Санкт-Петербургский государственный университет

Направление «Юриспруденция»

**Земельный участок по гражданскому, земельному   
и градостроительному законодательству**

Выпускная квалификационная работа студента 2 курса магистратуры очной формы обучения

Диановой Виктории Юрьевны

Научный руководитель:

доцент, кандидат юридических наук

Жаркова Ольга Александровна

Санкт-Петербург

2018 год

**Содержание**

**Введение**……………………………………………………………………………..4

**Глава 1. Земельный участок по гражданскому законодательству**

§1. Легальная дефиниция земельного участка как объекта гражданского законодательства……………………………………………………………...……..7

§2. Доктринальные цивилистические дефиниции земельного участка как объекта права……………………………………………………………………….10

§3. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда и Верховного Суда Российской Федерации о дефиниции земельного участка………………………14

§4. Раздел и последующее «похищение»[[1]](#footnote-1) земельного участка………………….17

§5. Земельный участок и единый недвижимый комплекс……………………….23

**Глава 2. Земельный участок по земельному законодательству**

§1. Легальная дефиниция земельного участка в актах земельного законодательства…………………………………………………………………...30

§2. Значение кадастрового учета для появления земельного участка как объекта прав, регулируемых Земельным кодексом Российской Федерации…………….35

§3. Раздел земельного участка и уточнение его границ…………………………42

§4. Наложение и пересечение границ земельных участков………………..……49

§5. Положения иных законодательных актов Российской Федерации относительно дефиниции земельного участка и прав на него…………………..55

§6. Дефиниция земельного участка и некоторые особенности регулирования правоотношений, объектом которых является земельный участок, в зарубежном законодательстве…………………………………………………………………...59

**Глава 3. Земельный участок как объект градостроительного законодательства**

§1. Дефиниция земельного участка как объекта градостроительного законодательства…………………………………………………………………...67

§2. Проблематика градостроительных правоотношений, в которых объектом является земельный участок……………………………………………………….71

**Заключение**……………………………………………………………...…………80

**Библиографический список**

1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации…………………………………………………………………………..83

2. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления…………………..86

3. Судебная практика……………………………………………………………....86

4. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы иностранных государств…………………………………………………………………………...90

5. Специальная литература………………………………………………………...91

6. Интернет-ресурсы………………………………………………………………..96

**Введение**

**Актуальность темы исследования**

Незаменимым базисом для всего, что нас окружает, являются земельные участки, на которых располагаются здания, различные объекты инфраструктуры, элементы благоустройства урбанизированной среды, сады, луга и пашни на пригородной территории и за её пределами. Издавна земельные участки играли большую роль в жизни человечества, и сейчас их значение не ослабевает. Земельные участки являются важными элементами правоотношений, как частных, так и публичных. Вследствие этого, регулирование таких правоотношений происходит посредством правовых норм, закрепленных в законодательных актах различных отраслей права. Представляется верным рассмотреть столь важный и многогранный объект права как земельный участок через призмы гражданского, земельного и градостроительного законодательства, так как именно они содержат правовые нормы, охватывающие сущность земельного участка в полной мере и в своей совокупности дающие наиболее полное и точное представление о том, какие нюансы важны при вовлечении в правоотношения такого объекта права.

**Проблематика**

Достаточно острым вопросом является вопрос о том, что такое земельный участок. В чем состоит и как характеризуется его сущность? Какие особенности регулирования правоотношений, объектом которых является земельный участок, содержатся в Гражданском кодексе[[2]](#footnote-2), Земельном кодексе[[3]](#footnote-3)и Градостроительном кодексе[[4]](#footnote-4) Российской Федерации[[5]](#footnote-5)? Автор данной научно-исследовательской работы предпринял попытку найти ответы на эти вопросы.

**Объект исследования** – правоотношения, объектом которых является земельный участок.

**Предмет исследования** – земельный участок как объект правоотношений, регулируемых гражданским, земельным и градостроительным законодательством.

**Цель исследования** состоит в комплексном изучении сущности земельного участка и отдельных аспектов правовых отношений, в которых он участвует в качестве объекта.

В соответствии с этим в работе ставились следующие **задачи**:

1. Определить, что такое земельный участок в соответствии с гражданским законодательством, последовательно анализируя легальную дефиницию земельного участка, его доктринальные дефиниции, правовые позиции высших судов РФ о том, что входит в понятие земельного участка, ситуации раздела и последующего «похищения» земельного участка, а также соотношение земельного участка и единого недвижимого комплекса;

2. Проанализировать легальную дефиницию земельного участка в соответствии с актами земельного законодательства, роль кадастрового учета, практические ситуации раздела земельного участка и уточнения его границ, наложения и пересечения границ земельных участков; раскрыть особенности положений других законодательных актов РФ относительно земельных участков; ознакомиться с зарубежным регулированием правоотношений, объектом которых является земельный участок, применяя элементы компаративного анализа;

3. Раскрыть правовую сущность земельного участка в соответствии с градостроительным законодательством РФ, выявить проблематику градостроительных правоотношений, в которых объектом является земельный участок.

**Характеристика основных источников и научной литературы**

Основными источниками послужили правовые акты российского и зарубежного законодательства, а также судебные решения. Автором изучены учебная литература, монографии, материалы конференций, диссертации, научные статьи российских и зарубежных исследователей, которые в своих научных трудах касались вышеобозначенной проблематики. Научная литература представлена как современными авторами, так и научными трудами дореволюционных исследователей.

**Методы, использованные в научно-исследовательской работе**

В процессе исследования применялись такие научные методы, как методы эмпирического исследования (компаративистика, описание), общелогические методы и приёмы исследования (анализ, синтез, абстрагирование, обобщение, индукция, дедукция, системный подход), а также контент-анализ правовых документов.

**Научная новизна**

Новизна научной работы состоит в следующем:

1. Проведен авторский компаративный анализ положений законодательства России, Бразилии, Швеции, Армении и Республики Беларусь, содержащих дефиницию земельного участка.

2. Отмечены важные особенности зарубежного законодательства, касающиеся регулирования правоотношений, в которые вовлечен земельный участок.

3. На основании положений гражданского, земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации, а также доктринальных позиций и судебной практики составлено комплексное представление о том, что такое земельный участок как объект права и какие особенности правового регулирования с ним связаны.

**Глава 1. Земельный участок по гражданскому законодательству**

**§1. Легальная дефиниция земельного участка как объекта гражданского законодательства**

В целях проведения результативного научного исследования необходимо, прежде всего, уточнить, что понимается под тем или иным термином, используемым в научной работе.

Что является объектом права? В доктрине единство мнений по данному вопросу отсутствует[[6]](#footnote-6). Великое множество теорий объекта представляется допустимым объединить в три большие группы:

1) общефилософские;

2) специально-юридические;

3) психологические[[7]](#footnote-7).

Существует мнение, согласно которому наиболее верной является теория объектов двух уровней Е.Р.Бирлинга[[8]](#footnote-8). Однако другие исследователи полагают, что данную теорию возможно распространить только на правоотношения, регулируемые обязательственным правом[[9]](#footnote-9).

Объект субъективного гражданского права – это то, по поводу чего возникают правоотношения[[10]](#footnote-10). Существует точка зрения, в соответствии с которой объект – это многозначное понятие. Оно может означать предмет юридических норм и состава фактов. Чаще всего данное понятие означает предмет субъективных прав, вещь в широком значении[[11]](#footnote-11). В соответствии с современным российским законодательством, объектами гражданских прав являются, в том числе, вещи (статья 128 ГК РФ).

В подразделе 3 ГК РФ в статье 130 закреплена норма, в соответствии с которой к недвижимым вещам относятся и земельные участки. В римском праве этот объект права тоже рассматривался как вещь, так что данная традиция существует веками.

Что касается самого понятия «недвижимость», то им обозначается вещь, которая не подлежит перенесению с одного места расположения на другое[[12]](#footnote-12). Данное понятие в российском законодательстве впервые было использовано в Указе о единонаследии 23 марта 1714 г. (II. С.З. 2783, п. 1). До издания этого нормативного акта каждый земельный участок именовался особо, «в зависимости от … происхождения или характера»: поместье, вотчина, двор, тяглая земля[[13]](#footnote-13).

В доктрине гражданского права известна давняя дискуссия – что именно считать вещью. В целом, вещи – это материальные объекты, имеющие экономическую форму товара. Они могут быть в форме энергетических ресурсов, сырья, к которым был приложен труд человека. Хотя земля – это не результат труда, это объект естественного, природного происхождения, но она также вовлечена в товарный оборот. Вещи в гражданско-правовом смысле – это «объекты, ценность которых человеком осознана, на которые он может оказывать влияние и которыми он может управлять»[[14]](#footnote-14).

Выделяют четыре признака, характеризующих «вещь» в современном правовом понимании:

1. Материальность;

2. Телесность;

3. Качество доступности для обладания;

4. Способность удовлетворять те или иные потребности, то есть быть полезной.

Земельный участок – это тоже вещь. Он удовлетворяет определенные потребности, имеет количественные и качественные характеристики, вполне материален, обладает телесностью и качествами доступности для обладания.

По мнению А.В.Германова, земельный участок – вещь, поддающаяся отдельному - обособленному и исключительному - человеческому господству. По отношению к управомоченному субъекту земельный участок выступает как объект прав. Поэтому «юридическая квалификация земельного участка всегда зависит от того, какое место правовой порядок в системе объектов гражданских прав отводит земельному участку, формирование которого исторически и рационально предопределено как выделение из целого (земельный массив) части (конкретный земельный участок)»[[15]](#footnote-15).

Данное рассуждение приводит нас к выводу, что земельный участок – это вещь, следовательно, на него распространяется действие вещного права. Однако О.И.Крассов не согласен с такой позицией[[16]](#footnote-16). По его мнению, земельный участок – это прежде всего природный объект и природный ресурс. Также О.И.Крассов видит в признании земельного участка вещью противоречие ч. 2 ст. 9 Конституции РФ[[17]](#footnote-17). Данное положение Конституции РФ содержит норму о том, что земля, наравне с другими природными ресурсами, может быть в различных формах собственности. На наш взгляд, нахождение земли на праве собственности, то есть распространение на неё вещного права, только подтверждает возможность определения земли как вещи. Следовательно, и земельного участка, как части земли, обособленной определенными границами и имеющей конкретное местоположение. О.И.Крассов приводит в подтверждение своей позиции п. п. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, однако в данной норме содержится указание на землю, в том числе, как недвижимое имущество, объект прав. Что касается соотношения терминов «вещь» и «имущество», то статья 128 ГК РФ называет имущество в качестве элемента перечня объектов. Представляется верным, что «вещь» – это обозначение части, а «имущество» - это обозначение целого. Этот тезис подтверждается толкованием статьи 130, абзаца 2 пункта 2 статьи 132 ГК РФ.

Далее О.И.Крассов в своей монографии пишет о том, что вовлечение в товарный оборот – это не повод признавать землю «только вещью» и не признавать её природным ресурсом и объектом природы[[18]](#footnote-18). Данная мысль исследователя отражает глубинную сущность его позиции: он не против признания земли вещью, но только в том случае, когда не будет игнорироваться её первоначальное назначение, приоритетная ипостась.

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит дефиниции земельного участка и каких-либо указаний на его основные свойства.

Важно также, что в качестве объекта тех или иных прав в ГК РФ упомянуты не только земельные участки (ст. 130, 132, 216, 261 и т.д.), но и земля как таковая (ст. 126, 129, 209, 214 и т.д.)[[19]](#footnote-19). Представляется верным, что термин «земля» употребляется в ГК РФ как синоним «природного ресурса» нежели объекта частных прав, указывая на публичные образования как на «собственников» земли.

Таким образом, земельный участок – это материальный объект, являющийся недвижимой вещью. Важно не забывать, что земельный участок - не только объект гражданского оборота, но и природный объект, природный ресурс. Это оставляет определенный отпечаток на его правовой сущности, обусловливает множество нюансов участия земельного участка в гражданском обороте, в хозяйственной деятельности субъектов права.

**§2. Доктринальные цивилистические дефиниции земельного участка как объекта права**

Доктрина гражданского права представляет собой калейдоскоп различных мнений по поводу того, что такое земельный участок, какова его правовая сущность.

По мнению Ю.С.Гамбарова, земельный участок – это индивидуальная вещь, причем решающее значение при её индивидуализации принадлежит созданным человеком учреждениям и «воззрениям гражданского оборота»[[20]](#footnote-20). Земельный участок – это недвижимость, право собственности на которую подвергнуто множеству ограничений, это своего рода «привилегированный объект», так как «сам капитал … ищет постоянного утверждения в землевладении»[[21]](#footnote-21).

В соответствии с одной из точек зрения, земельный участок – это объект гражданского правоотношения, относящийся к вещам. Отсутствие у такого объекта свойств, присущих других вещам как результатам труда, его естественная ограниченность являются основаниями для установления в отношении него особого правового режима[[22]](#footnote-22). То есть специфика присущих земельному участку свойств не удаляет его из перечня объектов, называемых вещами, а только лишь представляет собой повод для особых условий его существования и вовлечения в правоотношения.

В соответствии с точкой зрения некоторых исследователей, земельный участок – это недвижимая вещь, являющаяся основой для расположения иных объектов. Более того, как принадлежность земельного участка предлагается рассматривать водные объекты, леса, многолетние насаждения[[23]](#footnote-23). Что касается зданий и сооружений, то исследователи предлагают рассматривать их и земельный участок, на котором они расположены, в качестве единой недвижимой вещи лишь тогда, когда таким образом достигается цель сосредоточения у одного и того же лица прав собственности как на данный земельный участок, так и на здание или сооружение.

Существует также точка зрения, в соответствии с которой земельный участок – это особый вид недвижимости, так как он является объектом природного происхождения[[24]](#footnote-24). Следовательно, землю можно именовать земельной недвижимостью, земельной собственностью. Она является объектом прав и обязанностей частных лиц. Тогда возникает вопрос, касающийся искусственных земельных участков.Они тоже особый вид недвижимости или квазиособый вид? ЗК РФ говорит, что искусственные земельные участки создаются в случаях и в порядке, установленных федеральным законом (п.3 ст.6)[[25]](#footnote-25). Они имеют определённые особенности проведения государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав (ст. 45 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[26]](#footnote-26)).

С точки зрения А.В.Германова[[27]](#footnote-27) земля и земельный участок – это соответственно «общее и обособленное недвижимое пространство»[[28]](#footnote-28). Земельный участок представляет собой «стационарный пространственный базис», территорию для жизнедеятельности человека[[29]](#footnote-29). Земельный участок является центром сосредоточения благ. Чтобы лицо могло владеть данным объектом, у него должны быть границы. Ранее они обозначались различными внешними знаками – межами, затем появилась необходимость в составлении карт. А.В.Германов сторонник точки зрения, согласно которой земельный участок появляется как объект оборота только после постановки на кадастровый учет. Он приходит к выводу, что земельный участок – это «недвижимая вещь в форме пространственно-локализованного фрагмента земной поверхности»[[30]](#footnote-30). Уточнить и раскрыть данную дефиницию помогает, прежде всего, осознание пределов права собственности на земельный участок, как основного ядра системы вещных прав[[31]](#footnote-31).

Что касается зарубежного гражданского законодательства, также относимого к доктринальным источникам, то следует отметить следующие положения:

1. В соответствии с Германским гражданским уложением, земельный участок – это недвижимая вещь, существенными частями которой являются те вещи, которые с ней прочно соединены (здания, плоды, которые еще прикреплены к произрастающим на земле деревьям или растениям, посеянные семена, посаженные растения)[[32]](#footnote-32).

2. Гражданский кодекс Чешской Республики (§ 1065) устанавливает самостоятельность подземного пространства по отношению к земельному участку над ним. Однако частью земельного участка признается растительность (§ 507). При этом сооружения (сети водопровода, линии электропередач и тому подобные объекты) не являются частями земли (§ 509)[[33]](#footnote-33).

Таким образом, доктринальные позиции часто разнятся между собой, каждый исследователь смотрит на земельный участок через призму своего авторского понимания правовой реальности. В законодательствах зарубежных государств также присутствуют свои особенности, частью земельного участка, например, могут являться плоды на деревьях или растениях. Однако все точки зрения созвучны в том, что земельный участок - это особый объект права, ответ на вопрос о смысловом наполнении данного термина, о правовом режиме этого объекта не является простым и однозначным.

**§3. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда[[34]](#footnote-34) и Верховного Суда[[35]](#footnote-35) Российской Федерации о дефиниции земельного участка**

1. Объект незавершенного строительства признается недвижимостью, если он отличен от самого земельного участка и не может быть перемещен без причинения ущерба, несоразмерного назначению такого объекта (позиция ВАС РФ, отраженная в постановлении Президиума ВАС РФ от 26.01.10 № 11052/09 по делу № А53-3598/2008-С2-11).

Таким образом, если объект незавершенного строительства не отличен от самого земельного участка и может быть перемещен без причинения ущерба, несоразмерного назначению такого объекта, то он не признается недвижимостью.

Данная позиция ВАС РФ представляется достаточно рациональной, имеет большое значение для защиты прав как самого собственника земельного участка, так и потенциальных приобретателей объекта незавершенного строительства.

2. Земельный участок признается недвижимостью, даже если его границы не описаны и не удостоверены в установленном порядке (позиция ВС РФ). При этом согласно *определению ВС РФ от 11.12.2007 № 4-В07-126*, земельный участок с неописанными и не удостоверенными в установленном порядке границами в силу ст. 130 ГК РФ относится к недвижимому имуществу. Утверждения об обратном, согласно *определению ВС РФ от 06.12.2005 № 4-В05-42*, противоречат содержанию ст. 130 ГК РФ. В данной правовой норме отсутствует указание на то, что земельный участок не может считаться объектом недвижимости, если его границы не описаны и не удостоверены в установленном порядке.

Данная позиция ВС РФ подтверждает, что по своей природе, по своей сущности земельный участок – это в любом случае объект недвижимости, этот факт очевиден вне любых формальных процедур описания и удостоверения границ. Более того, иная точка зрения вступает в прямое противоречие с положениями российского законодательства.

3. Футбольное поле не является самостоятельной недвижимой вещью, а представляет собой неотъемлемую составную часть земельного участка (позиция ВАС РФ, выраженная в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011). Мини-футбольное поле и футбольное поле - это улучшения земельного участка, которые заключаются в приспособлении участка для удовлетворения нужд пользующихся им лиц. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, они представляют собой неотъемлемые части земельного участка, на котором расположены.

В соответствии с данной позицией ВАС РФ перечень того, что входит в понятие земельного участка, дополняется специальными сооружениями для игры в футбол. Если рассуждать методом «argumentum a contrario»[[36]](#footnote-36), то лицо смогло бы отчуждать футбольное поле без земельного участка, так как оно являлось бы самостоятельным объектом недвижимости. Более того, предназначение данного сооружения явно свидетельствует о его роли в качестве улучшения земельного участка: ранее был обычный земельный участок, а после расположения на нем футбольного поля он приобрел специализированное предназначение в качестве спортивного объекта[[37]](#footnote-37).

