

ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Яскиева Радима Рамзановна

студент-магистрант юридического факультета

Чеченского государственного университета, г. Грозного

Аннотация. В этой статье, анализирующая термин участка земли как предмет права собственности, указанном в кодексе Российской Федерации, а именно в земельном кодексе. Если рассмотреть конкретное объяснение нормы земельного Кодекса следует, что земельное законодательство, равно как и гражданское, то можно отнести земельные участки к объектам недвижимости, которые квалифицируются их в качестве отдельной вещи. Вопрос в том насколько реален подход законодателя, который исключает из специального кодифицированного акта определение земельного участка как объекта земельных правоотношений и включившего в него понятие земельного участка как объекта права собственности? И для этого ответа на поставленный вопрос составителем продиктованы отношения, балансируемые земельным и гражданским кодексом.

Можем сказать, что в нашей статье показано, что некоторые нормы Земельного Кодекса имеют только косвенные отношения к земельному регулированию, а в правовом смысле, то есть юридическом отношении имеют гражданско-правовой характер. Исходя из этого, мы можем сказать, что автор дает знать, такое отношение законодателя в балансирование имущественных отношений, которые возникают в связи с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, а также совершением с ними сделок, является неправильным. И на основании этого мы можем сделать вывод, что из-за отсутствия конкретного определения общественных отношений, которые составляют предмет регулирования земельного и гражданского кодекса, произвольно приводит к повторению норм в рамках отдельных отраслей права и многочисленным разночтением существующего кодекса. Главное ударение в статье сделано в классификации земельного участка как объекта гражданских прав, на базе характеристики, которое предложено в авторском заключение земельного участка как предмета гражданских прав.

Ключевые слова: земельное законодательство, гражданское законодательство, земельный участок, земля, объекты гражданских прав, недвижимость.

Участки земли как предметы гражданских прав могут быть как у физических, так и у юридических лиц на праве владения, пользования, так и распоряжения участками земли, на основе и правил, установленных Земельным и гражданским кодексом Российской Федерации. Можно отнести к таким правам: права собственности; право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненно наследуемого владения, ограниченное право (сервитут), аренда, безвозмездное срочное пользование. В связи с тем, что земля обладает экономической ценностью, надо ее выделить из природной среды, для конкретизации и присвоения ее физическим, либо юридическим лицам, в то время как она служит объектом гражданского права.

В большинстве случаев земля не является конкретным предметом правовых отношений полностью, как поверхность земли, являющаяся сушей, а только отдельные ее территории, имеющие конкретные границы. Официальный термин «земельный участок» раскрывается в ст. 11 ЗК РФ (Земельный кодекс), согласно которому земельным участком может являться только часть земной поверхности, территории которой установлены границы согласно с ФЗ.

Мы должны рассмотреть и понимать, что земельные отношения регулируются как публичным, и также частным правом. Земельные отношения имеют имущественный характер, с одной стороны. А с другой стороны законом о земле, которые определяют какие участки можно отнести к объектам гражданских прав.

Нужно отметить, что владение, пользование, а также распоряжение земельными участками стало доступным на основании и нормативно-правовых актов. На основе с ч. 1 статьи 9 Конституции Российской Федерации земля используется и охраняется в Российской Федерации как приоритетная основа жизни и деятельности граждан РФ.

Согласно пункт 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 земля как природный предмет и в тоже время и как природный ресурс, а если рассматривать с точки зрения ее охраны и использования, а также в целях удовлетворения разнообразных потребностей людей. И мы можем утверждать, что земля, и относящиеся к ней общественные отношения, могут являться предметом правового _балансирования и регулирования природоохранного и земельного законодательства.

Ссылаясь на абзац 2 статьи 133 ГК Российской Федерации земельный участок может иметь важную особенность, как делимость, не только техническую, но и юридическую возможность деления земельных участков. И кроме напоминания в законодательстве о неразделимых земельных участках заключается в потребности брать во внимание условия о минимуме и максимуме размеров участков земли (ст.33 ЗК РФ).

На основе гражданского законодательства устанавливаются юридические свойства земельных участков, как объектов имущественного оборота. Потому что земельный участок является объектом гражданских прав.

Согласно п.1 ст.130 ГК РФ недвижимостью относятся земельные участки, которые признаны недвижимостью. Чтобы определить, что земельный участок является недвижимостью, либо предметом права собственности он должен соответствовать некоторым характеристикам. И одним из важнейшим условием, может быть, то что на данный земельный участок должны быть установлены границы и место дислокации, а также конкретизации.

На основе статьи 131 ГК РФ, установление права собственности ограничения этих прав, их возникновения, переход, все это необходимо зарегистрировать в Едином государственном реестре, которая проводит государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней участки земной поверхности, границы которой определены, согласно ФЗ является земельным участком.

