConsultantPlus". (In Russ.)]
2. Bazhaikin L.A., Chernyaev V.N. [The land plot and its components]. *Law studies*. 2020;3(2):240–242. (In Russ.)]
3. Bar von K. [What is the concept of a land plot (Grundstück) for and what is it? On the difficulties of establishing the content of the concept of "thing" in European property law]. *Bulletin of Civil Law*. 2018;(5):113–138. (In Russ.)]
4. Bevenko R.S. [The principle of unity of fate of rights to land and buildings on it]. *Bulletin of Civil Law*. 2020;(2):60–123. (In Russ.)]
5. Germanov A.V. [The land plot in the system of property rights]. M.: Statute; 2011. (In Russ.)]
6. Dzionik V.R., Savchik K.V. [The concept of a single real estate object and its development in the norms of Russian law]. *Journal of Legal and Economic Research*. 2021;(2):68–71. (In Russ.)]
7. Eliseeva I.A. [Land plot as an object of civil turnover: concept and signs]. *Business in law*. 2010;(2):60–64. (In Russ.)]
8. Ermolenko K.I., Pupyshev M.A., Malakhov A.V. [The expediency of introducing the concept of a single real estate object in Russia]. *Eurasian Law Journal*. 2022;175(12):159–161. (In Russ.)]
9. Zharkova O.A. [The Mobius strip of Russian legislation]. *Law*. 2021;(11):29–40. (In Russ.)]
10. Ilyin N.L. [The concept of a "single real estate object" in the civil law of Russia and foreign countries]. *Economy and law*. 2020;527(12):57–63. (In Russ.)]
11. Lobachev D.S. [Parts of land plots as an object of land legal relations]. *Agrarian and land law*. 2020;192(12):31–33. (In Russ.)]

12. Мельников Н. Виды частей земельных участков, их правовой режим и оборотоспособность. *Хозяйство и право*. 2018;(8):42–53.
13. Нарышева Н.Г. Земельный участок как объект земельных правоотношений. *Закон*. 2021;(11):22–28.
14. Османов О.А. О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации. *Юридический вестник ДГУ*. 2022;41(1):79–83.
15. Семенова Е.Г. Применение юридических конструкций взаимосвязи объектов в рамках концепции единого объекта недвижимости. *Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки*. 2020;6(3):402–408.
16. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве. *Юридический мир*. 2015;(5):42–45.
17. Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде. *Имущественные отношения в РФ*. 2016;178(7):6–7.
18. Третьякова Д.В. 3D-кадастр и концепция единого объекта недвижимости. *Вестник гражданского права*. 2019;(3):53–95.
12. Melnikov N. [Types of parts of land plots, their legal regime and turnover]. *Economy and law*. 2018;(8):42–53. (In Russ.)]
13. Narysheva N.G. [Land plot as an object of land legal relations]. *Law*. 2021;(11):22–28. (In Russ.)]
14. Osmanov O.A. [On the concept and types of real estate in the light of the reform of the civil legislation of the Russian Federation]. *The Legal Bulletin of the DSU*. 2022;41(1):79–83. (In Russ.)]
15. Semenova E.G. [Application of legal constructions of the interconnection of objects within the framework of the concept of a single real estate object]. *Scientific notes of the V.I. Vernadsky Crimean Federal University. Legal sciences*. 2020;6(3):402–408. (In Russ.)]
16. Starodumova S.Y. [The concept of real estate in civil law]. *The Legal World*. 2015;(5):42–45. (In Russ.)]
17. Totochenko D.A. [A land plot and a part of a land plot as objects of civil protection in court]. *Property relations in the Russian Federation*. 2016;178(7):6–7. (In Russ.)]
18. Tretyakova D.V. [3D cadastre and the concept of a single real estate object]. *Bulletin of Civil Law*. 2019;(3):53–95. (In Russ.)]

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Елисеева Инга Александровна

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
ORCID: 0000-0002-6092-4489

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Inga A. Eliseeva

Cand. of Sci. (Law), Associate Professor of the Civil Law of the FGBOU VO "Kuban State University"

ORCID: 0000-0002-6092-4489