4. Также, согласно позиции ВАС РФ, функциональное назначение ограждения позволяет квалифицировать его не как самостоятельный объект недвижимости, а как вспомогательное сооружение по отношению к земельному участку (постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу   
№ А76-1598/2012). Если, согласно техническому заключению, ограждение представляет собой сделанный из профнастила по бетонному фундаменту на естественном основании объект благоустройства, который предназначен для определения границ земельного участка, создания пропускного режима и предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц к комплексу зданий, такое ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, а лишь выполняет обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. Так как у ограждения отсутствуют свойства самостоятельного объекта недвижимости, право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Данная правовая позиция разъясняет всем субъектам права, что в состав земельного участка не включается ограждение, оно выполняет вспомогательную функцию по отношению к земельному участку.

5. Мелиоративные системы не являются самостоятельным объектом недвижимости, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка (позиция ВАС РФ, выраженная в постановлении Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006). Если гидротехнические сооружения (мелиоративные системы), которые представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб различного диаметра, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения, такие объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором расположены. Соответственно, спорные сооружения являются неотъемлемой частью земельного участка и в силу ст. 135 ГК РФ должны следовать его судьбе.

Таким образом, понятие земельного участка включает в себя системы мелиорации, которые сконструированы именно для улучшения качества конкретного земельного участка.

6. Если права на здания и сооружения, которые возведены собственником на принадлежащем ему земельном участке, не зарегистрированы в ЕГРП, такие объекты являются составной частью этого участка (позиция ВАС РФ, постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011). Здания и сооружения, которые возведены собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются составной частью земельного участка (п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153). Значит, понятие земельного участка также включает в себя здания и сооружения, возведенные собственником такого земельного участка на нем. При этом важно учитывать отсутствие регистрации прав на данное недвижимое имущество, иначе в правовом поле оно будет распознаваться как самостоятельный объект недвижимости.

ВАС РФ и ВС РФ внесли существенный вклад в судебную практику, разъяснив вопрос о правовом «наполнении» дефиниции «земельный участок». Данные позиции высших судов помогают сориентироваться в непростых практических вопросах, возникающих при урегулировании правоотношений, в которых объектом является земельный участок.

**§4. Раздел и последующее «похищение»[[38]](#footnote-38) земельного участка**

В связи с необходимостью в рамках данного исследования наиболее точно идентифицировать земельный участок как объект гражданского права, рассмотрим актуальные вопросы, связанные с разделением и «похищением» данного объекта, которые разрешали суды.

Постановление Президиума ВАС РФ № 16974/07 от 22.04.2008 по делу   
№ А41-К1-23245/06 содержит довольно важные для понимания сущности земельного участка как объекта права положения. Дело в том, что кооператив «Ленинский луч» принял решение о продаже земельного участка с кадастровым номером 50:11:005 05 05:0038. Его приобретателем стало ООО «Нарсо», которое, в свою очередь, продало его ООО «Литаком». Позже кооператив внёс этот же земельный участок в уставный капитал ЗАО «Ильинское», а оно разделило его на два земельных участка. Они были внесены в уставные капиталы комплекса «Ильинское» и ООО «Рублёвка», а потом – проданы ООО «Спектрум» и ООО «Альянс». Истцом выступает ООО «Литаком», полагающее, что все сделки и государственная регистрация прав на данные земельные участки неправомерны, земельный участок, который был разделен, принадлежит ему на праве собственности. ВАС РФ согласен с судом кассационной инстанции, считающим, что эти требования ООО «Литаком» - по существу требования о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права истца на земельный участок, то есть специальный способ защиты, предусмотренный ст.60 ЗК РФ. Земельные участки ответчиков образованы путём совершения незаконных действий с ранее сформированным земельным участком при проведении землеустройства, постановке их на кадастровый учёт. Установлено, что возврата земельного участка от истца кооперативу не было, владение истца возникло раньше и не прерывалось. «При названных условиях в целях устранения препятствий в оформлении титула собственника истец вправе требовать признания ничтожными сделок, воспрепятствовавших перерегистрации на него права собственности на спорный земельный участок. Суды правомерно рассмотрели иск общества «Литаком» как требование собственника об устранении всяких нарушений его прав в отношении указанного участка, не связанных с лишением владения, на основании статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации». Кооператив уже не являлся собственником. Сделка по передаче земельного участка обществу «Ильинское» ничтожна, по ст.167 ГК РФ не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью.

«Ответчики ссылаются на прекращение существования земельного участка с кадастровым номером 50:11:005 05 05:0038, однако это не может быть признано обоснованным. Специфической особенностью земельных участков как объектов недвижимости служит то обстоятельство, что они являются природными объектами, частью поверхности земли, формирование их границ осуществляется посредством землеустройства. В последующем в отношении таких участков производится государственный кадастровый учет.

При образовании новых земельных участков путем деления прежнего единого земельного участка природный объект не исчезает, меняется лишь описание границ».

Также суд справедливо отмечает: «В данном случае принадлежавший истцу земельный участок с кадастровым номером 50:11:005 05 05:0038 являлся делимым и был незаконно разделен. Однако этот факт сам по себе не препятствует восстановлению участка в прежних границах путем объединения двух незаконно сформированных земельных участков с присвоением соответствующего кадастрового номера».

Вышеобозначенная позиция ВАС РФ актуальна на данный момент. Вывод о том, что договор, заключенный неуправомоченным лицом, ничтожен, применим к сделкам, совершенным до 01.09.2013 (до вступления в силу ФЗ от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»). Практика подкреплена, в том числе, постановлением Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 5257/13 по делу № А07-5384/2012.

Важным для понимания сущности земельного участка является отраженное в данном решении ВАС РФ положение о том, что земельный участок при его разделе и образовании из него нескольких земельных участков не исчезает как природный объект, изменения происходят только в описании его границ. И это положение является той отправной точкой, которая позволяет защитить права любого лица, земельный участок которого был незаконно разделен, а затем «похищен». Сущность земельного участка как природного объекта гармонично дополняет другую его ипостась – как объекта гражданских прав. Противостояние отраслей законодательства, содержащих регулирующие гражданские и земельные правоотношения нормы, представляется мнимым, ложным, несуществующим. На самом деле, будучи применяемы должным образом, нормы данных отраслей дополняют друг друга, способствуют эффективной защите прав и законных интересов всех субъектов права.

Теперь обратимся к постановлению Президиума ВАС РФ от 21.05.2013 № 16865/12 по делу № А41-33397/11.

Глава администрации 29.01.1993 издал постановление, в соответствии с которым коллективное хозяйственное предприятие имени Ленина наделялось правом коллективной совместной собственности на земельный участок, площадью 2266 га. В дальнейшем предприятие претерпело реорганизацию и стало называться обществом «Совхоз имени Ленина». Данное юридическое лицо произвело отчуждение здания обществу «Развитие». Позднее, в 1998 году, генеральный директор общества «Совхоз имени Ленина» сообщил главе администрации, что данное общество не против наделения общества «Развитие» правом постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, на котором расположено ранее отчужденное здание (7060 м2). В 2003 году администрация продала этот земельный участок обществу «Развитие». Однако данный земельный участок в 1998 году входил в состав земель общества «Совхоз имени Ленина», отчуждение было произведено с нарушениями законодательства. Совхоз считает, что право собственности на земельный участок (7060 м2) у него возникло до вступления в силу ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[39]](#footnote-39), оно является юридически действительным без государственной регистрации, а администрация незаконно распорядилась земельным участком.

В рассматриваемом случае право собственности на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП за обществом «Развитие», совхоз считает себя обладателем права собственности на этот участок, возникшего у него до вступления в силу ФЗ № 122, и запись о его праве в ЕГРП не внесена, поэтому оспаривание зарегистрированного за обществом права не может быть осуществлено посредством иска о признании права отсутствующим.

Спорный земельный участок занят объектами недвижимости, возведенными собственником участка, ранее возникшее право собственности совхоза на этот земельный участок, соединенное с лишением владения, подлежит защите путем истребования земельного участка из чужого незаконного владения и сноса самовольных построек.

Таким образом, в данном случае из земельного участка, находящегося в собственности лица был фактически изъят земельный участок, на котором располагалось здание. Главная мысль суда – необходимость правильного выбора способа защиты своего права. Неверный выбор на практике часто ведет к потере времени, пропуску сроков и иным нежелательным для заинтересованных лиц последствиям.

Также следует упомянуть дело «Общество «Нива-сельхозтехника» против общества «Первый элемент» и общества «Энерголитсервис» (постановление Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 № 6132/08 по делу № А45-10354/07-35/366).

Общество «Нива-сельхозтехника» с 2004 года являлось собственником здания. Данное здание было продано обществу «Энерголитсервис» по договору купли-продажи, подписанному лицом, не являвшимся генеральным директором организации-продавца, следовательно, не обладавшим полномочиями по подписанию договора. Продажа осуществлялась вместе с передачей права аренды земельного участка, на котором расположено здание. Суд первой инстанции удовлетворил требования общества «Нива-сельхозтехника» о признании договора купли-продажи от 17.01.2005 недействительным и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата имущества. Однако апелляционная инстанция отменила данное решение. Общество «Энерголитсервис» сразу продало здание и земельный участок обществу «Первый элемент». ВАС РФ полагает, что решения апелляционной и кассационной инстанции подлежат отмене, общество «Первый элемент» является недобросовестным покупателем. Более того, общество «Первый элемент» разделило здание на два объекта недвижимости и уже совершило с ними сделки по их отчуждению. ВАС РФ в данной ситуации считает необходимым оценить действия общества «Первый элемент» по продаже спорного имущества, в том числе физическому лицу, после принятия ВАС РФ к производству заявления о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора, проверить, не связаны ли они с намерением данного юридического лица искусственно изменить подведомственность экономического спора.

Рассмотрев вышеобозначенные правовые позиции, приходим к выводу, что разделение земельного участка и дальнейшее его «похищение» - это непростой вопрос для судебной практики. Некоторые судебные инстанции склоняются к той точке зрения, что ситуации утери и «похищения» невозможны для такого объекта права, как земельный участок. Также Конституционный Суд[[40]](#footnote-40) РФ придерживается правовой позиции, в соответствии с которой если земельный участок приобретен у лица, не уполномоченного на его отчуждение, то применяются правовые нормы о виндикации[[41]](#footnote-41). Неправомерное распоряжение чужим правом собственности на земельный участок - это правонарушение, которое происходит нередко, однако суды тщательно рассматривают фактические обстоятельства таких происшествий и обеспечивают работу механизма по защите прав собственников.

**§5. Земельный участок и единый недвижимый комплекс**

Важный вопрос, который не может остаться неосвещенным в данном научном исследовании, - соотношение земельного участка и единого недвижимого комплекса[[42]](#footnote-42). Является ли земельный участок только базисом для размещения на нем ЕНК или же он представляет собой неотъемлемую составляющую ЕНК?

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ, единым недвижимым комплексом является совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов вцелом как одну недвижимую вещь. Особенность данного объекта права состоит в том, что вся совокупность вещей, его составляющая, является единой недвижимой вещью. При этом к нему применяются правила о неделимых вещах.

Представляется верным, что земельный участок на данный момент не является частью ЕНК. Формулировка ст. 133.1 ГК РФ указывает либо на неразрывную физическую или технологическую связь определенной совокупности вещей, либо на их расположение на одном земельном участке. То есть земельный участок в данном случае выступает фактором, собирающим воедино несколько компонентов, своего рода основой для их размещения.

В ГК РФ отсутствуют нормы, в которых земельный участок именуется частью ЕНК[[43]](#footnote-43). Для образования ЕНК, части которого связаны технологически или физически, лицу совершенно необязательно быть собственником земельного участка или нескольких земельных участков, на которых такие вещи расположены[[44]](#footnote-44).

Однако что касается ЕНК, части которого расположены на одном земельном участке, то некоторые исследователи придерживаются следующей точки зрения. Данной правовой нормой в российскую правовую действительность введена классическая модель единого объекта, причем понять это можно только ознакомившись с проектом внесения изменений в ст.130 ГК РФ и имея представление о классическом едином объекте недвижимости[[45]](#footnote-45). Поскольку толкуя ст. 133.1 ГК РФ и иные положения российского законодательства на данном этапе его реформирования и развития довольно непросто логически прийти к выводу о том, что земельный участок – это часть ЕНК, будем придерживаться нашей позиции, обозначенной выше.

Исследователями отмечается, что правовая сущность ЕНК является причиной многих проблемных ситуаций на практике[[46]](#footnote-46). Например, если какая-либо «часть» данного объекта права расположена так, что права другого лица оказываются нарушенными, то фактически свои права данное лицо защитить не имеет возможности: составная часть ЕНК не является самостоятельным объектом, а его разделение не предусмотрено.

С применением ст. 133.1 ГК РФ уже сложилась определенная судебная практика. Государственная регистрация ЕНК допускается даже в том случае, если его части расположены на разных земельных участках (пункт 39 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Это вполне рационально, так как такие части имеют физическую или технологическую связь. Также ВС РФ полагает, что составная часть ЕНК не является самостоятельным объектом недвижимости (определение ВС РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61).Сложно не согласиться с данной позицией суда, так как все составные части были объединены в ЕНК для выполнения определенной функции, полезный эффект от всего ЕНК не равен сумме полезных эффектов от каждой его части[[47]](#footnote-47). Также важно заметить, что, согласно позиции ВС РФ, выраженной в определении ВС РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61, не может быть признана самовольной постройкой составная часть ЕНК. Данная позиция покреплена предыдущими решениями ВС РФ, ведь такая часть не является самостоятельным объектом недвижимости.

Одно из недавно рассмотренных ВС РФ дел в 2018 году также относится к правовому режиму ЕНК. Речь идет об определении ВС РФ от 19.01.2018 № 306-КГ17-21377 по делу № А12-21267/2016. Отправной точкой для судебного разбирательства, как следует из данного судебного акта, послужило постановление администрации Волгограда от 22.01.2016 № 75 об отказе в предоставлении ООО «АЦ Русь-Авто» (далее - Общество) в собственность без проведения торгов земельного участка. Подробнее обстоятельства дела просматриваются в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 26.10.2017 № Ф06-25794/2017 по делу № А12-21267/2016, с доводами которого согласился ВС РФ. Основанием для отказа Обществу послужил тот факт, что площадь запрашиваемого земельного участка превышает площадь объекта недвижимости на нем расположенного, отсутствовали доказательства, что для эксплуатации объекта недвижимости необходим земельный участок именно такой площади. Спорный земельный участок предоставлен Администрацией города в аренду ООО «Интеркрайт», которое впоследствии передало права и обязанности арендатора Обществу. В результате судебной экспертизы суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что все объекты, которые расположены на спорном земельном участке, составляют ЕНК. Однако суды не приняли во внимание, что тогда единый государственный реестр прав на недвижимое имущество должен был содержать данные о регистрации права собственности на совокупность всех данных объектов как на одну недвижимую вещь. Однако, по данным реестра, Общество является собственником только одного объекта недвижимости. В соответствии с позицией Президиума ВАС РФ, выраженной в постановлении от 03.06.2014 № 1152/14, собственник объекта недвижимости вправе претендовать только на ту площадь земельного участка, на котором такой объект расположен, которая необходима для его использования. Таким образом, в данном споре использование конструкции ЕНК неправомерно и ошибочно, так как ЕНК имеет особую правовую сущность и её выражение в правовом пространстве.

Как результат рассмотрения кассационной жалобы Общества, ВС РФ отказал в передаче кассационной жалобы Общества в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ.

Данная правовая позиция ВС РФ призывает всегда обращать внимание на важные аспекты правовой действительности: если несколько объектов имеют единое назначение - это еще не значит, что перед нами ЕНК. Необходимо, чтобы ЕГРП содержат соответствующие данные, об этом прямо говорит ст. 133.1 ГК РФ.

В определении от 23.05.2016 № 305-КГ16-4222 по делу № А40-16393/2015 ВС РФ говорит о том, что ЕНК невозможно разделить. Данная позиция представляется вполне обоснованной и важной для понимания правовой сущности ЕНК как объекта гражданского права.

Министерство экономического развития РФ (далее - Минэкономразвития) в настоящий момент активно работает над проектами, реформирующими ГК РФ. Проект Минэкономразвития «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (по состоянию на 20.01.2018, далее - Проект 1) предусматривает новую редакцию статьи 133.1 ГК РФ. Цель Проекта 1 - уточнение правового регулирования в отношении единого недвижимого комплекса[[48]](#footnote-48). Предусмотрено изменение дефиниции ЕНК. Земельный участок в формулировке определения ЕНК из данного проекта выступает в качестве части ЕНК: «Единым недвижимым комплексом является совокупность земельного участка и всех зданий, а также обладающих признаками объектов недвижимости объектов незавершенного строительства и сооружений, расположенных на нем, которые находятся в собственности одного лица». В соответствии с данным проектом в ЕНК не включаются линейные объекты. Нюанс создания ЕНК, в соответствии с правилами, закрепленными в проекте, состоит в том, что собственник земельного участка вправе создавать ЕНК, в который включаются принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости и сам земельный участок. Однако собственник линейного объекта не вправе включить в состав ЕНК земельный участок, не принадлежащий ему на праве собственности.

Проектом 1 вводится в ГК РФ новая статья - статья 287.4, которая говорит о том, что если ЕНК прекращает существование или из него выделяется отдельный объект, то право собственности на такой объект будет принадлежать лицу, которое является собственником ЕНК. То есть Проектом 1 кардинально меняется правовая сущность ЕНК: теперь он может быть разделен.

Отдельная статья - статья 287.6 - предусматривает порядок образования, изменения и прекращения ЕНК. В соответствии с данной статьей собственник ЕНК вправе как разделять ЕНК, так и включать в его состав объекты недвижимости в соответствии со ст.133.1 ГК РФ (в редакции, предлагаемой Проектом 1).

Статьей 287.6 (часть 5) проекта предусмотрена возможность разделить ЕНК как частично, так и полностью. Дело в том, что такая необходимость продиктована правовой реальностью: зачастую размещение того или иного объекта, находящегося в составе ЕНК, может нарушить права других лиц. Но при этом такой объект - это не объект права, следовательно, признать права нарушенными проблематично. Отдельные исследователи отмечают сложности в урегулировании споров собственников частей ЕНК, а также в неэффективности существующей правовой конструкции ЕНК при его участии в хозяйственной деятельности[[49]](#footnote-49).

Другой проект Минэкономразвития - проект Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации» (по состоянию на 20.01.2018, Проект 2) - предлагает внести изменения, в том числе, в ЗК РФ. Статья 11.4 дополняется пунктом 8, который говорит о том, что земельный участок, входящий в состав ЕНК, может быть подвергнут разделу только после того, как данный земельный участок исключили из состава ЕНК. Однако при этом должен соблюдаться принцип единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости, на нем расположенных. Второй случай, когда такой земельный участок допустимо подвергнуть разделу, - прекращение существования ЕНК.