Есть некоторые характеристики и свойства земельных участков как предмет гражданских прав, а также их особенности, различающиеся земельные участки от других участков земли. Схожими характеристиками для данных участков—это отсутствие воли и их возможность быть предметом имущественного оборота, и выступает в качестве товара, юридическая привязка к определенному участку.

По вопросу возможности земельных участков быть участками гражданского оборота п.3 ст.129 ГК РФ установлено, что земля и другие природные ресурсы могут быть отчуждены, либо переданы от одного лица к другому или иными способами в той мере, в какой их оборот разрешается земельным кодексом, и также иных природных ресурсах в Российской Федерации.

Необходимо и очень важно, в силу характеристики участков земли, территориальное обособление, установление границ, обозначение пространственных пределов, для формирования их как объектов права. Конкретизация земель участков, как предметов недвижимого имущества, возникает в широком функциональном значении участков земли, и также в их однозначной не переходности и схожести.

Прямое назначение и разрешенное использование земельных участков и их характеристики могут влиять на их гражданский и правовой статус, которые разъясняются в земельном кодексе. И также законодательстве о градостроительной деятельности.

«Участки земли» - это территория государства, либо ее административно-территориальная единица. И многофункциональность участков земли показывает ее привязанность к политическим, экономическим, социальным, экологическим функциям.

Иногда в отношении земельных участков устанавливается различные обременение, и также в их гражданском обороте. К главным характеристикам и отличительной чертой является не возможность перемещения без не соразмерного ущерба.

В случае установлении кадастрового номера земельному участку учитывается многие показатели земельных участков, то есть при его государственном кадастровом учете, при присвоения кадастрового номера, при котором необходима информация о место нахождения и территории , а также размеры его границ.

По отношению участка земли как объекта гражданско-правовых отношении, большое значение имеет характеристика данного участка, и также вопросы, которые относится к характеристике и структуре о составе и о его месте в системе недвижимости участка земли, связанные между собой.

Участок земли выступает в качестве объекта гражданско-правовых отношений и имеет 3 принципиальных разных качеств:

- 1-я: типа простая недвижимость (к например, земли сельскохозяйственного назначения с принадлежностями - почвенным слоем и растениями);
- 2-я: типа сложная недвижимость. И в том случае на участке земли расположены объекты недвижимого имущества—такие как здания, строения, сооружения, участки незавершенного строительства и другое.
- 3-тье: как основная часть конкретного предмета гражданских прав - имущественного комплекса, которая включает в себе земельный участок, не играющую в этом ситуации отдельный роль и функционирует подчиняясь общему гражданско-правовому режиму имущественного комплекса как предмета гражданских прав.

Для того чтобы создать и организовать участки земли на основе правового кодекса Российской Федерации о земле нужно действие юридического характера.

Эти участки земли могут быть образованными в двух вариантах, на основе законодательной базы РФ о ЗК:

- 1) вариант первый: участки земли образуются из гос. и муниципальных земель, согласно Земельному Кодексу РФ,
- 2) вариант второй: участки земли можно организовать в результате изменений, согласно существующих земельных участков, а также в результате их выделения, соединения, разделения и перераспределения.

Формирование участка замели проходить в трех стадиях:

- первый этап – определение границ, создания пространственных страниц, переноса их на местность, а также описание данного участка. И тогда основными земельными кадастровыми работами будет межевание, а также геодезическая съемка данной

местности. А результатом этого этапа тогда является изучение количественных и качественных конкретных характеристик, изучаемых в виде карты и форме описания, что в дальнейшем предоставляет возможность в будущем действительно идентифицировать этот участок земли. Можно отметить, что на сегодняшний день существуют разнообразные картографические документы, которые имеются на бумажном носителе, и в том числе в цифровом и электронном виде. И это дает однозначно облегчение и ускорение в работе. И это дает хороший результат в количественном и качественном выражении.

- второй этап - присвоением ему конкретного, то есть индивидуального кадастрового номера, с помощью государственной регистрации и путем осуществления гос. кадастрового учета данного участка. Во временном отношении период формирования участка совпадает соответствует с периодом постановки на гос кадастровый учет. И во многом к физическому кадастру относится гос земельный кадастровый учет, показывающая территории как физический существующие участки. И одним из основных принципов его введения рассматривается как 1 кадастровый номер, т.е. один предмет.
- третий – итоговый этап создания участка, как объекта недвижимого имущества, это гос регистрация прав на этот участок в Едином гос реестре (ЕГР) прав. Формирования участка юридически осуществляется во время гос регистрация прав собственности и иных нормативных прав на данной территории.

