

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное агентство по образованию
Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова

М. Г. Баумова

Правовой режим отдельных категорий земель

Часть 1

Учебное пособие

*Рекомендовано
Научно-методическим советом университета
для студентов, обучающихся по специальности
Юриспруденция*

Ярославль 2009

УДК 349.41
ББК Х625я73
Б 29

*Рекомендовано
Редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного издания. План 2009 года*

Рецензенты:

Назарян Тигран Валентинович, кандидат юридических наук;
Отдел аренды и имущественных отношений
Верхневолжского филиала ОАО "Центртелеком"

Баумова, М. Г. Правовой режим отдельных категорий земель: учебное пособие. Ч. 1 / М. Г. Баумова; Яросл. гос. ун-т им. П. Г. Демидова. – Ярославль: ЯрГУ, 2009. – 132 с.
ISBN 978-5-83-97-0667-5

В книге анализируются последние изменения действующего законодательства относительно понятия земельного участка, его правового режима. Рассматривается понятие "правовой режим земель сельскохозяйственного назначения". Приводится характеристика правового режима земель населенных пунктов.

Предназначено для студентов, обучающихся по специальности 030501 Юриспруденция (дисциплина "Земельное право", блок ОПД), очной и очно-заочной форм обучения, а также будет полезно для практикующих юристов и преподавателей юридических вузов.

УДК 349.41
ББК Х625я73
© Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова, 2009
ISBN 978-5-83-97-0667-5

Глава 1. Общие положения

1.1. Земельный участок как объект земельных отношений

Впервые понятие земельного участка было дано в российском земельном законодательстве в Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре"¹. Статья 1 данного закона определяла земельный участок как "часть поверхности земли (в т. ч. поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами".

Схожие признаки содержало определение, данное в статье 6 ЗК РФ: "земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в т. ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке".

Такое определение сути понятия "земельный участок" требовало разъяснения в части порядка удостоверения и описания границ земельного участка. Исходным материалом для выявления границ земельного участка являлись землеустроительная документация, материалы межевания объектов землеустройства, карты (планы) объектов землеустройства, утвержденный внутрихозяйственный землеустроительный проект.

Географическое описание и юридико-техническое удостоверение земельного участка более полно закреплялось в документах государственного земельного кадастра. В Едином государственном реестре земель содержатся, в частности, следующие сведения о земельном участке: кадастровый номер; месторасположение (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование земельных участков; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения).

¹ СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.

нения); экономические характеристики; качественные характеристики; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Такое описание, надлежащее документирование и последующая регистрация земельного участка могли выражать юридическое понятие земельного участка.

В ст. 6 Земельного кодекса РФ² говорилось о том, что земельный участок мог быть делимым и неделимым. Делимым являлся участок, который мог быть разделен на части, каждая из которых после раздела образовывала самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого могло осуществляться без его перевода в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Специфика отнесения объектов земельных отношений к числу делимых и неделимых выражалось в том, что делимым признавался земельный участок, если после его раздела образовывались самостоятельные земельные участки, разрешенное использование которых было возможно без их перевода в состав земель иной категории. Примером служили случаи раздела садовых, огородных участков между супругами, иными членами семьи.

Более сложной являлась возможность признания земельного участка делимым, когда речь шла о разделе его в натуре между собственниками в границах земель поселений, когда условия его делимости определялись возможностью раздела прочно связанных с землей объектов недвижимого имущества (жилого строения, хозяйственных построек, складских помещений, гаражей).

Как видно из вышеприведенных норм ЗК РФ, ст. 6 этого Кодекса не полностью раскрывала отношения, связанные непосредственно с земельным участком.

Правоприменительная практика до сих пор сталкивается с примерами, когда признается право на земельный участок с неопределенными или невыявленными границами.

Согласно Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

² Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ с последними изменениями, внесенными Федеральным законом от 14.03.2009 № 32-ФЗ. СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

и сделок с ним"³ государственная регистрация прав на земельный участок не обязательна, если право на него возникло до введения в действие данного Закона. Государственная регистрация права на земельный участок требует проведения его межевания и кадастрового учета, но без государственной регистрации эти действия не проводились. Таким образом, возможно наличие земельных участков, которые правомерно используются, право на которые подлежит правовой защите, но границы которых весьма спорны.

Согласимся с мнением Е. А. Галиновской, что индивидуальная определенность земельного участка может быть весьма относительным параметром, но при этом право на него, включая право собственности, сохраняется и признается⁴.

Теперь ЗК РФ дополнен нормой, раскрывающей понятие "земельный участок". Для этого Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений"⁵ ввел в ЗК РФ новую гл. I¹ – "Земельные участки", в которой дано определение земельному участку: земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Законодатель обращает внимание на тот факт, что земельный участок будет признан таковым, если определены его границы. При этом понятие "земельный участок как объект земельных отношений", приведенное в ст. 6 ЗК РФ, сохраняется. Из того, что под земельным участком понимается часть поверхности земли, следует, что к нему не относятся недра, а также часть земли, покрытой водами поверхностного водного объекта. Из этого исходит и норма ст. 102 ЗК РФ, согласно которой на землях, покрытых поверхностными водными объектами, образование земельных участков не осуществляется.

Отметим, что помимо объектов земельных отношений, указанных в ст. 6 ЗК РФ, Лесной кодекс РФ называет еще один объ-

³ Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

⁴ См.: Галиновская Е. А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. М., 2009. С. 138.

⁵ СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3597.