Также Проектом 2 (статья 5) предлагается внести изменения в ФЗ № 218, в том числе, в статью 46, которая говорит об особенностях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса. Предлагается изложить её в новой редакции, в соответствии с которой они будет содержать только правила относительно ЕНК. В частности, если ЕНК снимается с кадастрового учета и осуществляется государственная регистрация прекращения права на него, то автоматически вносится запись о том, что собственником всех объектов, входивших в состав ЕНК, является собственник ранее существовавшего ЕНК.

Таким образом, земельный участок на данный момент не является частью единого недвижимого комплекса. Он служит базисом для размещения на нём объектов, так как очевидно, что полноценно выполнять свои функции, быть полезными для субъектов права здания, сооружения, линейные объекты могут только при расположении на земельном участке. Это способствует их эффективной эксплуатации в соответствии с целевым назначением, они обретают ценность для конкретного индивида и всего общества в целом.

Проекты, разработанные Минэкономразвития, - это достаточно своевременные меры по доработке правового режима ЕНК, улучшение его управляемости в хозяйственной деятельности, увеличение его гибкости в плане возможных разделений или дополнений иных объектов недвижимости в ЕНК. Данные Проекты уточняют мысль законодателя, поскольку прежняя формулировка являлась причиной разногласий и сложных практических ситуаций.

**Глава 2. Земельный участок по земельному законодательству**

**§1. Легальная дефиниция земельного участка в актах земельного законодательства**

В первую очередь важно отметить, что гражданское законодательство основывается на принципе равенства участников отношений, которые им регулируются (п. 1 ст. 1 ГК РФ). В отличие от ГК РФ, земельное законодательство «регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения)» (ч. 1 ст. 3 ЗК РФ). Таким образом, акты гражданского и земельного законодательства регулируют различные правоотношения, часто основанные на противоположных принципах.

Дефиниция земельного участка, отраженная в ЗК РФ, со временем претерпевала изменения. Рассмотрим наиболее важные аспекты данной эволюции. В редакции от 25.10.2001 содержалось такое определение земельного участка: «Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».С точки зрения В.А.Лапача, определение земельного участка, которое было дано в первоначальной редакции ЗК РФ (ч. 2 ст. 6 в редакции от 25.10.2001)было несовершенным, так как неизвестное определялось через неизвестное[[50]](#footnote-50). Необходимо было указать качественные параметры и пространственные границы слоя почвы, чтобы можно было составить точное представление о земельном участке[[51]](#footnote-51). Что касается конкретики в описании границ земельного участка, то, по мнению В.А.Лапача, следует урегулировать данный вопрос по аналогии с нормой Закона РФ «О недрах»[[52]](#footnote-52): земельный участок как геометризованный блок почвенного слоя.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[53]](#footnote-53) в статью 6 ЗК РФ был введен пункт 3, согласно которому «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее вкачестве индивидуально определенной вещи». На данный момент пункт 3 остается неизменным.

В российском законодательстве до 01 марта 2015 г. существовало определение земельного участка. Оно было дано в ст. 11.1 ЗК РФ и гласило, что «земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». В редакции от 25.10.2001 данной статьи не было, она введена ФЗ от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений»[[54]](#footnote-54). Однако ст. 11.1 ЗК РФ утратила силу, согласно ФЗ № 171.

На данный момент, земельный участок должен обладать определенными признаками, дабы являться объектом права.

Основное требование – индивидуализация земельного участка. Это выявление его особых характеристик, с помощью которых можно отличить один объект права от другого, что в нашем случае важно. Особенно при спорах о наложении границ земельных участков и при их пересечении.

Непосредственно само понятие «земельный участок», которое содержалось в ст. 11.1 ЗК РФ включало в себя только один индивидуализирующий признак – **границы** участка. Пункт 3 ст.6 ЗК РФ, введённый ФЗ № 171, говорит о других характеристиках. Представляется верным, что границы могут остаться среди таких признаков, так как п.3 ст.6 ЗК РФ упоминает о «части земной поверхности», а она, чтобы быть отделенной от остальной земной поверхности, должна иметь границы.

До 01.01.2017 действовал п.7 ст. 38 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»[[55]](#footnote-55), в соответствии с которым местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, «то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части»[[56]](#footnote-56). Статья 22 (ч. 8) ФЗ № 218 говорит о том, что местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

На данный момент также существуют реестры границ. В соответствии со ст. 10 ФЗ № 218 в них отражаются сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях. Также данный реестр содержит сведения об административно-территориальном делении, прохождении Государственной границы РФ, об утвержденном проекте межевания территории, о береговых линиях (границах водных объектов).

Значимым признаком индивидуализации (а О. И. Крассов и вовсе называет его основным)является местоположение, поскольку «это обстоятельство обусловливает привлекательность земельного участка как объекта права собственности, его рыночную стоимость»[[57]](#footnote-57).

Следующий индивидуализирующий признак – площадь. Она также влияет на его стоимость, как и местоположение.

Значит, основные индивидуализирующие признаки земельного участка как объекта права: местоположение, площадь и границы. Они устанавливаются при проведении государственного кадастрового учёта.

Ранее в понятие земельного участка был включен «почвенный слой». О нём говорил п.2 ст.6 ЗК РФ. Но, представляется, что можно согласиться с А. В. Германовым: «такой признак… имеет значение скорее для экологического законодательства»[[58]](#footnote-58), потому что использование земельного участка, к примеру, для строительства сводит значение почвенного слоя к нулю. При добыче полезных ископаемых почвенный слой вообще полностью ликвидируется на участках разработок.

Судебная практика выработала позиции относительно индивидуализирующих признаков земельного участка:

1. Определенное установление имущества возможно путем наличия данных о **границах** (Обзор законодательства и судебной практики ВС РФ за второй квартал 2010 года, утвержденный постановлением Президиума ВС РФ от 15.09.2010).

Предварительный договор купли-продажи земельного участка должен содержать данные о границах этого участка, позволяющие определенно установить отчуждаемое недвижимое имущество.

Следовательно, одним из индивидуализирующих признаков земельного участка являются сведения о его границах. Благодаря наличию таких сведений, субъекты права смогут точно идентифицировать его на местности.

2. Определение ВС РФ от 22.11.2016 № 8-КГ16-21 говорит о том, что **площадь** является одной из уникальных характеристик земельного участка. В данном решении суд ссылается на ныне утративший силу п.п. 6 п. 1 ст. 7 ФЗ № 221, однако такая норма сейчас содержится в п.п. 9 п. 4 ст. 8 ФЗ № 218.

Данная правовая позиция актуальна и подтверждает необходимость наличия сведений о площади земельного участка для его индивидуализации в качестве объекта права.

3. **Местоположение** земельного участка - также важный признак для индивидуализации. Кроме географической значимости такой информации, она несет и иные смысловые нагрузки: от местоположения зависит стоимость земельного участка (доступность развитой инфраструктуры, престижность, наличие иных условий, делающих именно этот земельный участок привлекательным для инвесторов). Например, сейчас в Москве сотка земли стоит примерно 1 800 000 рублей, а в Севастополе - примерно 290 000 рублей[[59]](#footnote-59).

Местоположение земельного участка упомянуто в определении ВС РФ от 30.03.2018 № 303-КГ17-15032 по делу № А73-2674/2016. Суд говорит о том, что граждане указывают данный признак в заявлении о предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством. На данный момент ЗК РФ упоминает о местоположении земельного участка, как о той информации, которая должна быть указана в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка (п. 2 ч. 4 ст. 11.10 ЗК РФ). Также данная информация обязательно указывается, когда речь идет о предмете аукциона (п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ). То есть информация о местоположении земельного участка тоже является индивидуализирующей характеристикой.

Из вышесказанного следует, что ЗК РФ и ГК РФ регулируют разные правоотношения. Однако это не означает какого-либо противостояния или глобального противоречия отраслей права. Нормы, содержащиеся в правовых актах земельного и гражданского права, призваны дополнять друг друга, органично регулируя весь спектр правоотношений. Дефиниция земельного участка серьезно менялась в течение нескольких лет, сейчас для индивидуализации данного объекта права ему необходимы границы, площадь и местоположение. Важно учитывать правовые позиции высших судов, чтобы правильно и точно понимать, какой набор признаков на данный момент является необходимым для земельного участка как объекта права.

**§2. Значение кадастрового учета для появления земельного участка как объекта прав, регулируемых Земельным кодексом Российской Федерации**

Существует точка зрения, в соответствии с которой земельный участок, не прошедший кадастровый учет, не является объектом субъективных имущественных прав[[60]](#footnote-60).

Действительно ли это так? Предопределяет ли кадастровый учёт существование объекта права или это всего лишь административная процедура, носящая не конституирующий, а информационный характер?

Сразу следует отметить, что в дореволюционном российском праве индивидуализация земельного участка происходила посредством проведения границ (устанавливались межевые знаки, границы воспроизводились и описывались на плане и в межевой книге). Также индивидуализация осуществлялась посредством особого названия, которое было заимствовано у селения, местности или пустоши, а в городах для этой же цели служил «уличный номер»[[61]](#footnote-61). При этом полагалось, что «в глазах закона нужно считать самостоятельной недвижимостью тот поземельный участок, который в крепостном реестре занимает отдельное место под особым номером»[[62]](#footnote-62). То есть особое конституирующее значение придавалось формальному аспекту - внесению данных о земельном участке в крепостной реестр.

В доктрине и судебной практике известны следующие позиции, в соответствии с которыми отсутствие кадастрового учета означает отсутствие объекта права:

1. Исследователь Г.Л.Землякова полагает, что для признания права на земельный участок необходима его постановка на кадастровый учёт[[63]](#footnote-63). То есть кадастровый учет конституирует существование самого объекта права. По её мнению, земельный участок не является таковым, если он не прошёл кадастровый учёт[[64]](#footnote-64).

В этой позиции можно усмотреть некоторое противоречие, ведь осуществляющий кадастровый учёт орган не уполномочен на предоставление земельных участков, а также на признание права на земельный участок. «Кадастровый паспорт, подготовленный на основании проведённого в отношении земельного участка кадастрового учёта, не может являться правоустанавливающим документом»[[65]](#footnote-65). Тем более, законодательством не установлен обязательный кадастровый учёт земельных участков. При этом важно обратить внимание, что ч.1 ст.37 ЗК РФ называет объектом купли-продажи только прошедшие государственный кадастровый учёт земельные участки. Но это не значит, что они не объекты права вообще, они являются земельными участками, но для совершения сделки купли-продажи существует дополнительное требование – постановка на государственный кадастровый учёт. По поводу совершения других сделок ЗК РФ умалчивает о каких-либо дополнительных требованиях. Ст. 42 ЗК РФ не предусматривает такой обязанности собственника, как постановка на кадастровый учёт.

2. Исследователь М.Ю.Тихомиров утверждает: «На практике следует иметь в виду, что для того, чтобы земельный участок мог стать объектом не только земельных, но и гражданско-правовых отношений, он должен пройти государственный кадастровый учет»[[66]](#footnote-66).

Данный автор ссылается на ныне утратившую силу ст. 11.1 ЗК РФ и на ФЗ № 221. Его позиция представляется спорной по тем же причинам, что и позиция Г.Л.Земляковой.

3. Определение ВС РФ от 07.11.2017 № 305-ЭС17-15985 по делу № А41-5993/2017.

В данном решении суд выдвинул тезис о том, что если в договоре отсутствует существенное условие о предмете, а именно не указан кадастровый номер земельного участка, то невозможно идентифицировать объект землепользования.

При этом суд ссылается на аргументы, использованные судом первой инстанции (ст. 435 ГК РФ, п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005   
№11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). Суд первой инстанции – Арбитражный суд Московской области – вынесший решение 20.04.2017 по делу №А41-5993/17, ведет рассуждение о том, что предмет договора является его существенным условием (что, безусловно, верно). Далее Арбитражный суд Московской области рассуждает: «В предмете договора аренды не указан кадастровый номер земельного участка, что не позволяет идентифицировать объект землепользования». Единственный ли это способ идентификации? Данный земельный участок имеет границы, площадь, местоположение и находится на праве постоянного (бессрочного) пользования у юридического лица. Указанные в судебных решениях ссылки на статьи ГК РФ и пункты решений ВАС РФ не являются аргументами к заявленному тезису, так как не содержат указания на обязанность постановки земельного участка на кадастровый учет для возникновения его как объекта права. Земельный участок уже представляет собой объект права, с момента появления у него индивидуализирующих признаков. Представляется верным, что наличие у земельного участка индивидуализирующих признаков является тем самым идентификатором наличия в правовой реальности такого объекта права, а кадастровый номер - осуществлением информационной функции по учету и отражению в едином реестре объектов недвижимости для упорядочения их участия в гражданском обороте.

4. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2016 № 09АП-58282/2015 по делу № А40-20068/15.

Важно обратить внимание, что постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11.05.2016 № Ф05-5336/2016 данное постановление оставлено без изменения.

Тезис суда: «Объектами земельно-правовых отношений … могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет».

В качестве аргументов суд использует ст. 6 и ст. 11.1 ЗК РФ, ч. 3 ст. 1 ФЗ № 221, п. 3 ст. 607 ГК РФ.

Что касается ст. 6 ЗК РФ, то её п. 3 указывает на необходимость наличия у земельного участка характеристик для определения его в качестве индивидуально определенной вещи.

Ст. 11.1 ЗК РФ утратила силу с 01.03.2015 (ФЗ № 171). В редакции ФЗ от 19.07.2011 № 246-ФЗ данная статья содержала указание на необходимость определения границ земельных участков в соответствии со ст. 36 ЗК и ч. 7 ст. 38 ФЗ № 221. При этом ст. 36 ЗК РФ говорила о приобретении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности со зданиями, строениями, сооружениями на нем. Абзац 2 ч. 7 данной статьи в редакции от 28.12.2013 говорил об определении местоположения границ земельного участка. Ст. 36 ЗК РФ утратила силу с 01.03.2015 (ФЗ № 171). Обязательность прохождения государственного кадастрового учета для того, чтобы земельный участок стал объектом права, не фигурирует в данных статьях ЗК РФ.

Что касается ст. 38 ФЗ № 221, ссылку на которую также содержала ст. 11.1 ЗК РФ, то её часть 7 говорит о местоположении границ для составления межевого плана. Межевой план – это документ, в котором содержатся определенные сведения из кадастра либо информация об изменениях, которые нужно внести в кадастр (редакция от 23.07.2013). То есть это своего рода информационный документ. Сейчас ст. 38 утратила силу с 01.01.2017 в соответствии с ФЗ от 03.07.2016 № 361-ФЗ[[67]](#footnote-67). То есть снова никакого указания на обязательность кадастрового учета не обнаружено.

Суд также указал на ч. 3 ст. 1 ФЗ № 221. На данный момент она утратила силу с 01.01.2017 в соответствии с ФЗ № 361. В редакции, действовавшей 29.01.2016, ч. 3 ст. 1 ФЗ № 221 содержала понятие государственного кадастрового учета недвижимого имущества (в редакции от 30.12.2015).В соответствии с данной нормой законодательства, кадастровый учет – это внесение сведений, подтверждающих существование недвижимого имущества. То есть сведения уже существуют, так же, как существует и само имущество в качестве объекта права, а внесение этих сведений в определенную «базу данных» играет роль информирования, упорядочивания данной информации.

В редакции от 29.06.2015 ч. 3 ст. 607 ГК РФ речь идет о данных, позволяющих «определенно установить имущество» как объект аренды. Ссылка на постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» приводит к следующему положению: «…заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается». Данное положение – специальное правило, предусмотренное для максимальной безопасности участия публичного субъекта в гражданско-правовых отношениях. **Часть земельного участка** – это часть объекта права, необходимо её индивидуализировать какими-либо формальными признаками, чтобы стороны договора аренды понимали, о каком объекте идет речь.

Таким образом, анализ данного судебного решения также приводит к выводу о том, что аргументов для доказывания конституирующей роли кадастрового учета для «создания» такого объекта права как земельный участок не находится.

Зато существует множество аргументов в пользу позиции, в соответствии с которой кадастр выполняет только информационную функцию, не играет конституирующей роли в существовании земельного участка как объекта права.

Глава 2 ФЗ № 221, содержавшая порядок ведения государственного кадастра недвижимости, ныне утратила силу. Сейчас в ФЗ № 218 закреплена дефиниция государственного кадастрового учета недвижимого имущества: это «*внесение* в Единый государственный реестр недвижимости *сведений* о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет)».То есть это *определенные технические действия по отображению сведений* о каждом земельном участке в определенном реестре. Представляется, что такой учет носит в большей степени информационную функцию, чем функцию по наделению земельного участка свойствами объекта права. Уже имея определенные свойства, данный объект отображается в государственной информационной системе – государственном кадастре недвижимости.

Определение государственного кадастра недвижимости содержалось в части 2 статьи 1 ФЗ № 221, которая на данный момент утратила силу (с 01.01.2017 в соответствии с ФЗ № 361). Легальная дефиниция данного понятия отсутствует. Кадастр – это реестр, систематизированный свод[[68]](#footnote-68). Реестр, в соответствии с толковым словарем С.Ожегова, - это опись, письменный перечень[[69]](#footnote-69).

Реестр объектов недвижимости (далее ФЗ № 218 именует его кадастром недвижимости) – это составная часть единого государственного реестра недвижимости (ч. 2 ст. 7 ФЗ № 218). О содержании кадастра недвижимости подробно говорит ст. 8 ФЗ № 218.Толкуя положения законодательства можно прийти к выводу, что это хранилище определенной информации об объекте недвижимости, свод сведений, но это вовсе не обязательный инструмент для создания объекта права.

В соответствии с ФЗ № 218 для регистрации прав на земельный участок необходимы заявление (кроме случаев, установленных ФЗ № 218), а также документы, перечень которых зафиксирован в ч. 2 ст. 14 ФЗ № 218. Причем сейчас данный перечень является единым как для государственного кадастрового учета, так и для государственной регистрации прав.

Предполагалось, что проект ФЗ «Об определении точных границ земельных участков и местоположения зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития России, не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 15.08.2013) установит конституирующее значение кадастрового учёта для существования земельного участка. В данном законопроекте закреплена норма следующего содержания: «С 1 января 2018 года запрещается любое распоряжение (согласование распоряжения) земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации». Однако данный законопроект так и остался проектом, воплощения в качестве федерального закона он не нашел до сих пор.

На основании приведенных выше норм ЗК РФ, доктринальных позиций и судебной практики можно сделать вывод, что постановка на кадастровый учет носит информационную функцию. Земельный участок – это объект права вне зависимости от проведения в отношении него кадастрового учета. Субъект права может владеть и пользоваться таким объектом, однако отчуждать его он не в праве при отсутствии постановки на государственный кадастровый учет в силу ч. 1 ст. 37 ЗК РФ.

**§3. Раздел земельного участка и уточнение его границ**

Раздел земельного участка регулируется ст. 11.4 ЗК РФ. Важно проанализировать позиции высших судов по вопросу применения данной нормы.