Бесспорно формирования земельных участков как предметы недвижимости есть трудоемкая публичная процедура, в котором нужен для создания контур границ, площади, местонахождения объекта, в том числе установления конкретного кадастрового номера и государственного регистрация права на него.

Важными юридическими характеристиками участка - это трудный объект, и также в смысле по отношению физического состояния и в качестве его права. Из толкования понятия земельного участка показывает, что он вбирает в себя «почвенный слой», а также все, то что находится над и под поверхностью земельного участка. В Гражданском Кодексе РФ определяются: «территориальные границы», «поверхностный (почвенный) слой» (п. 2 ст. 261 ГК РФ), «воздушное пространство» (п. 3 ст. 261 ГК РФ).

Если рассматривать концепцию объекта гражданского права появляется предложении дописать статью 133 ГК РФ о неделимой вещи, законами, который представляет правовой режим. Было бы опрометчиво не предположить все что можно было бы отнести к его составу, на основе представления соучастников гражданского оборота и не имеет право разделить без ее ведома, также нарушения, или же изменения ее функционального использования.

Еще одним критерием может являться подход, который бы в соответствии с непродолжительному соединению предметов не может организовать одну сложную вещь, и ограничивать права на создании предметов. Замена одних основных частей предметов на другие не может повлиять на создание других предметов. Потому как главные свойства вещей остаются.

На основе статьи 1 ЗК РФ участок земли помещен на первое место по отношению к предмету недвижимого имущества, которые есть на данной территории. И в ЗК РФ, например, в статье 35, земельному участку отведено не основное место.

У граждан Земельные участки могут находиться на:

- гражданских прав
- праве собственности,
- праве постоянного (бессрочного) пользования
- пожизненного наследуемого владения.

Территории, которые находятся в гасили муниципальной собственности - они свободны для доступа граждан и использования природных объектов, находящихся на них.

Территории, которые принадлежат гражданам, на основе закона имеют права на владения и пользования, в том числе свободного распоряжения на свое усмотрение, т.е. право дарить, продавать, сдавать в аренду и т.п.

В соответствии с земельным правом на определенной территории рассматривается право аренды. Согласно пункту 2 ст.22 ЗК Российской Федерации в большинстве участки могут являться предметом договора аренды, кроме тех участков земли, которые уже были изъяты из оборота. Такими являются участки, подходят под пункт 4 статья 27 ЗК РФ – это территории, которые освоены национальными парками и гос. природными заповедниками, и к ним можно отнести здания и сооружения, где на постоянной основе расположены вооруженные силы Мин Обороны, МВД, ФСБ РФ). Кроме тех земель, которые подпадают под пункт 11 той же статьи, где разрешено передача таких земель под аренду. если именно это допускается ФЗ РФ.

Пользования земельных участков на основе аренды имеет огромную силу как гарантия стабильности прав на земельный участок для иностранных компаний. Это оговорено в статье 15 федерального закона от 9 сентября 1999 года “об иностранных инвестициях в Российской Федераций”.

Правом аренды могут владеть иностранные граждане в соответствии с п. 1 статья 22 земельный кодекс Российской Федерации. Кроме земельных участков, которые выведены из оборота

Право постоянного (бессрочного) пользования земель – это право пользоваться, владеть земельным участком на бесконечное (не ограниченное) время. И не забывая при том,

что этот земельный участок находится на балансе у государства , то есть гос. или муниципальной собственности.

Такие участки, как на праве постоянно бессрочного пользования выдавались гражданам с периода 1917 года. С того периода статус земле владельца земли являлся единым правом на землю. А также земельные участки выдавались в вечное или постоянное, также и временное.

Земельные участки до 2001 года , которые находились в постоянном , бессрочном пользование могли передавать в аренду, либо безвозмездное пользование. А после вступления в силу ЗК РФ от 2001 года наложили вето на проведение каких-либо операций по пользованию и владению. А также хозяин таких участков не имеют право совершать какие-либо действие, рассматривающие с отчуждением прав на него. То есть купли-продажи, обмен, дарения передача на наследство и тому подобное.

А те земельные участки, которые находятся на праве пожизненного наследуемого пользования – это право сохранилась еще как наследие советской эпохе (до вступления в силу действующего Земельного Кодекса РФ). Была введена в 1990 году (статья 5 Основ законодательства Союза ССР), далее снова была предусмотрена уже Земельным Кодексом 1991 года, позднее - Указами Президента РФ 1993 года и 1996 года. Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2284 "О Государственной программе приватизации гос. и муниципальных предприятий в Российской Федерации".