ВС РФ и ВАС РФ заняли позицию, в соответствии с которой в ситуации, когда иск об установлении права общей долевой собственности на делимый участок совмещен с требованием о разделе (выделе) земельного участка, то разногласия сторон о характеристиках участков суд разрешает, учитывая результаты проведенных кадастровых работ, а также иные значимые критерии (определение ВС РФ от 31.03.2015 № 304-ЭС14-3964 по делу № А27-15493/2013, постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 3771/11 по делу № А50-9225/2010, постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4275/11 по делу № А48-2067/2010). В качестве значимых критериев могут выступать сформировавшийся порядок пользования участком, поведение сторон, имеющиеся между ними соглашения, соображения разумности и справедливости.

Данное решение представляется вполне органичным и логически выверенным, так как именно предложенные судами критерии позволят эффективно уточнить характеристики земельных участков и погасить имеющиеся и потенциальные споры сторон.

Примером правовых вопросов, связанных с разделом земельного участка, и их решения на практике также является определение ВС РФ от 24.01.2018 № 305-КГ17-18472 по делу № А41-55816/2016. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радомир» (далее – ООО «Радомир») обратилось в суд с заявлением о признании незаконным решения территориального органа Росимущества об отказе в предоставлении в собственность земельного участка (далее – ЗУ1). Суд первой инстанции удовлетворил заявление ООО «Радомир», однако суды второй и третьей инстанции отказали в удовлетворении требований данному юридическому лицу. Дело в том, что на ЗУ1располагается объект капитального строительства, собственником которого является ООО «Радомир». Данный земельный участок образован в процессе раздела другого земельного участка (далее – ЗУ2). Территориальный орган Росимущества настаивает на том, что сведения о ЗУ1 носят временный характер, не являются кадастровыми сведениями (согласно п. 9 ст. 4 ФЗ № 221, действовавшему на момент возникновения спорных правоотношений). Тем более, ЗУ1находится в границах ЗУ2, переданного в аренду другому юридическому лицу. Жалоба ООО «Радомир» была передана в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ. Представляется верным, что при составлении окончательной позиции ВС РФ обратил внимание наследующий факт: с 01.01.2017 упоминаемые Росимуществом положения ФЗ № 221 утратили силу[[70]](#footnote-70), процессы обслуживания и эксплуатации объекта недвижимости могут происходить только на земельном участке, сформированном для данных целей[[71]](#footnote-71). То есть земельный участок должен быть индивидуализирован, а индивидуализированный земельный участок – это самостоятельный объект права, а не «составная часть» другого земельного участка. В результате 20.03.2018 ВС РФ вынес определение об отмене постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2017 и постановления АС Московского округа от 29.09.2017 по делу № А41-55816/2016, в силе оставлено решение АС Московской области от 17.05.2017 по данному делу. Таким образом, ВС РФ согласен с АС Московской области в том, что требование ООО «Радомир» должно быть удовлетворено. Управление Росимущества неправомерно отказало в предоставлении в собственность ООО «Радомир» земельного участка. Аргументы Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ состоят в следующем:

1) п. п. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ предусматривает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Если лицо является собственником здания, строения или сооружения, расположенного на земельном участке, собственником которого является публичный субъект, то оно вправе приобрести данный земельный участок в собственность;

2) отказ в предоставлении такого земельного участка без торгов возможен при наличии любого из оснований, упомянутых в ст. 39.16 ЗК РФ. Когда осуществляется продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем на праве собственности продавцу, то покупатель становится обладателем тех же прав и обязанностей в отношении такого земельного участка, какие имел продавец здания, строения или сооружения (п. 25 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73). Таким образом, покупатель здания стал стороной в договоре с множественностью лиц на стороне арендатора. Следовательно, п. 2 ст. 39.16 ЗК РФ неприменим в качестве основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность заявителя;

3) если отсутствуют препятствия для раздела исходного земельного участка, то, на основании ст. 39.20 ЗК РФ, ООО «Радомир» вправе приобрести в собственность ту часть, которая занята его зданием. Отказ Управления Росимущества неправомерен.

Данное решение суда ярко иллюстрирует ситуацию, при которой раздел земельного участка имеет особое значение для функционирования расположенных на нем объектов. Позиция ВС РФ доказывает, что неверно обращать внимание только на формальные обстоятельства, следует заглядывать в сущность правоотношений и самих объектов данных правоотношений, чтобы соблюсти баланс законных интересов и защитить права граждан.

Вопрос о разделе земельного участка также рассматривался в определении ВС РФ от 17.10.2017 № 310-ЭС17-14492 по делу № А64-1643/2016. Муниципальное образование «Городской округ – город Тамбов» обратилось с иском к Федеральному агентству железнодорожного транспорта (далее - Агентство) об обязании образовать земельный участок под зданием, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию, путем раздела ныне существующего земельного участка. Арбитражный суд Тамбовской области удовлетворил иск муниципального образования. С ним согласились 19 Арбитражный апелляционный суд и Арбитражный суд Центрального округа. ВС РФ принял решение о том, что основания для передачи кассационной жалобы Агентства в Судебную коллегию по экономическим спорам отсутствуют. Дело в том, что земельный участок, на котором расположено здание муниципального образования, входит в границы полосы отвода железной дороги, образование земельного участка в данном случае будет являться решением об изменении границы полосы отвода. Соответствующими полномочиями по образованию земельного участка из земель федеральной собственности для установления полосы отвода железной дороги наделено Агентство. Следовательно, в соответствии с позицией ВС РФ, иск муниципального образования удовлетворен правомерно. Именно Агентство имеет полномочия по образованию земельного участка путем раздела ныне существующего земельного участка.

Таким образом, имея на праве собственности здание, публичный субъект действовал в соответствии с законодательством, земельный участок под зданием необходим для его полноценного функционирования. Более того, если земельный участок занят таким зданием, то он является собственностью муниципального образования (ч. 3 ст. 3.1 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»[[72]](#footnote-72)). Следовательно, применение процедур раздела носит не только утилитарный характер, но и преследует цель строгого соблюдения федерального законодательства.

Теперь рассмотрим вопрос уточнения границ земельного участка.

В соответствии с ФЗ № 218 местоположение уточняемых границ земельного участка указывается в графической части межевого плана (ч. 6 ст. 22). Такое местоположение определяется на основании сведений, обозначенных в документе, который подтверждает право на земельный участок, а в случае отсутствия данного документа – на основании сведений из документов, определявших местоположение границ при образовании данного земельного участка (ч. 10 ст. 22). Если необходимые сведения отсутствуют в вышеобозначенных документах, то необходимо ориентироваться на проект межевания территории. На тот случай, если он также не содержит необходимой информации, в ФЗ № 218 закреплено правило: «При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка».

При уточнении границ земельных участков также существуют определенные особенности осуществления государственного кадастрового учета[[73]](#footnote-73). Со ст. 43 ФЗ № 218, которая регулирует данные правоотношения, связана следующая судебная практика:

1. Арбитражный суд Западно-Сибирского округа вынес постановление от 30.01.2018 № Ф04-6144/2017 по делу № А67-2555/2016. Сущность дела состоит в том, что индивидуальный предприниматель обратился с иском к публичным субъектам (муниципальному образованию «Город Томск» в лице администрации, Томской области в лице департамента по управлению государственной собственностью Томской области, РФ в лице Росимущества). Его требования таковы: признание недействительными результатов межевания земельного участка, который находится в его собственности, исключение из ЕГРН записи об описании местоположения границ данного земельного участка, установление границ его земельного участка в соответствии с координатами, заявленными истцом. Суд первой инстанции и Седьмой арбитражный апелляционный суд решили, что требования индивидуального предпринимателя необходимо удовлетворить. В данном решении АС ЗСО занял позицию, в соответствии с которой основания для удовлетворения кассационной жалобы Администрации признаны отсутствующими. Индивидуальный предприниматель обратился к юридическому лицу, осуществляющему проведение землеустроительной экспертизы, и установил наличие кадастровых ошибок при межевании 2009 года. Суд первой инстанции в 2016 году дважды назначал экспертизу, результаты которой подтвердили ошибки в определении координат характерных точек границ земельного участка, принадлежащего истцу. Требования истца суд счел правомерными и обоснованными.

Данное решение суда представляется вполне логичным, справедливым и взвешенным. Проведение экспертизы часто на практике помогает доказать наличие обстоятельств, из-за которых права лица оказываются нарушенными. Уточнение границ земельного участка - крайне важный процесс как для существования самого земельного участка, так и для избежания потенциальных споров и коллизий.

2. ВС РФ вынес определение от 20.04.2017 № 46-КГ17-1 по делу о признании незаконным решения кадастровой палаты об отказе в учете изменений объекта недвижимости. В данном деле гражданин РФ, являясь собственником земельного участка, обратился в суд с административным исковым заявлением. Дело в том, что в отношении его земельного участка проведено уточнение местоположения границ и площади. В связи с этим истец обратился в кадастровую палату для постановки на кадастровый учет измененного объекта недвижимости. Кадастровая палата отказала в постановке земельного участка на кадастровый учет, так как, согласно её позиции, уточненная площадь данного земельного участка более чем на 10% превышает площадь, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, а также межевой план не соответствует п. 9 ст. 38 ФЗ № 221. Истец заявил, что такое увеличение площади земельного участка допустимо в соответствии с региональным законодательством. Земельный участок истца – ранее учтенный объект недвижимости. Суд первой инстанции и согласившийся с ним суд апелляционной инстанции отказали в удовлетворении административного иска. В качестве аргументации суды сослались на п.1 ст. 11.9 ЗК РФ, п. 1 ч. 5 ст. 27 ФЗ № 221. Однако ВС РФ правомерно указал на игнорирование судами первой и апелляционной инстанций существенных положений российского законодательства. Согласно ч. 20 ст. 34 ФЗ № 171 при отсутствии специального регулирования в Правилах застройки и землепользования должен быть применён п. 1 ст. 33 ЗК РФ, в соответствии с которым предельный размер земельного участка устанавливается законом субъекта РФ. В данном случае увеличение площади земельного участка составило менее минимального размера земельного участка для садоводства в данном субъекте РФ, что допустимо. Минимальный размер применим в отношении земельного участка истца. В результате ВС РФ удовлетворил иск гражданина РФ, отменил решения судов нижестоящих инстанций, обязал кадастровую палату произвести кадастровый учет измененного объекта недвижимости в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и его площади.

Такое решение представляется правомерным и в достаточной мере обоснованным, поскольку ВС РФ рассмотрел ситуацию уточнения границ земельного участка гражданина подробно и с учетом всех важных для решения дела обстоятельств.

Все вышесказанное позволяет утверждать, что судебная практика по вопросам раздела земельного участка и уточнения его границ обширна и многогранна. Каждое судебное дело отличают свои нюансы и особенности. Важно отметить роль новелл в законодательстве (новые положения ЗК РФ, новый ФЗ № 218), а также все большее упрочение принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.

**§4. Наложение и пересечение границ земельных участков**

Не менее важен для понимания сущности земельного участка как объекта права вопрос о том, что происходит, если границы земельных участков налагаются друг на друга или пресекаются. Земельные участки ли это? Сразу следует отметить, что конкретных ответов на данные вопросы быть не может, но их поиск важен для точного понимания правовой сущности земельного участка.

Объектами земельных отношений, в соответствии со ст. 6 ЗК РФ, являются: земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, а также части земельных участков. В том случае, если из земельного участка (исходного земельного участка) при объединении, перераспределении или разделе образуются другие земельные участки, исходный земельный участок прекращает существовать с момента государственной регистрации вещных прав на все образуемые земельные участки (ч. 2 ст. 11.2 ЗК РФ). Исключение составляют случаи, которые указаны в п. 4 и 6 ст.11.4 ЗК РФ и в иных федеральных законах.

Согласно позиции ВАС РФ, выраженной в постановлении Президиума от 19.04.2011 № 14950/10, «в соответствии со статьями 15, 17, 18 Земельного кодекса объектом права собственности граждан, юридических лиц, государственной собственности могут быть земельные участки, но не их части». То есть часть земельного участка не признается самостоятельным объектом недвижимости.

Присвоение частям земельных участков учётных кадастровых номеров не свидетельствует об их индивидуализации в качестве самостоятельных объектов вещных прав. Государственная регистрация права собственности на часть земельного участка противоречит действующему законодательству.

Чтобы быть объектом права собственности земельный участок должен быть индивидуализирован. Если границы двух земельных участков пересекаются или налагаются друг на друга, то это значит, что их координаты, площади, местоположение совпадают в части или полностью, но сами они продолжают оставаться самостоятельными объектами права. Наложение или пересечение границ может повлечь определенные проблемы для субъектов права, владеющих, пользующихся, распоряжающихся такими земельными участками. В судебной практике встречаются следующие примеры таких споров:

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 03.12.2013 № 8410/13.

Крестьянско-фермерское хозяйство «Прохладное» (далее - КФХ) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий кадастровой палаты по постановке на учет земельного участка, принадлежащего ОАО «Надеждинское».

Судом установлено, что земельный участок, которым владеет КФХ, предоставлен ему по договору аренды от 2004 года, поставлен на кадастровый учет без уточнения границ. Позднее ООО «Далькомземкадастр» по заявлению КФХ составило межевой план данного земельного участка, с которым КФХ обратилось в кадастровую палату с заявлением об уточнении границ земельного участка. Однако кадастровая палата в 2012 году отказала в выполнении данного действия со ссылкой на тот факт, что границы земельного участка, арендуемого КФХ, пересекают границы земельных участков, один из которых поставлен на кадастровый учет по заявлению ОАО «Надеждинское». Данный земельный участок предоставлен в собственность ОАО «Надеждинское» распоряжением главы местной администрации в 1994 году, в 1997 году ему присвоен кадастровый номер 25:10:000000:34. Земельные участки с кадастровыми номерами 25:10:000000:34 и 25:10:000000:141 являются одним земельным участком. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 25:10:000000:141 внесены в государственный кадастр недвижимости в 2010 году.

ВАС РФ приходит к выводу, что удовлетворить заявление КФХ невозможно в силу следующих обстоятельств:

1) по общему правилу заявление об учете изменений объекта недвижимости вправе подавать только собственники. Иные лица обращаются с таким заявлением только в силу специального указания федерального закона;

2) мнение субъекта права о том, что границы земельного участка налагаются на границы того земельного участка, местоположение границ которого субъект намерен уточнить, не является правовым основанием для обращения в кадастровую палату с заявлением о снятии с кадастрового учета чужого земельного участка;

3) в соответствии с совместной позицией ВАС РФ и ВС РФ, отраженной в постановлении от 29.04.2010 № 10/22, если лицо оспаривает правомерность установления границ либо кадастровый учет смежного (пересекающегося) земельного участка, то такое требование подлежит рассмотрению в исковом порядке. Причем ответчиком всегда будет выступать правообладатель земельного участка, границ которого налагаются на границы земельного участка истца;

4) важно, что согласование местоположения границ земельного участка должно проводиться, в том числе, с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве аренды, если данные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, а договор аренды заключен на срок, превышающий 5 лет.

Позиция суда по данному делу имеет значение для всех аналогичных ситуаций, актуальна на данный момент, важна для предупреждения возникновения подобных споров при наложении и/или пересечении границ земельных участков.

2. Определение ВС РФ от 30.09.2014 № 66-КГ14-6.

Физическое лицо (далее - ФЛ1) обратилось в суд с иском к Администрации муниципального образования и другому физическому лицу (далее - ФЛ2) о признании недействительным постановления главы Иркутского районного муниципального образования.

Обстоятельства дела следующие. В 1991 году ФЛ1выделен земельный участок, 06.05.1994 лицом получено свидетельство на право собственности. Данный земельный участок поставлен на кадастровый учет. Глава Иркутского районного муниципального образования 07.11.2011 издает постановление, согласно которому правом собственности на другой земельный участок наделяется ФЛ2, однако границы его земельного участка налагаются на границы земельного участка, принадлежащего ФЛ1.

Суд сделал акценты на важных в ситуации наложения границ положениях законодательства:

1) Вводный закон к ЗК РФ (п. 9 ст. 3) говорит о том, что различные государственные акты, свидетельства, другие документы, которые удостоверяют права на земельный участок и выданы до вступления в силу ФЗ № 122, имеют с записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним равную юридическую силу.

Таким образом право ФЛ1 на выделенный ему земельный участок остается нерушимым, у него в наличии документ, подтверждающий его статус собственника в отношении земельного участка;

2) при подготовке землеустроительной документации по земельному участку, предоставленному ФЛ2 должны были запрашиваться, в том числе, сведения о земельном участке ФЛ1. Однако в данном деле информация о таких запросах отсутствует.

Следовательно, можно усомниться в добросовестности лиц, осуществлявших подготовку землеустроительной документации. Земельный участок - это особый объект, при формировании, согласовании местоположения границ которого необходимо учитывать точную информацию обо всех остальных земельных участках, с которыми потенциально он будет иметь общие границы. Именно точное выполнение норм законодательства поможет предупредить ситуации наложения границ земельных участков.

3. Определение ВС РФ от 09.09.2014 № 30-КГ14-6.

ФЛ1 обратилось в суд с иском к Администрации муниципального района, ФЛ2, территориальному органу Росреестра с несколькими требованиями. Для данного научного исследования наибольший интерес представляют требования о признании незаконной постановки на кадастровый учет земельного участка, постановления главы Администрации муниципального района от 14.02.2011 о предоставлении земельного участка в аренду ФЛ2.

ФЛ1 заключило 22.11.1993 договор купли-продажи жилого дома. Технический паспорт содержит сведения о том, что общая площадь земельного участка, на котором расположен дом, составляет 4382 м2. Глава администрации муниципального образования постановлением от 18.08.1998 признал право собственности ФЛ1 на строение, расположенное на данном земельном участке, 21.08.1998 получено регистрационное удостоверение о праве собственности на данное строение. Похозяйственная книга сельского поселения содержит сведения о жилом доме и о земельном участке, площадь которого в 1999 - 2001 годах составляла 0,44 га (0,19 га в пользовании (владении), 0,25 га в собственности).Причем площадь земельного участка была меньше до 1999 года. С 2002 года в похозяйственных книгах муниципального образования данных о данном имуществе не содержится.

14.02.2011 администрация муниципального района издает постановление, в соответствии с которым предоставляет земельный участок площадью 3500 м2 в аренду на 5 лет ФЛ2. 19.02.2011 администрация и ФЛ2 заключили договор аренды земельного участка. ФЛ2 возвело новое строение (судом не уточняется, где именно оно располагается).

29.03.2012 глава администрации сельского поселения выдал ФЛ1 выписку из похозяйственной книги, в соответствии с которой ФЛ1 обладает правом собственности на земельный участок, общей площадью 4 400 м2, в государственный кадастр номер данного земельного участка внесен 01.01.1994. Государственная регистрация права собственности ФЛ1 на земельный участок и на дом, расположенный на нем, произведено 12.05.2012.

Границы земельных участков ФЛ1 иФЛ2 налагаются друг на друга, площадь наложения составляет 1486 м2.

Нижестоящие инстанции неправомерно игнорировали те факты, что уполномоченным должностным лицом вынесено постановление от 10.07.2012 об административном наказании ФЛ2 за самовольное занятие части чужого земельного участка; вынесено постановление о возбуждении уголовного дела в связи с уничтожением жилого дома, находившегося в собственности ФЛ1. Также не исследован был вопрос о наложении границ одного земельного участка на границы другого. ВС РФ подчеркивает, что в подобных спорных ситуациях необходимо проводить землеустроительную экспертизу. Право собственности ФЛ1 на недвижимое имущество возникло гораздо раньше прав ФЛ2 на земельный участок по договору аренды.

Таким образом, в данном судебном деле наложение границ земельных участков подтверждено заключением кадастрового инженера от 31.05.2012. Судам надлежало детально исследовать данный вопрос, так как именно он повлек за собой такие серьезные последствия для ФЛ1 и ФЛ2. ВС РФ обратил внимание на то, что рассмотрение вопросов, связанных с наложением границ, в силу своей сложности требует применения специальных знаний.

Вопросы, связанные с наложением или пересечением границ земельных участков, возникают на практике достаточно часто. Важно, что при пересечении или наложении границ земельных участков они остаются самостоятельными объектами права. Снять с кадастрового учета чужой земельный участок невозможно только лишь в силу обозначенной в заявлении в орган, уполномоченный на ведение кадастрового учета, позиции лица, желающего уточнить границы своего земельного участка, о наложении на них границ соседнего участка. Оспаривать правомерность установления границ смежного земельного участка необходимо в исковом порядке, представив суду все необходимые доказательства. Следует учитывать, что документы, удостоверяющие права на земельный участок, выданные до вступления в силу ФЗ № 122, имеют равную силу с записью в ЕГРН. Вопросы наложения и пересечения границ требуют специальных знаний для их решения, значит, существует необходимость в привлечении специалистов и проведении экспертиз.

**§5. Положения иных законодательных актов Российской Федерации относительно дефиниции земельного участка и прав на него**

Для составления целостного и полного представления о том, что такое земельный участок и какими правами в отношении него могут обладать лица, следует учитывать положения иных отраслей законодательства[[74]](#footnote-74).

Поскольку п. 3 ст. 261 ГК РФ, говоря о правах собственника в отношении земельного участка, гласит, что он может 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, то целесообразно обратиться к этим законам, чтобы составить наиболее точное представление о земельном участке как об объекте права собственности.

Что касается недр, абзац 1 преамбулы Закона РФ от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах»[[75]](#footnote-75) содержит следующее понятие: недра - это часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, если он отсутствует, то ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. При сопоставлении дефиниции земельного участка и недр приходим к выводу, что земельный участок - это объемная модель, имеющая определенную толщину.

Статья 1.2 Закона «О недрах» говорит, что недра являются государственной собственностью. При этом владение, пользование и распоряжение являются предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Оговаривается также, что участки недр не выступают самостоятельными предметами купли, продажи, наследования, дарения, залога, вклада или любой другой сделки по их отчуждению. Однако право пользования недрами может быть отчуждено, может переходить от одного лица к другому, насколько это возможно в соответствии с российским законодательством.

Что касается уже извлеченных из недр полезных ископаемых или иных ресурсов, то они могут быть в любых предусмотренных законодательством России формах собственности. То, что извлечено из недр, является самостоятельным объектом права, на него не распространяется правило о нахождении только в государственной собственности.

Для понимания того, до каких пределов собственник земельного участка вправе использовать пространство под поверхностью данного земельного участка следует обратиться к ст. 19 Закона «О недрах». Она претерпела изменения в 2014 году[[76]](#footnote-76). В соответствии с данным положением законодательства, собственник земельного участка имеет право:

1) использовать для своих нужд общераспространенные полезные ископаемые, которые не числятся на государственном балансе;

2) также использовать подземные воды (не более 100 куб. м в сутки)из водоносных горизонтов, которые не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположены над водоносными горизонтами, которые являются источниками централизованного водоснабжения;

3) строить подземные сооружения на глубину до 5 метров, в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации.

Ст. 25 Закона «О недрах» устанавливает условия застройки площадей залегания полезных ископаемых. В ней говорится, что «проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки».

Важным моментом является тот факт, что площади залегания полезных ископаемых могут быть застроены или заняты подземными сооружениями по разрешению, полученному от федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

Что касается воздушного пространства, ст.11 Воздушного кодекса[[77]](#footnote-77) РФ говорит о том, что пользователями воздушного пространства являются граждане и юридические лица, которые наделены правом на осуществление такой деятельности. Отмечается, что данная норма является неполной, так как некоторые фактические пользователи в ней не упомянуты (например, органы иностранных государств, подразделения федеральных органов исполнительной власти)[[78]](#footnote-78). Порядок наделения правом пользования до сих пор не установлен.

Обращаясь к Водному кодексу[[79]](#footnote-79) РФ можно заметить, что его ст. 8 упоминает земельный участок как территорию расположения пруда или обводненного карьера. Собственник такого земельного участка является одновременно собственником пруда или обводненного карьера соответственно. Отчуждение пруда или обводненного карьера без земельного участка, в границах которого они расположены, не допускается.

Что касается правообладателей земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые расположены в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, то использование акватории водного объекта для эксплуатации пляжей осуществляется на основании договора водопользования. С такими субъектами права данный договор заключается без аукциона (ч. 1.1 ст.50 Водного кодекса РФ).

Лесной кодекс[[80]](#footnote-80) РФ содержит определение лесного участка. Это земельный участок, расположенный в границах лесничеств, лесопарков и образованный в соответствии с требованиями земельного законодательства и ЛК РФ (ст. 7). Лесные участки, составляющих земли лесного фонда, находятся только в федеральной собственности; если лесной участок входит в состав земель иных категорий, то для определения возможных форм собственности на него следует обращаться к главе III ЗК РФ (ст. 8). Если лицу предоставлен лесной участок, то оно не вправе препятствовать доступу граждан на данный лесной участок, установить ограждения можно только в случаях, упомянутых в ч. 4 ст. 105 ЛК РФ (ч. 8 ст. 11 ЛК РФ).

Концепция развития гражданского законодательства РФ, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009, содержит в главе IV «Законодательство о вещных правах»предложение сформулировать понятие «земельного участка как объекта права собственности, определив его как участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет» (п.3.6.1). Таким образом, Концепция называет признак постановки на государственный кадастровый учет в качестве конституирующего для возникновения такого объекта права собственности как земельный участок. Пункт 3.6.2 этой же главы утверждает, что целевое назначение должно ограничивать право собственности на земельный участок так же, как и природоохранные и экологические стандарты. Концепция предлагает дополнить ГК РФ нормами об ограничении права собственности в связи с публичными интересами и «в интересах соседей (соседское право)». Это результат влияния процесса глобализации на российскую национальную правовую систему. Нормы соседского права присутствуют, например, в законодательстве Норвегии (Закон «О соседях» от 16.06.1961 г.[[81]](#footnote-81)), Франции (ст.673 ГК Франции).

Земельный участок – это особый объект права. В связи с этим необходимо учитывать положения всех правовых актов российского законодательства в их совокупности для понимания его сущности. Закон РФ «О недрах» содержит понятие недр, которое помогает составить объемную модель земельного участка, а ЛК РФ указывает на особенности земельного участка, расположенного в границах лесничеств, лесопарков. Если такой объект недвижимости образован в соответствии с земельным и лесным законодательством, то он является лесным участком. Особенности одного из фундаментальных прав человека – права собственности – на земельный участок закреплены в положениях отраслевого законодательства (лесного, водного, воздушного).

**§6. Дефиниция земельного участка и некоторые особенности регулирования правоотношений, объектом которых является земельный участок, в зарубежном законодательстве**

Проведение компаративного анализа относительно положений российского и зарубежного законодательства позволяет выявить отличия как в самой дефиниции земельного участка, так и в регулировании правоотношений с участием такого важного для полноценного существования и функционирования любого государства объекта права.

**1. Законодательство Бразилии**

Поскольку Россия и Бразилия – страны-участницы перспективного объединения БРИКС, и их правовые системы имеют много общего, то представляется важным выявить полезные для правовой системы России акценты бразильского законодательства в правовом регулировании отношений, в которые вовлечен земельный участок. Тем более, что это позволит вывести сотрудничество наших государств на новый уровень эффективности[[82]](#footnote-82).

**1.1. Дефиниция земельного участка**

Книга II (ч.I ст. 43) Гражданского кодекса Бразилии[[83]](#footnote-83) 2002 г. говорит, что земельный участок – это недвижимое имущество, которое рассматривается как объект гражданского права вместе с его поверхностью, принадлежностями и природным окружением, включая деревья и висящие плоды, воздушное пространство и недра[[84]](#footnote-84). Таким образом, в понятие земельного участка в Бразилии включена не только поверхность земли, но и воздушное пространство и недра. Модель земельного участка в законодательстве Бразилии трехмерна, она включает не только горизонтальную плоскость, но и объемы всего того, что находится выше и ниже нее. В этом её самое главное отличие от модели земельного участка, описываемой положениями ЗК РФ.

**1.2. Некоторые особенности регулирования правоотношений, объектом которых является земельный участок**

Право собственности на земельный участок в Бразилии, как и в России, имеет свои особенности. Часть XXII ст. 5о **Конституции Бразилии[[85]](#footnote-85) 1988 года** обеспечивает защиту права собственности всем лицам: гражданам и иностранцам. Право частной собственности при этом, ранее считавшееся неприкосновенным, сейчас приобрело качество социальной обусловленности[[86]](#footnote-86). КБ закрепляет социальную ответственность собственников[[87]](#footnote-87). Для обеспечения эффективности сельскохозяйственной и земельной политики предусмотрена особая (конституционная) сельскохозяйственная приобретательная давность (cт. 191 гл. III раздела VII КБ). Право собственности на земельный участок распространяется на всю высоту и глубину, пригодные для осуществления данного права (ст. 526 ГКБ). Однако если третьи лица производят какие-либо работы в отношении части атмосферы или участка недр на такой высоте или глубине соответственно, на которой отсутствует интерес собственника в ведении хозяйственной деятельности, то собственник данного земельного участка не вправе им препятствовать.

Яркой особенностью законодательства Бразилии является наличие Статута об индейцах[[88]](#footnote-88). Он делит индейские земли на 3 категории: а) земли, занятые или населенные индейцами; б) земли, зарезервированные для индейцев; в) земли, находящиеся в собственности индейских общин. Данные земли эти не подвержены действию сроков исковой давности, недопустимо их принудительное отчуждение, кроме случаев изменения границ индейских земель. Таким образом государство заботится о представителях коренных народов.

Ст. 20 КБ устанавливает ограничение для приобретения в собственность иностранными юридическими и физическими лицами, компаниями с иностранным капиталом тех земельных участков, которые расположены ближе 150 км от прибрежной зоны и государственных границ или в бассейне реки Амазонки[[89]](#footnote-89). Также существуют ограничения в приобретении права собственности на недвижимые вещи бразильскими компаниями с большой долей иностранного участия в тех районах, где производится добыча полезных ископаемых[[90]](#footnote-90). Данные нормы бразильского законодательства предназначены для обеспечения национальной безопасности государства и сохранения контроля над наиболее важными, перспективными и стратегическими ресурсами.

**2. Швеция**

**2.1. Дефиниция земельного участка**

В Швеции в 1970 г. принят Земельный кодекс[[91]](#footnote-91). Ст. 1а ЗКШ содержит дефиницию трехмерного земельного участка: это земельный участок, разграниченный как по вертикали, так и по горизонтали[[92]](#footnote-92). В соответствии со ст.1 гл.2 ЗКШ в содержание понятия «земельный участок» включены строения, здания, заборы, другие сооружения, которые соединены с земельным участком для постоянного использования, а также деревья и растительность, произрастающие на земельном участке, и удобрения природного характера[[93]](#footnote-93). Частью земельного участка также являются сооружения и здания, которые не расположены на нем, но постоянно используются для сервитута, установленного для данного земельного участка[[94]](#footnote-94).

**2.2.Некоторые особенности регулирования правоотношений, объектом которых является земельный участок**

Неофициальное разделение земельного участка в Швеции является недействительным и не имеет юридической силы[[95]](#footnote-95). В РФ земельный участок, разделенный на несколько других земельных участков прекращает своё существование с даты государственной регистрации вещных прав на все новые земельные участки в соответствии с ч. 2 ст. 11.2 ЗК РФ, однако из данного правила существуют исключения. То есть государство, так или иначе, участвует в юридической судьбе земельного участка как объекта прав и в Швеции, и в России, тем самым подчеркивая особую роль такого объекта.

Если границы земельного участка не были установлены в соответствии с законом, то применяются пограничные знаки, пределы или другие обозначения, издавна считавшиеся обозначениями границ земельного участка (ст. 4 гл. 1 ЗКШ).

ЗКШ также регулирует правоотношения между соседями (гл. 3). Отдельная глава посвящена ипотечному залоговому праву. В конструкции ЗК РФ таких глав не встречается, но правоотношения между соседями урегулированы, например, в статьях об установлении сервитута (ст. 23 ЗК РФ, глава V.3). Что касается ипотеки, то в РФ действует специальный ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[[96]](#footnote-96), которым подробно регулируется сфера залога недвижимого имущества.

В Швеции здания на арендованных земельных участках не являются недвижимостью, это «личное имущество»[[97]](#footnote-97). Работы, связанные с землеустройством, регистрацией и кадастровым учетом объектов недвижимости, не могут проводиться частными юридическими лицами[[98]](#footnote-98), их выполняет Национальная земельная служба (National Land Syrvey)[[99]](#footnote-99). Регистр объектов недвижимости в Швеции ведется налоговыми органами для рационального налогообложения[[100]](#footnote-100).

**3. Дефиниция земельного участка в законодательстве некоторых государств, образованных на постсоветском пространстве**

**3.1. Республика Армения**

Ст. 5 Земельного кодекса Республики Армения[[101]](#footnote-101) говорит о том, что земельный участок - это часть наземной и подземной поверхности земли, которая имеет фиксированные границы, территорию (поверхность, код), место нахождения, правовой статус с ограничениями, предусмотренными законами, которые зарегистрированы и отражены в Едином государственном кадастре недвижимого имущества[[102]](#footnote-102). При этом его границы должны быть зафиксированы на кадастровых картах, в правоустанавливающих документах и на местности.

Почвенный слой - это объект, закрепленный на земельном участке и участвующий в обороте в неотделимом виде (ч. 4 ст. 5 ЗКА).

Оборот земельных участков в Армении регулируется гл. 17 ЗКА, в то время как в России оборот - это более сфера гражданского права, нежели земельного   
(ч. 3 ст. 3 ЗК РФ).

**3.2. Республика Беларусь**

Кодекс Республики Беларусь о земле[[103]](#footnote-103) в ст. 1 содержит дефиницию земельного участка, в соответствии с которой он представляет собой часть земной поверхности, имеющую границу и целевое назначение и рассматриваемую в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Такое определение является достаточно подробным и своеобразным, так как капитальные строения фактически являются частью земельного участка. Кодекс Республики Беларусь о земле содержит определение границ земельного участка - это условные линии на поверхности земли и проходящие по данным линиям условные вертикальные плоскости, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков. Также установлено, что границы могут быть двух видов (ст. 11): фиксированные и нефиксированные. Причем фиксированной является та граница, поворотные точки которой зафиксированы на местности межевыми знаками, а нефиксированной - установленная по планово-картографическим материалам без закрепления межевых знаков непосредственно на местности. В Кодексе Республики Беларусь о земле закреплен приоритет фиксированных границ над нефиксированными, то есть главным маркером расположения земельного участка на местности и прохождения его границ являются межевые знаки, а не линии, обозначенные в документации. В соответствии со ст. 13 данного правового акта не могут быть в частной собственности, а также в собственности иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям определенных категорий и видов, в том числе, земли сельскохозяйственного назначения. В России, напротив, нахождение таких земель возможно на праве частной собственности (это подтверждается, например, абзацем вторым п. 4 ч. 1 ст. 8 ЗК РФ).

Проведенный анализ зарубежного законодательства позволил выявить яркие отличия дефиниций земельного участка, содержащихся в правовых актах разных государств, а также особенности регулирования правоотношений, в которых объектом является земельный участок. Опыт других стран может быть рационально учтен в российском законодательстве с принятием во внимание всех нюансов нашей правовой действительности.

Каждый разумно мыслящий индивид, каждое прогрессивное государство стремится к тому, чтобы сделать жизнь человека, гражданина наиболее комфортной, рациональной и сохранить при этом природные богатства. В том числе, это происходит посредством разработки и реформирования правовых норм, регулирующих земельные вопросы, во все времена являющиеся основополагающими и очень не простыми. Важно обращаться к опыту иностранных законодателей, чтобы избежать негативных последствий реформ и воспринять то позитивное, что помогло бы сделать еще совершеннее регулирование земельных правоотношений в Российской Федерации.

**Глава 3. Земельный участок как объект градостроительного законодательства**

**§1. Дефиниция земельного участка как объекта градостроительного законодательства**

В градостроительном законодательстве земельный участок – это, в первую очередь, основа развития и благоустройства территорий населенных пунктов. Это тот объект, на котором располагаются другие объекты как движимые, так и недвижимые, обеспечивающие жизнедеятельность и достойный уровень жизни населения.

ГсК РФ, в соответствии с частью 1 статьи 4, имеет своей целью регулирование отношений по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений[[104]](#footnote-104). Особое правило предусмотрено для искусственных земельных участков: при ведении на них строительства объектов капитального строительства необходимо учитывать положения ФЗ № 246.В отличие от ГК РФ, воспринимающего земельный участок как объект гражданского оборота, и от ЗК РФ, наполненного правовыми нормами об обороте и использовании земельного участка, ГсК РФ регулирует исключительно правовой режим земельного участка.

Важно, что правовой режим земельного участка не является единым. Существует две его разновидности: частноправовая и публично-правовая. Что касается первой разновидности, то она представляет собой совокупность правомочий лица, у которого земельный участок находится на каком-либо праве, с точки зрения осуществления своей частноправовой власти (например, осуществлять строительство, сеять семена растений и деревьев и так далее). Публично-правовой режим земельного участка связан с публичным правом и представляет собой совокупность тех или иных требований, правил и нормативов, а также обязанностей, которые устанавливаются уполномоченными должностными лицами и (или) органами власти для лиц, являющихся правообладателями земельных участков (например, сколько этажей максимально допустимо в возводимом таким лицом доме, может устанавливаться обязанность сеять что-либо, высаживать деревья на определенном расстоянии от объекта капитального строительства и так далее). В данной главе речь идет о публично-правовом режиме земельного участка, так как регулирование градостроительных отношений немыслимо без участия публичного субъекта.

Правовой режим земельного участка в соответствии с ГсК РФ регулируется правилами землепользования и застройки[[105]](#footnote-105). Согласно п. 8 ст. 1 ГсК РФ ПЗЗ представляют собой документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов РФ - городов федерального значения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. ПЗЗ кроме градостроительных регламентов включают:

1) порядок их применения и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования[[106]](#footnote-106).