Таким образом, использование этой законодательной основы для пожизненно наследуемого пользования государством рассматривалась и было принято решение о приватизации о таких участков. То есть выкупать у местной администрации на договорной основе. С появлением земельного кодекса от 2001 года земельные участки по такой форме пользования не выдаются. Однако, на сегодняшний день можно найти не мало граждан , которые имеют земли на основе пожизненно наследуемого пользования.

Такая форма владения – это в некотором смысле ограниченное право на собственность земельного участка. Владение такими участками как которые находятся на праве пожизненно наследуемого пользования, то есть купля –продажа не разрешается. Только за исключением перехода права пожизненно наследуемого пользования по наследству. То есть в этом последнем случае проводится гос. регистр перехода права пожизненно наследуемого владения по наследству на основании свидетельства о праве на наследство.

Что означает граждане (землевладелец) , владеющие правом пожизненно наследуемого пользование могут иметь лишь правом пользование и владения этим участком и передавать его в наследству.

Имея такое право хозяин земли может строить на нем здания, а также иное недвижимое имущество, и регистрировать права собственности на это. Помимо этого владелец земли

(владелец земельного участка на праве пожизненно наследуемого владения) имеет право передавать земельный участок в аренду без права выкупа или в безвозмездное срочное пользование. Не разрешается продажа, залог и иные сделки (те, что могут повлечь отчуждение земли) земельного участка, являющегося владельцем на праве пожизненно наследуемого пользования. В настоящее время на праве постоянного (бессрочного) пользования земли не предоставляются. Данное право имеет силу за людьми, получившими участки, на основе права постоянного (бессрочного) владения. А по отношению к земельным участкам спец назначения разрешено владение именно в соответствии с таким их назначением. Одним из видов права на земельный участок является сервитут. Сервитутные права на сегодняшний день делятся на следующее:

- частные и публичные сервитуты – зависящие от численности сервитута
- постоянные и срочные - зависящие от времени, на который определен сервитут.

Как выше указано сервитуты делят на частные и публичные в Гражданском кодексе РФ. На основе ст. 274 ГК РФ обременение земельного участка сервитутом не аннулирует владельца участка прав владения, пользования и распоряжения. И также, согласно пункт 1 ст. 275 ГК РФ публичный и частный сервитут показывает сохранности положения сервитута в момент перехода прав на участок земли, обремененного сервитутом, к иным лицам.

В соответствии пункта 2 ст. 275 ГК РФ сервитут не является предметом купли-продажи и залога, и еще не может переходить каким-либо способом к иным лицам, не являющимися владельцами недвижимости. В соответствии с ст. 27 федерального закона от 21 сентября 97 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязаны сделать гос. регистрацию.

В статье 23 пункте 1 ЗК показывает частный сервитут, установленное в Гражданском Законодательстве РФ. Согласно с п.1 ст. 274 ГК РФ земельный сервитут – это право пользования с ограничением, т.е. ограниченное пользование, соседним участком другого собственника, принадлежащий собственнику одной недвижимого имущества (как земельный участок, а также другая недвижимость). Частный сервитут рассматривается как- обеспечения конкретных интересов (потребностей).

Согласно договора -отношения, по безвозмездному срочному пользованию участком земли, одна сторона берет на себя ответственность и обязательства отдать, либо отдает участок земли в безвозмездное пользование на оговоренное время другой стороне. Тогда как вторая сторона дает обязательство пользование земельным участком, согласно целевого назначения, а также право на пользования, на основе нормативно-правовых актов ЗК РФ. И возвращать землю пригодным для целевого пользования в будущем.

На сегодняшний день, действующим на основе правовых актов, разрешение передачи безвозмездное срочное пользование обладают исполнительные органы государственной власти, а также органы местным властям, имеющие право распоряжаться землей (природными ресурсам, такими как замкнутые водоёмы, цветы, воды, а точнее водоёмы, и тому подобное). Собственник этих земель может иметь такие права, как: построить там объекты и здания, при этом в наличии прав собственности, так и производить перестройку и снести; а также давать разрешение на строительство иным гражданам; в том числе основание на пользование другим участникам, людям, то есть гражданам, с обусловленным периодом времени, либо бессрочно; передавать в аренду.

Список литературы:

1. А.Д. Тоточенко толкование термин «земельный участок» и его соотношение со схожими понятиями // Журнал российского права. 2016. No 11.
2. Хозяйство и право. 2015. No 2. / Рожкова М.А.Идентификатор: относится или не относится все к объектам интеллектуальной собственности.
3. С.Ю. Стародумова Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. No 5.
4. Под ред. В.Д.Зорькина Комментарий к Конституции РФ (постатейный) . 2-е изд. М., 2011.
5. Избранные труды В.В.Докучаев / под ред. Б. Б. Плынова. М., 1949.