На данной карте обозначаются границы территориальных зон[[107]](#footnote-107). Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне. Недопустимо формировать земельный участок из нескольких земельных участков, находящихся в различных территориальных зонах. По общему правилу, они не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

ПЗЗ аккумулируют информацию: текстовую и графическую. Важно, что перечень составляющих ПЗЗ документов является закрытым, но содержание их может варьироваться[[108]](#footnote-108). Например, в ст. 2 Приложения к Решению Думы городского округа «Город Чита» от 12.11.2009 № 171 «О принятии Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» содержатся дефиниции терминов, используемых в ПЗЗ городского округа «Город Чита». Однако некоторые термины введены без отсылок на соответствующие дефиниции из федерального или регионального законодательства. К примеру, в данном документе присутствует определение понятия «инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры», ГсК РФ использует его, но не раскрывает. Термин «преобразование застроенных территорий» (абзац 13 ст. 2 ПЗЗ городского округа «Город Чита») в ГсК РФ не встречается вовсе.

Как уже упоминалось, частью ПЗЗ является градостроительный регламент. Он представляет собой, в соответствии с п. 9 ст. 1 ГсК РФ:

1)устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, а также всего, что находится над и под их поверхностью и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства;

2) предельные размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в него входят расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения[[109]](#footnote-109).

Градостроительному регламенту посвящена ст. 36 ГсК РФ. Им определяется правовой режим как самого земельного участка, так и того, что находится над и под его поверхностью и используется в процессе его застройки, а также последующей эксплуатации объектов капитального строительства. То есть этот документ устанавливает, каким образом допустимо использовать земельные участки. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки, которые расположены в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Однако существует определенный перечень земельных участков, на которые его действие не распространяется, он закреплен в ч. 4 ст. 36 ГсК РФ. Градостроительный регламент, в соответствии с ч. 6 ст. 36 ГсК РФ, не устанавливается для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития. Важно обратить внимание, что, согласно ч. 7 ст. 36 ГсК РФ, те земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых градостроительные регламенты не установлены, используются по правилам, установленным уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

При этом абзац 3 ч. 2 ст. 85 ЗК РФ говорит о том, что градостроительный регламент определяет основу правового режима земельного участка, а не весь правовой режим полностью. То есть законодатель придерживается точки зрения, в соответствии с которой правовой режим земельного участка - это сложная конструкция, наполнение которой осуществляется нормами нескольких отраслей права. Такие нормы не должны противоречить друг другу[[110]](#footnote-110).

Судебная практика сложилась таким образом, что приоритетом при определении правового режима земельного участка обладают градостроительные регламенты, а не иные нормативные документы[[111]](#footnote-111).

На основании вышесказанного представляется верным констатировать, что земельный участок как объект градостроительного законодательства является, прежде всего, базисом для ведения градостроительной деятельности. ГсК РФ регулирует правовой режим земельного участка, а не вопросы гражданского оборота. Правовой режим земельного участка не един: различают публично-правовой и частноправовой режимы. Применительно к ГсК РФ речь идет о публично-правовом режиме земельного участка, он определяется посредством ПЗЗ, особенно важна при этом роль градостроительного регламента.

**§2. Проблематика градостроительных правоотношений, в которых объектом является земельный участок**

1. Проблемы вовлечения земельного участка как объекта градостроительных отношений в комплексное и устойчивое развитие территорий состоят в следующем:

1) нерациональное использование территории. Земельные участки во многих случаях заняты аварийными домами, неиспользуемыми промышленными зонами, что затрудняет использование земельного участка в хозяйственной деятельности[[112]](#footnote-112). Ликвидация данных препятствий существенно улучшила бы социокультурную обстановку в населенных пунктах и способствовала бы развитию территорий в соответствии с современными требованиями и вызовами времени;

2) длительный период и большая стоимость высвобождения земельного участка от находящихся на нем объектов. Этот аспект больше относится к экономическим вопросам, однако в силу взаимосвязи экономической и правовой составляющей жизни человека в современном обществе о нем невозможно не упомянуть;

3) вопрос инвестиционной привлекательности проектов развития застроенных территорий. Застройщик обычно заинтересован в том, чтобы приступить к строительству как можно быстрее после покупки земельного участка, а не ожидать окончания работ по ликвидации на нем объектов недвижимости;

4) пробелы в градостроительном законодательстве (например, отсутствуют механизмы, позволяющие развивать застроенную территорию, не прилегающую непосредственно в аварийному многоквартирному дому). Важно обращать на них внимание и своевременно их устранять до возникновения существенных проблем в использовании таких земельных участков;

5) несовершенные формулировки в градостроительном законодательстве. Например, пункт 5.1 статьи 30 ГсК РФ: обязательно должна быть установлена территория, на которой будет осуществляться деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории при планировании такой деятельности. Но кто и в каком порядке осуществляет такое планирование, в законодательстве не закреплено. Подобные формулировки, с нашей точки зрения, подлежат детальной доработке.

2. Отдельными исследователями отмечаются изъяны в построении норм ЗК РФ: правовой режим земель городов и поселений проработан недостаточно по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения[[113]](#footnote-113). То есть правовое регулирование деятельности субъектов права развито минимально, не охвачены все аспекты правоотношений. Подобные изъяны норм других отраслей имеют существенное негативное влияние на эффективность и полноту регулирования градостроительных отношений.

3. Среди правовых проблем также называют отсутствие в статье 36 ГсК РФ явно прослеживаемой взаимосвязи между видами разрешенного использования в градостроительных регламентах и категориями земель[[114]](#footnote-114). Для устранения данной проблемы рекомендуется дополнить ч. 2 ст. 36 ГсК РФ нормой об учете при установлении градостроительных регламентов целевого назначения определенной категории земель[[115]](#footnote-115).

4. Важный вопрос развития градостроительного законодательства состоит в том, что соотношение лесного, земельного и градостроительного законодательства в части образования лесного участка не определено[[116]](#footnote-116). Существует точка зрения, в соответствии с которой необходимо упорядочить положения законодательства с тем, чтобы было исключено прохождение нерационально большого количества административных процедур.

5.Дефиниция словосочетания «разрешенное использование земельного участка» в законодательстве отсутствует. Среди представителей доктрины единства мнений в вопросе его толкования также не наблюдается[[117]](#footnote-117). Например, Л.Е.Бандорин в одном из своих исследований подтверждает наличие разногласий[[118]](#footnote-118). Он полагает, что информации о том, что земельный участок относится к определенной категории земель недостаточно для определения правового режима. Разрешенное использование должно раскрывать сущность целевого назначения земельных участков. Но в законодательстве обнаруживается непоследовательный подход к этой функции разрешенного использования: например, допускается использование земель, находящихся в границах населенного пункта, для производства сельскохозяйственной продукции, однако по своему смыслу это назначение больше относимо к землям сельскохозяйственного назначения. По мнению Л.Е.Бандорина, разрешенное использование - это обязательная характеристика земельного участка (наряду с категориями земель). Также разрешенное использование должно раскрывать сущность дозволенной на данном земельном участке деятельности, не зависеть от стадии освоения земельного участка. Данный исследователь отмечает, что в судебной практике встречается позиция, в соответствии с которой земельный участок, имеющий разрешенное использование «для эксплуатации…» не может быть базой для строительства на нем объектов недвижимости, так как разрешенное использование не включает строительство.

А.Г.Кителева приводит в качестве примера два определения «разрешенного использования», предложенные А.А.Высоковским[[119]](#footnote-119) и А.П.Анисимовым[[120]](#footnote-120). Наиболее приемлемым для современных российских реалий представляется второй вариант. Проблематика на почве разных толкований возникала в связи с тем, что появлялись разночтения в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, следовательно, в дальнейшем мог последовать отказ в постановке земельного участка на кадастровый учет. Также наблюдались разногласия между нормами ФЗ № 221 и Закона РФ от 23.12.1992 № 4196-1[[121]](#footnote-121), однако сейчас это неактуально, так как большинство статей ФЗ № 221 утратили силу, а Закон № 4196-1 полностью утратил силу в соответствии с Вводным законом к ЗК РФ.

Более того, отмечается возникновение проблем толкования юридического значения классификатора при разработке ПЗЗ, так как классификатор не привязан к территориальным зонам или земельным участкам.

Вопрос также состоит в том, как соотносятся между собой термины «категория земель» и «разрешенное использование».

6. Возникают определенные проблемы при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения[[122]](#footnote-122). Дефиниция линейного объекта содержится в пункте 10.1 ст. 1 ГсК РФ: это линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, автомобильная дорога, железнодорожная линия и другие подобные сооружения. Линии электропередачи, трансформаторные подстанции расположены на земельных участках, на которые необходимо оформить право пользования. Осуществлению кадастрового учета объектов отнюдь не способствует линейный характер расположения ЛЭП. Денежные средства, затрачиваемые поставщиком электроэнергии, составляют крупные суммы, и это напрямую влияет на величину тарифов на поставку электроэнергии для населения Российской Федерации. На данный момент возникают сложности на протяжении всего процесса постановки на кадастровый учет таких земельных участков. Российское законодательство не закрепляет способы защиты интересов государственных компаний в части приоритета при выделении земельного участка и прозрачного механизма по оформлению прав на линейный объект. Объекты энергетики зачастую строятся до получения необходимого комплекта разрешительных документов. Такие объекты, в строгом соответствии с законодательством, являются самовольными постройками.

Что касается построенных в XX веке объектов энергетики, то они приватизированы в основном без полных пакетов правоустанавливающих документов. Данный факт осложняет процесс закрепления прав на земельные участки, на которых расположены такие объекты энергетики. Кадастровый паспорт земельного участка может содержать указание на охранную зону под ЛЭП, а ЕГРН – нет.

Согласование с землевладельцами и землепользователями размещения линейного объекта также является непростой задачей, особенно в ситуации, когда такой спор квалифицируется как спор хозяйствующих субъектов, и Правительство РФ не участвует в его урегулировании.

Что касается выделения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для строительства линейных объектов, то минимальный размер земельного участка, устанавливаемый региональным законодательством, может быть гораздо больше той площади, которая реально необходима для размещения объектов энергетики.

Один из исследователей предлагает[[123]](#footnote-123) разработать поправки в законодательство, которые бы предусматривали механизм изъятия соответствующих земельных участков для государственных нужд.

7. Довольно непростой вопрос: правовые последствия результата публичных слушаний. В Германии существенную роль играет баланс частных и публичных интересов[[124]](#footnote-124). Граждане Германии имеют право высказать свои замечания и предложения перед началом разработки плана использования территории. Такие замечания или предложения являются основаниями для внесения изменений в план землепользования. Также исполнительный орган соответствующего муниципального образования готовит итоговый отчет на основании мнения граждан, который на утверждение направляется представительному органу соответствующей общины. В России существует институт публичных слушаний, который носит рекомендательный характер. Неопределенное правовое значение у отрицательного заключения по результатам публичных слушаний. В законодательстве РФ отсутствуют нормы, которые обязывали бы органы власти и их должностных лиц принимать во внимание мнение населения, следовательно, такое заключение по итогам публичных слушаний может быть проигнорировано. Исследователи высказывают мнение о том, что необходима норма, которая обяжет предусматривать в нормативном правовом акте представительного органа местного самоуправления порядок проведения согласительных процедур по проектам правил землепользования и застройки[[125]](#footnote-125).

Данная идея исследователей получила отклик у российского законодателя - принят ФЗ от 29.12.2017 № 455-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[126]](#footnote-126), который направлен на уточнение механизма учета мнения населения по вопросам градостроительной деятельности. Он вступил в силу с 29.12.2017. Данный ФЗ закрепляет порядок оформления и учета результатов проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

8. Также актуален вопрос законности изъятия земельного участка: является ли принятие решения о развитии застроенной территории основанием для изъятия земельного участка? Сама по себе природа проектов по развитию застроенных территорий - это бизнес-проект. В соответствии с позициями ВС РФ и КС РФ принятие такого решения - не основание для изъятия земельного участка[[127]](#footnote-127).

9. В соответствии со ст. 27 ЗК РФ, оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством, ЗК РФ, ФЗот 24.07.2002 № 101[[128]](#footnote-128) (когда речь о землях сельскохозяйственного назначения).При этом пункт 17 статьи 39.16 ЗК РФ содержит в качестве одного из оснований принятия уполномоченным органом решения об отказе в предоставлении без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, такое основание, как предназначение земельного участка согласно документации территориального планирования, документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, регионального значения или местного значения, и при этом обращение с заявлением о предоставлении земельного участка исходило от лица, не уполномоченного на строительство этих объектов. Градостроительное законодательство не регулирует вопросы оборота, речь о правовом режиме земельного участка. Однако ВС РФ в Обзоре от 15.11.2017 № 4 в пункте 19 упоминает определение ВС РФ № 307-КГ16-18929, принятое в отношении дела ООО «Ютас» против Администрации г. Тверь. ООО «Ютас» изначально обратилось в АС Тверской области с заявлением о признании незаконным отказа Администрации г. Тверь в предоставлении в собственность земельного участка, на котором размещен объект недвижимости, находящийся в собственности ООО «Ютас». Решение АС Тверской области от 04.03.2016, постановление 14 ААС от 26.05.2016 и АС СЗО от 28.09.2016 приняты в пользу ООО «Ютас». Однако ВС РФ истолковал нормы российского законодательства абсолютно противоположным образом. В Определении ВС РФ от 13.06.2017 говорит о том, что генеральный план первичен по отношению к ПЗЗ, генеральный план г. Тверь утвержден 25.12.2012. Однако объект недвижимости введен в эксплуатацию 22.07.2010 на спорном земельном участке, а генеральный план - не регулятор вопросов участия объектов недвижимости в обороте. Таким образом, происходит смешение понятий правового режима и оборота. Однако ГсК РФ регулирует именно использование земельных участков, а не их оборот. Следовательно, недопустимо смешивать правовое регулирование оборота и правового режима, один правовой акт не может брать на себя функции правового регулятора таких разных аспектов существования земельного участка как объекта права.

Из вышесказанного представляется возможным сделать вывод, что проблематика присутствует при осуществлении проектов по комплексному и устойчивому развитию территории, кроется в несовершенствах правового регулирования градостроительных отношений, в некоторых изъянах правовых норм других отраслей законодательства, размытом соотношении правовых актов, регулирующих смежные вопросы, в неопределенности значения института публичных слушаний для принятия судьбоносных решений. Также важно не допускать смешивания понятий оборота и использования земельного участка: ГсК РФ не регулирует оборот, в нем речь идет только о правовом режиме земельного участка. Представляется, что дальнейшее реформирование законодательства должно быть направлено на устранение всех выявленных на данный момент и потенциальных недостатков правового регулирования отношений, в которые вовлечен в качестве объекта земельный участок.

**Заключение**

В процессе проведения научного исследования автором выявлены основные аспекты правовой сущности земельного участка как объекта права. Земельный участок является недвижимой вещью, одним из основных объектов гражданского оборота. Однако это не просто товар, обладающий совокупностью полезных свойств, это объект природы, природный ресурс, особо значимый для всего человечества.

Содержащаяся в земельном законодательстве дефиниция земельного участка претерпевала серьезные изменения. На данный момент Земельный кодекс Российской Федерации говорит о том, что земельный участок – это часть земной поверхности, обладающая характеристиками для идентификации её как индивидуально определенной вещи. Такими характеристиками являются границы, площадь и местоположение земельного участка. При этом постановка на кадастровый учет носит информационную функцию.

Мнения других исследователей и позиции высших судов РФ были тщательно проанализированы и приняты во внимание для составления точного и полного представления об участии данного объекта в различных правоотношениях. Высшие суды РФ в своих правовых позициях уточняют, что входит в правовое «наполнение» дефиниции «земельный участок». Нижестоящие суды ориентируются на данные решения ВАС РФ и ВС РФ, следовательно, их значение для правового регулирования сложно переоценить.

Проблемные ситуации раздела и последующего «похищения» земельного участка, а также уточнения его границ, наложения и пересечения границ земельных участков подробно рассмотрены автором и проиллюстрированы им с помощью примеров из актуальной судебной практики. Такие вопросы нередко требуют специальных знаний и навыков для их разрешения, поэтому суды рекомендуют привлекать к участию в процессе урегулирования подобных споров экспертов и специалистов.

Важный для российских правовых реалий вопрос о соотношении земельного участка и единого недвижимого комплекса также не оставлен без внимания. Представляется, что сейчас земельный участок не является частью единого недвижимого комплекса. Министерство экономического развития России ведет разработку проектов правовых актов, кардинально меняющих данное положение.

Автором проанализированы положения многих отраслей российского законодательства, регулирующих правоотношения, объектом которых является земельный участок.

Проведен компаративный анализ положений российского и зарубежного законодательства относительно дефиниции земельного участка и регулирования некоторых правоотношений, в которые вовлечен данный объект права. Выявленные отличия норм законодательства разных государств могут быть использованы для совершенствования правового регулирования в России.

Автором раскрыта правовая сущность земельного участка в соответствии с градостроительным законодательством РФ, выявлена проблематика соответствующих градостроительных правоотношений. Земельный участок является базисом для осуществления градостроительной деятельности. Его правовой режим регулируется правилами землепользования и застройки, велика роль градостроительных регламентов. Исследованная автором проблематика может быть решена, в основном, посредством постепенного реформирования градостроительного законодательства.

Гражданский, Земельный и Градостроительный кодексы Российской Федерации призваны не противостоять, а органично и рационально дополнять друг друга. Земельный участок является объектом множества правоотношений. В каждом из них особой важностью обладает одна из его ипостасей: товар (объект гражданского оборота), объект земельных отношений, базис для ведения градостроительной деятельности. Однако это не означает, что при регулировании конкретного правоотношения нормами одной отрасли, нормы другой отрасли перестают действовать. Например, выступая в качестве товара по договору купли-продажи, земельный участок не прекращает являться природным объектом, основой для ведения деятельности по строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Нормы законодательства взаимосвязаны. Представляются не совсем верными попытки доказать первичность, приоритетность правовых норм той или иной отрасли. Необходимо, наоборот, задуматься над реформированием российского законодательства в соответствующей части с целью достижения согласованности, непротиворечивости, упорядоченности, логической выверенности правовых норм, регулирующих отношения, объектом которых является земельный участок.

При необходимости следует обратиться к опыту других государств в части формулирования дефиниции земельного участка в законодательстве и улучшения механизма регулирования правоотношений, в которые вовлечен земельный участок. В том числе, представляется возможным обратить внимание на положения зарубежного законодательства, которые проанализированы автором в рамках настоящего исследования.

На основании вышесказанного автор полагает цель данного научного исследования достигнутой.

**Библиографический список**

**1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации**

1.1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398. - (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). – СПС «Консультант Плюс».

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (в ред. от 29.12.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс».

1.3. Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.03.1997 № 60-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 24.03.1997. – № 12. – Ст. 1383. – (ред. от 31.12.2017). – СПС «Консультант Плюс».

1.4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – (ред. от 31.12.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс».

1.5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16. – (ред. от 23.04.2018 г.). – СПС «Консультант Плюс».

1.6. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2006. - № 23. - Ст. 2381. – (ред. от 29.07.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс».

1.7. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. – (ред. от 29.12.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс».

1.8. О недрах [Электронный ресурс] : закон Рос. Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 1995. – № 10. – Ст. 823. – (ред. от 30.09.2017.). – СПС «Консультант Плюс.

1.9. О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства [Электронный ресурс] : федер. закон от 23.12.1992 № 4196-1 // Рос.газета. – 06.01.1993. – № 3. – СПС «Консультант Плюс». – (утр. силу).

1.10. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. - № 30. – Ст. 3594. – (в ред. от 03.07.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.11. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. – (ред. от 31.12.2017). – СПС «Консультант Плюс».

1.12. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4148. - (в ред. от 31.12.2017). - СПС «Консультант Плюс».

1.13. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3018. – СПС «Консультант Плюс».

1.14. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. - № 31. – Ст. 4017. – (в ред. от 28.02.2018). – СПС «Консультант Плюс».

1.15. О физической культуре и спорте в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 4 декабря 2007 г. № 329-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. - № 50. – Ст. 6242. – (в ред. от 18.04.2018). – СПС «Консультант Плюс».

1.16. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений [Электронный ресурс] : федер. закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. - № 30 (ч. 1). – Ст. 3597. – (в ред. от 03.07.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.17. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. - № 30 (ч. 1). – Ст. 4594. – (в ред. от 29.12.2017). – СПС «Консультант Плюс».

1.18. О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации[Электронный ресурс] : федер. закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2013. - № 19. – Ст. 2327. – (в ред. от 28.12.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.19. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. - № 26 (ч. I). – Ст. 3377. – (в ред. от 31.12.2017). – СПС «Консультант Плюс».

1.20. О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О недрах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2014 г. № 459-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2015. - № 1 (часть I). - Ст. 12. - (в ред. от 29.07.2017). – (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017). - СПС «Консультант Плюс».

1.21. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. - № 29 (ч. I). – Ст. 4344. – (в ред. от 03.04.2018). – СПС «Консультант Плюс».

1.22. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. - № 27 (ч. II). – Ст. 4294. – (в ред. от 29.07.2017). – СПС «Консультант Плюс».

1.23. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2017 № 455-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2018. – № 1 (ч. I). – Ст. 39. – СПС «Консультант Плюс».

1.24. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] :одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. – 2009. - № 11.

**2. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления**

2.1. О принятии Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» [Электронный ресурс] : решение Думы городского округа «Город Чита» от 12.11.2009 № 171 // Издание «Читинское обозрение». – 20.11.2009. – Внеочередной номер. – (в ред. от 21.09.2017, с изм. от 14.12.2017). – СПС «Консультант Плюс».

**3. Судебная практика**

3.1. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 по делу № А53-3598/2008-С2-11 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 5. – СПС «Консультант Плюс».

3.2. Определение Верховного Суда РФ от 11.12.2007 № 4-В07-126 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.3. Определение Верховного Суда РФ от 06.12.2005 № 4-В05-42 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.4. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.5. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 3. – СПС «Консультант Плюс».

3.6. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 5. – СПС «Консультант Плюс».

3.7. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 12. – СПС «Консультант Плюс».

3.8. Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 4. – СПС «Консультант Плюс».

3.9. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.04.2008 № 16974/07 по делу № А41-К1-23245/06[Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – СПС «Консультант Плюс».

3.10. Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 5257/13 по делу № А07-5384/2012 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 2. – СПС «Консультант Плюс».

3.11. Постановление Президиума ВАС РФ от 21.05.2013 № 16865/12 по делу № А41-33397/11 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 10. – СПС «Консультант Плюс».

3.12. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 № 6132/08 по делу № А45-10354/07-35/366 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 12. – СПС «Консультант Плюс».

3.13. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева : постановление Конституционного Суда Рос. Федерации от 21.04.2003 № 6-П[Электронный ресурс]// Вестник Конституционного Суда РФ. – 2003. – № 3. – СПС «Консультант Плюс».

3.14. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2015. – № 140. – СПС «Консультант Плюс».

3.15. Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.16. Определение Верховного Суда РФ от 19.01.2018 № 306-КГ17-21377 по делу № А12-21267/2016 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.17. Определение Верховного Суда РФ от 23.05.2016 № 305-КГ16-4222 по делу № А40-16393/2015 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.18. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2010 года : постановление Президиума Верховного Суда РФ от 15.09.2010 [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2010. – № 12. – СПС «Консультант Плюс».

3.19. Определение Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 8-КГ16-21 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.20. Определение Верховного Суда РФ от 30.03.2018 № 303-КГ17-15032 по делу № А73-2674/2016 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.21. Определение Верховного Суда РФ от 07.11.2017 № 305-ЭС17-15985 по делу № А41-5993/2017 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.22. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2016 № 09АП-58282/2015 по делу № А40-20068/15 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.23. Определение Верховного Суда РФ от 31.03.2015 № 304-ЭС14-3964 по делу № А27-15493/2013 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.24. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 3771/11 по делу № А50-9225/2010 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 12. – СПС «Консультант Плюс».

3.25. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4275/11 по делу № А48-2067/2010 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 12. – СПС «Консультант Плюс».

3.26. Определение Верховного Суда РФ от 24.01.2018 № 305-КГ17-18472 по делу № А41-55816/2016 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.27. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 1. – СПС «Консультант Плюс».

3.28. Определение Верховного Суда РФ от 17.10.2017 № 310-ЭС17-14492 по делу № А64-1643/2016 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.29. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.01.2018 № Ф04-6144/2017 по делу № А67-2555/2016 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.30. Определение Верховного Суда РФ от 20.04.2017 № 46-КГ17-1 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.31. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.04.2011 № 14950/10 по делу № А40-127386/09-122-889 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 8. – СПС «Консультант Плюс».

3.32. Постановление Президиума ВАС РФ от 03.12.2013 № 8410/13 по делу № А51-6571/2012 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2014. –   
№ 5. – СПС «Консультант Плюс».

3.33. Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2014 № 66-КГ14-6 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.34. Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2014 № 30-КГ14-6 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.35. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации   
№ 4 (2017) : утверждено Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2017 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.36. Определение Верховного Суда РФ от 04.12.2015 № 306-КГ15-15314 по делу № А12-42841/2014 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.37.Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».

3.38. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Казанцева Иннокентия Сергеевича на нарушение его конституционных прав частями 3, 4 и 5 статьи 46.1 и частью 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : определение Конституционного Суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О // СПС «Консультант Плюс».

**4. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы иностранных государств**

4.1. Constitution Of The Federative Republic Of Brazil [Electronic resource] : Constitutional text of October 5, 1988, with the alterations introduced by Constitutional Amendments no. 1/92 through 72/2013 and by Revision Constitutional Amendments no. 1/94 through 6/94 ; translated and revised by Istvan Vajda, Patrícia de Queiroz Carvalho Zimbres, Vanira Tavares de Souza. – 6th rev. ed. – Brasilia : The Federal Senate, Undersecretariat of Technical Publications, 2013. - Режим доступа: http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/243334/Constitution\_2013.pdf?sequence=11 (дата обращения: 05.12.2017).

4.2. Brazil Civil Code [Electronic resource] :Lei n° 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil). - Режим доступа : http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893-publicacaooriginal-1-pl.html (дата обращения 05.12.2017).

4.3. Land Code (SFS 1970:994) [Electronic resource] : Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly\_fs/1.476821!/Land\_Code.pdf (дата обращения: 04.05.2018).

4.4. Земельный кодекс Республики Армения [Электронный ресурс] : Режим доступа : http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1361&lang=rus (дата обращения: 23.04.2018).

4.5. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : Режим доступа: http://kodeksy.by/static/kodeks-o-zemle.pdf (дата обращения: 23.04.2018).

4.6. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] // Эталон-online: [сайт]. – Режим доступа : http://etalonline.by/?type=text&regnum=Hk0800425#load\_text\_none\_1\_(дата обращения: 05.05.2018).

4.7. German Civil Code BGB [Electronic resource] :Federal Ministry of Justice and Consumer Protection : [сайт]. – Режим доступа : http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\_bgb/ (дата обращения: 20.11.2017).

**5. Специальная литература**

5.1. Абдокова, Л.З. Синергетический эффект как результат эффективного управления /Л.З.Абдокова // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 10 (часть 3) – С. 581-584. - URL: https://www.fundamental-research.ru/ru/article/view?id=40899 (дата обращения: 16.04.2018).

5.2. Аверина, К.Н. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах [Электронный ресурс] / К.Н.Аверина // E-notabene.ru. – Режим доступа : http://e-notabene.ru/lr/article\_10963.html (дата обращения: 22.04.2018).

5.3. Гражданское право / Алексий П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – С. 317.

5.4. Алистархов, В. Механизм создания единого недвижимого комплекса / В.Алистархов // Жилищное право. - 2017. - № 11. - С. 7-13. - СПС «Консультант Плюс».

5.5. Анисимов А.П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории / А.П.Анисимов // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 33.

5.6. Бандорин, Л.Е. Вопросы применения градостроительного зонирования за границами земель населенных пунктов / Л.Е.Бандорин // Экологическое право. – 2014. – № 6. – С. 3 - 6. – СПС «Консультант Плюс».

5.7. Бандорин, Л.Е. Разрешенное использование земельных участков: проблемы понимания сущности определения / Л.Е.Бандорин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 46 - 53.

5.8. Барциц, Т.З. Понятие земельного участка в доктрине отечественного и зарубежного права / Т.З.Барциц // Ежеквартальный рецензируемый, реферируемый научный журнал «Вестник АГУ». – 2017. – Выпуск 2 (199). – С. 150.

5.9. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем / Р.С.Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2017. – № 1. – С. 9 - 36; № 2. – С. 84 - 114. – СПС «Консультант Плюс».

5.10. Безбах, В.В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки : правовое регулирование : автореф. дис. … доктора юрид. наук / В.В.Безбах. – М., 1997. – 36 с. – Режим доступа: http://www.law.edu.ru/book/book.asp?bookID=61970 (дата обращения: 04.05.2018).

5.11. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики: в 2 т. / под общ. ред. В.А.Белова. – 2-е изд., стер. – М. : Издательство Юрайт, 2017.– Т. 1. – С. 306.

5.12. Гражданский кодекс Российской Федерации. Подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике. Часть I // отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – Проспект, 2017. – СПС «Консультант Плюс»

5.13. Волков, С.Н. Землеустройство за рубежом [Электронный ресурс] / С.Н.Волков // www.гузмосква.рф. – Режим доступа : www.гузмосква.рф/media/file/rekdoc/9.doc (дата обращения: 22.04.2018). - С. 6.

5.14. Высоковский, А.А. Правила землепользования и застройки: руководство по разработке. Опыт введения правового зонирования в Кыргызстане / А.А.Высоковский. – Бишкек :Ега-Басма, 2005. – С. 68.

5.15. Гамбаров, Ю.С. Гражданское право. Общая часть (лекции, читанные в Московском университете) / Ю.С.Гамбаров. – М. : литография Общ.распр. п. кн., 1897-1898 г. – C. 663.

5.16. Германов, А. В. Земельный участок в системе вещных прав / А. В. Германов. – М. : Статут, 2011.

5.17. Дианова, В.Ю. Земельный участок как объект права собственности / В.Ю.Дианова // Гуманитарные науки в XXI веке: материалы XXIV Международной научно-практической конференции (10.02.2015). – М. : издательство «Спутник +», 2015. – С. 194-197.

5.18. Дианова, В. Ю. Модернизация гражданско-правового регулирования общественных отношений: особенности конституционно-правового подхода / В.Ю.Дианова // Модернизация права: особенности, средства и пути; материалы Всероссийского молодежного юридического конгресса, 28-29 апреля 2015 года. – г. Махачкала : издательство «Радуга-1», 2015. – С. 160-163.

5.19. Дианова В.Ю. Право собственника земельного участка на воздушное пространство / В.Ю.Дианова // Vox Juris : сборник статей / отв. ред. В.В.Суязов. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2017. – С. 61-68.

5.20. Доганашева, О.Е. Проблемы размещения линейных объектов на земельных участках сельскохозяйственного назначения / О.Е.Доганашева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 1. – С. 6 - 10.

5.21. Дьяченко, Е.Б. Контроль за корпорациями: доктрина и практика [Электронный ресурс] / Е.Б.Дьяченко. – М. : Инфотропик Медиа, 2013. - СПС «Консультант Плюс».

5.22. Землякова, Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель /Г. Л. Землякова. – М. : ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014.– С. 257.

5.23. Кассо, Л.А. Русское поземельное право / Л.А.Кассо. – М. :Кн. маг. И. К. Голубева, п/ф «Правоведение», комиссионера государственной типографии, 1906.

5.24. Кителева, А.Г. Подходы к формированию классификатора видов разрешенного использования в российских мегаполисах / А.Г.Кителева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 9. – С. 102 - 106. – СПС «Консультант Плюс».

5.25. Ковалева, Е.Л. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории / Е.Л.Ковалева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 1. – С. 26 - 43. – СПС «Консультант Плюс».

5.26. Козырь, О.М. Земельное законодательство России: состояние и проблемы развития / О.М.Козырь // Экологическое право России: сборник материалов научно-практических конференций. Юбилейный выпуск. 1995 - 2004 гг. / Составители: А.К.Голиченков, И.А.Игнатьева, А.О.Миняев ; под ред. А.К. Голиченкова. – М. : ТИССО, 2004. – Т. 1. – С. 286.

5.27. Крассов, О.И. Право собственности на землю в странах Европы : монография / О.И.Крассов. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2016.

5.28. Крассов, О. И. Рецепция норм зарубежного права - метод развития цивилистической мысли [Электронный ресурс] : Экологическое право. – 2013. - № 3. – Режим доступа : http://www.center-bereg.ru/b1524.html (17.03.2015 г.).

5.29. Кузнецов, Ю.В. Теория организации : учебник для бакалавров / Ю.В.Кузнецов, Е.В.Мелякова. — М. : Издательство Юрайт, 2015.

5.30. Кузьма, И.Е. Комплексное и устойчивое развитие территории – новый инвестиционный драйвер или административный барьер? / И.Е.Кузьма // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 12. – С. 53 - 61.

5.31. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. – СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс», 2002.

5.32. Максимкина, Ю.А. Правовое регулирование градостроительного зонирования в Германии (сравнительно-правовой аспект) / Ю.А.Максимкина // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 6. – С. 189 - 194.

5.33. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] / Н.Н.Мельников [и др.] ; отв. ред. Н.Н.Мельников [и др.]. – 2017. – СПС Консультант Плюс.

5.34. Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав / А.А.Незнамова // Юрист.– 2016.– № 4.– С. 15-19.–СПС «Консультант Плюс».

5.35. Оськина, И. Недвижимое имущество в зарубежном законодательстве / И.Оськина, А.Лупу // ЭЖ-Юрист. – 2013. - № 35. – С. 16. – СПС «Консультант Плюс».

5.36. Пластинина, Н. Механизм создания единого недвижимого комплекса в законопроектах Минэкономики / Н.Пластинина // Жилищное право. – 2018. – № 2. – СПС «Консультант Плюс».

5.37. Гражданское право: учебник : в 2 т. / под ред. С.А.Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2016.

5.38. Российское гражданское право: Учебник : В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Статут, 2011.

5.39. Тихомиров, М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ / М.Ю.Тихомиров. – Изд. 2-е, перераб. и доп.– М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. - СПС «Консультант Плюс».

5.40. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный) / В.Г. Ермошкин, С.И. Коровин, А.Н. Петров и др.; под ред. А.И. Травникова. – М. : Деловой двор, 2009. – Комментарий к части 3 статьи 11 Воздушного кодекса. – СПС «Консультант Плюс».

5.41. БРИКС: контуры многополярного мира: монография / О.А.Акопян, Н.М.Бевеликова, К.М.Беликова и др.; отв. ред. Т.Я.Хабриева. – М. : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, Юриспруденция, 2015. – СПС «Консультант Плюс».

5.42. Шириновская, А.С. О праве на землю в конституционном законодательстве зарубежных стран / А.С.Шириновская // Российский юридический журнал. - 2016. - № 5. - С. 91 - 100. - СПС «Консультант Плюс».

5.43. Шишканов, В.А. Проблемы законодательства Российской Федерации о градостроительном зонировании / В.А.Шишканов // Бизнес в законе. – 2007. – № 4. – С. 54.

**6. Интернет-ресурсы**

6.1.Заключение об оценке регулирующего воздействия на проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» // URL: http://regulation.gov.ru (ID проекта: 02/04/02-17/00062515, дата обращения: 16.04.2018).

6.2. Данные сайта РосРиэлт - URL: https://rosrealt.ru/cena/uchastok(дата обращения: 16.04.2018).

6.3. Словари и энциклопедии на Академике : [сайт]. – Режим доступа :https://encyclopediya\_prava.academic.ru/2440 (дата обращения: 04.05.2018).

6.4. Словарь Ожегова :[сайт]. – Режим доступа :http://ozhegov-online.ru/slovar-ozhegova/reestr/29539/ (дата обращения: 05.03.2018).

6.5. Законодательство по международному частному праву стран Южной Америки [Электронный ресурс] : Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». – Режим доступа : https://pravo.hse.ru/intprilaw/SA (дата обращения: 03.02.2018).

1. Термин «похищение» используется в качестве маркера применимости главы 20 Гражданского Кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (в ред. от 29.12.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ГК РФ. [↑](#footnote-ref-2)
3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – (ред. от 31.12.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16. – (ред. от 23.04.2018 г.). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ГсК РФ. [↑](#footnote-ref-4)
5. Далее по тексту – РФ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики: в 2 т. / под общ. ред. В.А.Белова. – 2-е изд., стер. – М. : Издательство Юрайт, 2017.– Т. 1. – С. 306. [↑](#footnote-ref-6)
7. Там же. С. 307. [↑](#footnote-ref-7)
8. Там же. С. 321. [↑](#footnote-ref-8)
9. Е.А.Суханов цит. по : Гражданское право: учебник : в 2 т. / под ред. С.А.Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2016.– С. 137. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики: в 2 т. / под общ.ред. В.А.Белова. – 2-е изд., стер. – М. : Издательство Юрайт, 2017. – Т. 1. – С. 322. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гамбаров, Ю.С. Гражданское право. Общая часть (лекции, читанные в Московском университете) / Ю.С.Гамбаров. – М. : литография Общ.распр. п. кн., 1897-1898 г. – C. 663. [↑](#footnote-ref-11)
12. Кассо, Л.А. Русское поземельное право / Л.А.Кассо. – М. :Кн. маг. И. К. Голубева, п/ф «Правоведение», комиссионера государственной типографии, 1906.– С. 1. [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же. [↑](#footnote-ref-13)
14. Крассов, О. И. Право собственности на землю в странах Европы :актуальные проблемы : монография/ О. И. Крассов. –М. : Норма : Инфра-М, 2014. – С.71. [↑](#footnote-ref-14)
15. Германов, А. В. Земельный участок в системе вещных прав / А. В. Германов. – М. : Статут, 2011. – С. 7. [↑](#footnote-ref-15)
16. Крассов, О.И. Право собственности на землю в странах Европы : монография / О.И.Крассов. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2016. – С. 73. [↑](#footnote-ref-16)
17. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398. - (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-17)
18. Крассов, О.И. Право собственности на землю в странах Европы : монография / О.И.Крассов. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2016. – С. 75. [↑](#footnote-ref-18)
19. Дианова, В.Ю. Земельный участок как объект права собственности / В.Ю.Дианова // Гуманитарные науки в XXI веке: материалы XXIV Международной научно-практической конференции (10.02.2015). – М. : издательство «Спутник +», 2015. – С. 194-197. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гамбаров, Ю.С. Гражданское право. Общая часть (лекции, читанные в Московском университете) / Ю.С.Гамбаров. – М. : литография Общ.распр. п. кн., 1897-1898 г. – С. 667. [↑](#footnote-ref-20)
21. Там же. С. 678. [↑](#footnote-ref-21)
22. Российское гражданское право: Учебник : В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Статут, 2011.– С. 304. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики: в 2 т. / под общ.ред. В.А.Белова. – 2-е изд., стер. – М. : Издательство Юрайт, 2017. – Т. 1. – С. 327. [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданское право / Алексий П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – С. 317. [↑](#footnote-ref-24)
25. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. - № 30 (ч. 1). – Ст. 4594. – (в ред. от 29.12.2017). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ФЗ № 246. [↑](#footnote-ref-25)
26. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. - № 29 (ч. I). – Ст. 4344. – (в ред. от 03.04.2018). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ФЗ № 218. [↑](#footnote-ref-26)
27. Германов, А. В. Земельный участок в системе вещных прав / А. В. Германов. –М. : Статут, 2011. – С. 7. [↑](#footnote-ref-27)
28. Там же. С. 8. [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. С. 9. [↑](#footnote-ref-29)
30. Там же. С.14. [↑](#footnote-ref-30)
31. Дианова, В. Ю. Модернизация гражданско-правового регулирования общественных отношений: особенности конституционно-правового подхода / В.Ю.Дианова // Модернизация права: особенности, средства и пути; материалы Всероссийского молодежного юридического конгресса, 28-29 апреля 2015 года. – г. Махачкала : издательство «Радуга-1», 2015. – С. 160-163.

    Дианова В.Ю. Право собственника земельного участка на воздушное пространство / В.Ю.Дианова // VoxJuris : сборник статей / отв. ред. В.В.Суязов. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2017. – С. 61-68;

    Дианова, В.Ю. Земельный участок как объект права собственности / В.Ю.Дианова // Гуманитарные науки в XXI веке: материалы XXIV Международной научно-практической конференции (10.02.2015). – М. : издательство «Спутник +», 2015. – С. 194-197. [↑](#footnote-ref-31)
32. Статья 94 Германского гражданского уложения, цит. по :Крассов, О. И. Право собственности на землю в странах Европы : актуальные проблемы : монография / О. И. Крассов. – М.: Норма : Инфра-М, 2014. – С. 58. [↑](#footnote-ref-32)
33. Там же. С. 63. [↑](#footnote-ref-33)
34. Далее по тексту – ВАС РФ. [↑](#footnote-ref-34)
35. Далее по тексту – ВС РФ. [↑](#footnote-ref-35)
36. Доказательство от противного (лат.). [↑](#footnote-ref-36)
37. Статья 37 Федерального закона от 04.12.2007 № 329-ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-37)
38. Термин «похищение» используется в качестве маркера применимости главы 20 Гражданского Кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-38)
39. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. - № 30. – Ст. 3594. – (в ред. от 03.07.2016). – СПС «Консультант Плюс». Далее – ФЗ № 122. [↑](#footnote-ref-39)
40. Далее по тексту – КС РФ. [↑](#footnote-ref-40)
41. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева : постановление Конституционного Суда Рос. Федерации от 21.04.2003 № 6-П [Электронный ресурс] // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2003. – № 3. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-41)
42. Далее по тексту – ЕНК. [↑](#footnote-ref-42)
43. Гражданский кодекс Российской Федерации. Подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике. Часть I // отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – Проспект, 2017. – СПС «Консультант Плюс»;

    Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав / А.А.Незнамова // Юрист.– 2016.– № 4.– С. 15-19.–СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-43)
44. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем / Р.С.Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2017. – № 1. – С. 9 - 36; № 2. – С. 84 - 114. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-44)
45. Там же. [↑](#footnote-ref-45)
46. Пластинина, Н. Механизм создания единого недвижимого комплекса в законопроектах Минэкономики / Н.Пластинина // Жилищное право. – 2018. – № 2. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-46)
47. В соответствии с правилами синергетического эффекта. См. : Кузнецов, Ю.В. Теория организации : учебник для бакалавров / Ю.В.Кузнецов, Е.В.Мелякова. — М. : Издательство Юрайт, 2015. – С.89;

    Абдокова, Л.З. Синергетический эффект как результат эффективного управления /Л.З.Абдокова // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 10 (часть 3) – С. 581-584. - URL: <https://www.fundamental-research.ru/ru/article/view?id=40899> (дата обращения: 16.04.2018). [↑](#footnote-ref-47)
48. Заключение об оценке регулирующего воздействия на проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» // URL: http://regulation.gov.ru (ID проекта: 02/04/02-17/00062515, дата обращения: 16.04.2018). [↑](#footnote-ref-48)
49. Алистархов, В. Механизм создания единого недвижимого комплекса / В.Алистархов // Жилищное право. - 2017. - № 11. - С. 7-13. - СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-49)
50. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. – СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. - С. 312-313. [↑](#footnote-ref-50)
51. Там же. С. 316-317. [↑](#footnote-ref-51)
52. Там же. С. 319. [↑](#footnote-ref-52)
53. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. - № 26 (ч. I). – Ст. 3377. – (в ред. от 31.12.2017). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ФЗ № 171. [↑](#footnote-ref-53)
54. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений [Электронный ресурс] : федер. закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. - № 30 (ч. 1). – Ст. 3597. – (в ред. от 03.07.2016). – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-54)
55. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. - № 31. – Ст. 4017. – (в ред. от 28.02.2018). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ФЗ № 221. [↑](#footnote-ref-55)
56. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. – СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. - С. 319. [↑](#footnote-ref-56)
57. Крассов, О. И. Право собственности на землю в странах Европы : актуальные проблемы : монография / О. И. Крассов. – М. : Норма : Инфра-М, 2014. – С. 93. [↑](#footnote-ref-57)
58. Германов, А. В. Земельный участок в системе вещных прав / А. В. Германов. - М. : Статут, 2011. – С. 13. [↑](#footnote-ref-58)
59. Данные сайта РосРиэлт - URL: <https://rosrealt.ru/cena/uchastok>(дата обращения: 16.04.2018). [↑](#footnote-ref-59)
60. Российское гражданское право: Учебник : В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Статут, 2011. – С. 309. [↑](#footnote-ref-60)
61. Кассо, Л.А. Русское поземельное право / Л.А.Кассо. – М. :Кн. маг. И. К. Голубева, п/ф «Правоведение», комиссионера государственной типографии, 1906.– С. 4. [↑](#footnote-ref-61)
62. Там же. С. 5. [↑](#footnote-ref-62)
63. Землякова, Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель /Г. Л. Землякова. – М. :ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014.– С. 257. [↑](#footnote-ref-63)
64. Там же. [↑](#footnote-ref-64)
65. Там же. С. 259-260. [↑](#footnote-ref-65)
66. Тихомиров, М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ / М.Ю.Тихомиров. – Изд. 2-е, перераб. и доп.– М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. - СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-66)
67. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. - № 27 (ч. II). – Ст. 4294. – (в ред. от 29.07.2017). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ФЗ № 361. [↑](#footnote-ref-67)
68. Словари и энциклопедии на Академике : [сайт]. – Режим доступа :<https://encyclopediya_prava.academic.ru/2440> (дата обращения: 04.05.2018). [↑](#footnote-ref-68)
69. Словарь Ожегова :[сайт]. – Режим доступа :<http://ozhegov-online.ru/slovar-ozhegova/reestr/29539/> (дата обращения: 05.03.2018). [↑](#footnote-ref-69)
70. В соответствии с ФЗ № 361. [↑](#footnote-ref-70)
71. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017) [Электронный ресурс] : постановление Президиума Верхов. Суда Рос. Федерации от 15 ноября 2017 г. - СПС «Консультант Плюс». - Пункт 21. [↑](#footnote-ref-71)
72. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4148. - (в ред. от 31.12.2017). - СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – Вводный закон к ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-72)
73. В соответствии с ФЗ № 218. [↑](#footnote-ref-73)
74. Дианова В.Ю. Право собственника земельного участка на воздушное пространство / В.Ю.Дианова // Vox Juris : сборник статей / отв. ред. В.В.Суязов. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2017. – С. 61-68. [↑](#footnote-ref-74)
75. О недрах [Электронный ресурс] : закон Рос. Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 1995. – № 10. – Ст. 823. – (ред. от 30.09.2017.). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – Закон «О недрах». [↑](#footnote-ref-75)
76. О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О недрах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2014 г. № 459-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2015. - № 1 (часть I). - Ст. 12. - (в ред. от 29.07.2017). – (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017). - СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-76)
77. Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.03.1997 № 60-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 24.03.1997. – № 12. – Ст. 1383. – (ред. от 31.12.2017). – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-77)
78. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный) / В.Г. Ермошкин, С.И. Коровин, А.Н. Петров и др.; под ред. А.И. Травникова. – М. : Деловой двор, 2009. – Комментарий к части 3 статьи 11 Воздушного кодекса. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-78)
79. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2006. - № 23. - Ст. 2381. – (ред. от 29.07.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-79)
80. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2006. – № 50. – Ст. 5278. – (ред. от 29.12.2017 г.). – СПС «Консультант Плюс». Далее по тексту – ЛК РФ. [↑](#footnote-ref-80)
81. Крассов, О. И. Рецепция норм зарубежного права - метод развития цивилистической мысли [Электронный ресурс] : Экологическое право. – 2013. - № 3. – Режим доступа : <http://www.center-bereg.ru/b1524.html> (17.03.2015 г.). [↑](#footnote-ref-81)
82. Данному компаративному научному исследованию посвящена статья В.Ю.Диановой «Правовой режим земельных участков в России и Бразилии», которая будет опубликована в новом номере сборника научных статей по направлению «Юриспруденция» Vox Juris (май 2018 г.). [↑](#footnote-ref-82)
83. Далее по тексту – ГКБ. [↑](#footnote-ref-83)
84. Законодательство по международному частному праву стран Южной Америки [Электронный ресурс] : Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». – Режим доступа : https://pravo.hse.ru/intprilaw/SA (дата обращения: 03.02.2018);

    Оськина, И. Недвижимое имущество в зарубежном законодательстве / И.Оськина, А.Лупу // ЭЖ-Юрист. – 2013. - № 35. – С. 16. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-84)
85. Далее по тексту – КБ. [↑](#footnote-ref-85)
86. Шириновская, А.С. О праве на землю в конституционном законодательстве зарубежных стран / А.С.Шириновская // Российский юридический журнал. - 2016. - № 5. - С. 91 - 100. - СПС «Консультант Плюс»;

    Чиркин, В.Е. Конституционное право зарубежных стран / В.Е.Чиркин. - М. : Юристъ, 1997. – С. 64. [↑](#footnote-ref-86)
87. Шириновская, А.С. О праве на землю в конституционном законодательстве зарубежных стран / А.С.Шириновская // Российский юридический журнал. - 2016. - № 5. - С. 91 - 100. - СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-87)
88. Безбах, В.В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки : правовое регулирование : автореф. дис. … доктора юрид. наук / В.В.Безбах. – М., 1997. – 36 с. – Режим доступа: http://www.law.edu.ru/book/book.asp?bookID=61970 (дата обращения: 04.05.2018). [↑](#footnote-ref-88)
89. Дьяченко, Е.Б. Контроль за корпорациями: доктрина и практика [Электронный ресурс] / Е.Б.Дьяченко. – М. : Инфотропик Медиа, 2013. - СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-89)
90. БРИКС: контуры многополярного мира: монография / О.А.Акопян, Н.М.Бевеликова, К.М.Беликова и др.; отв. ред. Т.Я.Хабриева. – М. : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, Юриспруденция, 2015. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-90)
91. LandCode (SFS 1970:994) [Electronic resource] : Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly\_fs/1.476821!/Land\_Code.pdf (дата обращения: 04.05.2018). Далее по тексту – ЗКШ. [↑](#footnote-ref-91)
92. Крассов, О.И. Право собственности на землю в странах Европы : монография / О.И.Крассов. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2016. – С. 64. [↑](#footnote-ref-92)
93. Там же. С. 65. [↑](#footnote-ref-93)
94. Там же. [↑](#footnote-ref-94)
95. Land Code (SFS 1970:994) [Electronic resource] : Режим доступа: https://www.kth.se/polopoly\_fs/1.476821!/Land\_Code.pdf (дата обращения: 22.04.2018). – Section 1 Chap.1. [↑](#footnote-ref-95)
96. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. – (ред. от 31.12.2017). – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-96)
97. Аверина, К.Н. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах [Электронный ресурс] / К.Н.Аверина // E-notabene.ru. – Режим доступа : http://e-notabene.ru/lr/article\_10963.html (дата обращения: 22.04.2018). [↑](#footnote-ref-97)
98. Там же. [↑](#footnote-ref-98)
99. Волков, С.Н. Землеустройство за рубежом [Электронный ресурс] / С.Н.Волков // www.гузмосква.рф. – Режим доступа : www.гузмосква.рф/media/file/rekdoc/9.doc (дата обращения: 22.04.2018). - С. 6. [↑](#footnote-ref-99)
100. Аверина, К.Н. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах [Электронный ресурс] / К.Н.Аверина // E-notabene.ru. – Режим доступа : http://e-notabene.ru/lr/article\_10963.html (дата обращения: 22.04.2018). [↑](#footnote-ref-100)
101. Далее по тексту – ЗКА. [↑](#footnote-ref-101)
102. Земельный кодекс Республики Армения [Электронный ресурс] : Режим доступа:

     <http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1361&lang=rus> (дата обращения: 23.04.2018). [↑](#footnote-ref-102)
103. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : Режим доступа: <http://kodeksy.by/static/kodeks-o-zemle.pdf> (дата обращения: 23.04.2018);

     Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] // Эталон-online : [сайт]. – Режим доступа : <http://etalonline.by/?type=text&regnum=Hk0800425#load_text_none_1_> (дата обращения: 05.05.2018);

     Барциц, Т.З. Понятие земельного участка в доктрине отечественного и зарубежного права / Т.З.Барциц // Ежеквартальный рецензируемый, реферируемый научный журнал «Вестник АГУ». – 2017. – Выпуск 2 (199). –   
     С. 150. [↑](#footnote-ref-103)
104. Далее по тексту – градостроительные отношения. [↑](#footnote-ref-104)
105. Далее по тексту – ПЗЗ. [↑](#footnote-ref-105)
106. часть 2 статьи 30 ГсК РФ. [↑](#footnote-ref-106)
107. Это зоны, для которых в ПЗЗ определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7   
     статьи 1 ГсК РФ). Их виды и состав подробно описаны в статье 35 ГсК РФ. [↑](#footnote-ref-107)
108. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] / Н.Н.Мельников [и др.] ; отв. ред. Н.Н.Мельников [и др.]. – 2017. – СПС Консультант Плюс. – Комментарий к статье 30 ГсК РФ. [↑](#footnote-ref-108)
109. Часть 6 статьи 30 ГсК РФ. [↑](#footnote-ref-109)
110. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (постатейный) / Н.Н.Мельников [и др.] ; отв. ред. Н.Н.Мельников [и др.]. – 2017. – СПС Консультант Плюс. – Комментарий к статье 36 ГсК РФ. [↑](#footnote-ref-110)
111. Там же;

     определение Верховного Суда РФ от 04.12.2015 № 306-КГ15-15314 по делу № А12-42841/2014 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-111)
112. Кузьма, И.Е. Комплексное и устойчивое развитие территории – новый инвестиционный драйвер или административный барьер? / И.Е.Кузьма // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 12. – С. 53 - 61. [↑](#footnote-ref-112)
113. Козырь, О.М. Земельное законодательство России: состояние и проблемы развития / О.М.Козырь // Экологическое право России: сборник материалов научно-практических конференций. Юбилейный выпуск. 1995 - 2004 гг. / Составители: А.К.Голиченков, И.А.Игнатьева, А.О.Миняев ; под ред. А.К. Голиченкова. – М. : ТИССО, 2004. – Т. 1. – С. 286. [↑](#footnote-ref-113)
114. Бандорин, Л.Е. Вопросы применения градостроительного зонирования за границами земель населенных пунктов / Л.Е.Бандорин // Экологическое право. – 2014. – № 6. – С. 3 - 6. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-114)
115. Там же. [↑](#footnote-ref-115)
116. Ковалева, Е.Л. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории / Е.Л.Ковалева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 1. – С. 26 - 43. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-116)
117. Кителева, А.Г. Подходы к формированию классификатора видов разрешенного использования в российских мегаполисах / А.Г.Кителева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 9. – С. 102 - 106. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-117)
118. Бандорин, Л.Е. Разрешенное использование земельных участков: проблемы понимания сущности определения / Л.Е.Бандорин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 46 - 53. [↑](#footnote-ref-118)
119. «Категория «разрешенное использование» определяет виды деятельности, которые закреплены в соответствующей статье правил землепользования и застройки применительно к конкретной территориальной зоне и при этом не противоречат иным законодательным, техническим требованиям и сервитутам». Высоковский, А.А. Правила землепользования и застройки: руководство по разработке. Опыт введения правового зонирования в Кыргызстане / А.А.Высоковский. – Бишкек :Ега-Басма, 2005. – С. 68. [↑](#footnote-ref-119)
120. «Разрешенное использование земельного участка рассматривается как совокупность параметров и видов допустимого использования полезных свойств земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов, а также объектов недвижимости в хозяйственных или потребительских целях в соответствии с регламентом либо в ином порядке, предусмотренном законодательством». Анисимов А.П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории / А.П.Анисимов // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 33. [↑](#footnote-ref-120)
121. О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства [Электронный ресурс] : федер. закон от 23.12.1992 № 4196-1 // Рос.газета. – 06.01.1993. – № 3. – СПС «Консультант Плюс». – (утр. силу). Далее по тексту - Закон № 4196-1. [↑](#footnote-ref-121)
122. Доганашева, О.Е. Проблемы размещения линейных объектов на земельных участках сельскохозяйственного назначения / О.Е.Доганашева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 1. – С. 6 - 10. [↑](#footnote-ref-122)
123. Там же. [↑](#footnote-ref-123)
124. Максимкина, Ю.А. Правовое регулирование градостроительного зонирования в Германии (сравнительно-правовой аспект) / Ю.А.Максимкина // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 6. – С. 189 - 194. [↑](#footnote-ref-124)
125. Шишканов, В.А. Проблемы законодательства Российской Федерации о градостроительном зонировании /В.А.Шишканов // Бизнес в законе. – 2007. – № 4. – С. 54. [↑](#footnote-ref-125)
126. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2017 № 455-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2018. – № 1 (ч. I). – Ст. 39. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-126)
127. Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»;

     Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Казанцева Иннокентия Сергеевича на нарушение его конституционных прав частями 3, 4 и 5 статьи 46.1 и частью 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : определение Конституционного Суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О // СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-127)
128. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3018. – СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-128)