ской экономической комиссии ООН об оценке воздействия на окружающую среду в трансграничном контек-

сте 1991 г. и Протокола по стратегической экологической оценке к указанной Конвенции.

Библиографический список

- Васильева М. И. Публичные интересы в экологическом праве. М., 2003.
- Гиззатулин Р. Х. Экологическая функция государства: теория и практика реализации: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2014.
- Гогаева М. Т. Правовой механизм принятия экологически значимых решений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011.
- Голубкова М. Вопросы понимания // Российская газета. 2015. 26 окт.
- Институты экологического права / под ред. С. А. Боголюбова. М., 2010.
- Концепции развития российского законодательства / под ред. Т. Я. Хабриевой, Ю. А. Тихомирова. М., 2010.
- Копылов М. Н. К вопросу об эффективности норм «мягкого» международного экологического права // Экологическое право. 2006. № 6.
- Международное и национальное регулирование экологической сферы общества / отв. ред. Ю. С. Шемшученко, С. А. Боголюбов. М., 2012.
- Миняев А. О. Экологическое право: конституционные основы: учеб. пособие для вузов. М., 2004.
- Право и экология: матер. Междунар. школы-практикума молодых ученых-юристов / отв. ред. Ю. А. Тихомиров, С. А. Боголюбов. М., 2014.
- Правовое регулирование использования природных ресурсов: комплексный подход / сост. С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, А. П. Ушакова. М., 2015.

Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами

ТОТОЧЕНКО Денис Алексеевич, старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин Омской академии МВД России, кандидат юридических наук
644092, Россия, г. Омск, просп. Комарова, 7
E-mail: Den-omsk@mail.ru

В статье рассматриваются понятия «земельный участок», «земля», «почва», «угодье», «смежный земельный участок» и другие схожие термины. Автор анализирует характеристики земельного участка, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, предлагает дополнить перечень указанных характеристик природно-антропогенными. К последним отнесено наличие на земельном участке природных объектов, измененных в результате хозяйственной и иной деятельности, или объектов, созданных человеком, обладающих свойствами природных объектов и имеющих рекреационное и защитное значение. Определение понятия земельного участка и разграничение его от иных смежных терминов, применяющихся в земельном законодательстве, имеет важное практическое значение. Оно проявляется прежде всего в том, что налогообложение, совершение сделок, связанных с переходом прав, а также возможность пользоваться судебной защитой при возникновении споров в полной мере могут быть реализованы лишь в отношении земельного участка, отвечающего требованиям, содержащимся в законодательстве. Даны рекомендации по совершенствованию земельного законодательства в рассматриваемой сфере. По мнению автора, учет изложенных в статье положений в законотворческой деятельности позволит устранить имеющиеся в нормативных правовых актах недостатки, тем самым повысив эффективность правового регулирования земельных отношений.

Ключевые слова: земельный участок, земля, почва, угодье, смежный земельный участок.

The Concept of Land Lot and its Correspondence with Similar Terms

D. A. TOTOCHENKO, candidate of legal sciences

The Omsk Academy of Internal Affairs of the Russian Federation

7, Komarov ave., Omsk, Russia, 644092

E-mail: Den-omsk@mail.ru

The article deals with the concept of "land lot", "land", "ground", "acreage", "adjacent property" and other similar terms. The author analyzes the characteristics of the land lot, which allow to define it as an individually certain thing and offers to complete the list of its characteristics by natural and anthropogenic one. The natural and anthropogenic characteristic will cover the presence on the land lot of natural objects which were modified as a result of economic and other activities, or objects created by human which have the features of natural object and recreational and protective value. The definition of land lot and its delimitation from other related terms used in land legislation have an important practical significance. Primarily it manifests itself in the fact that taxation, making the transaction connected with transition of rights as well as the opportunity to use litigation when a dispute arises, in full measure can be implemented only in respect of land lot that meets the requirements contained in the legislation. The article contains some recommendations for improvement of the land legislation in the sphere concerned. According to the author, taking into account of the main provisions contained in the article during legislative activities would eliminate existing disadvantages of the legal acts of the, thereby to increase the efficiency of the legal regulation of land relations.

Keywords: land, earth, soil, land, contiguous land.

DOI: 10.12737/22202

В теории земельного права неоднократно предпринимались попытки разграничить содержание таких терминологически схожих понятий, как «земельный участок», «земля», «почва», «угодье», что обусловлено в первую очередь их недостаточной законодательной урегулированностью. Для юридически грамотного применения этих понятий необходимо прежде всего разобраться, какое же значение законодатель заложил в их содержание.

Согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ *земельный участок* является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Следует отметить, что действующее легальное определение земельного участка является не первым. В первоначальном варианте ЗК РФ (до 24 октября 2008 г.) содержалась следующая формулировка: земельным участком как объектом земельных отношений является часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установ-

ленном порядке. Легко заметить, что законодатель, внося изменения, исключил из определения такой признак земельного участка, как «почвенный слой». Следовательно, в соответствии с указанными изменениями в земельном законодательстве «почва» больше не является обязательной составляющей земельного участка.

Кроме того, законодатель уточнил еще один признак земельного участка, а именно характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, конечно же, входят и границы земельного участка. По мнению С. Ю. Стародумовой, к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные и фактические (физические характеристики)¹.

На наш взгляд, помимо вышеуказанных к подобным характеристикам следует также отнести природно-антропогенные, т. е. наличие на земельном участке природных объектов, измененных в результате хо-

¹ См.: Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42—45.

зяйственной и иной деятельности, или объектов, созданных человеком, обладающих свойствами природных объектов и имеющих рекреационное и защитное значение.

К природным характеристикам земельного участка можно отнести, к примеру, наличие на его поверхности водных объектов, имеющих естественное происхождение, деревьев и т. д. Антропогенные характеристики свидетельствуют о наличии зданий, сооружений и т. п. на земельном участке. К природно-антропогенным характеристикам можно отнести, например, наличие искусственных водных объектов. В качестве фактических (физических) характеристик выступают площадь земельного участка, а также наличие установленных границ.

Подчеркнем, что в состав земельного участка не входят недра (часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения). Правовое регулирование отношений, связанных с охраной и использованием недр, осуществляется законодательством о недрах, в частности Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах». При этом в Законе не говорится, что следует понимать под почвенным слоем, а его толщина не определяется. В связи с этим определение верхней и нижней границы недр вызывает споры и дискуссии.

Обратим внимание, что определение понятия земельного участка и разграничение его от иных смежных терминов, применяющихся в земельном законодательстве, имеет важное практическое значение. Оно проявляется прежде всего в том, что налогообложение, совершение сделок, связанных с переходом прав, а также возможность пользоваться судебной защитой при возникновении споров в полной мере могут быть реализованы лишь в отношении земельного

участка, отвечающего требованиям, содержащимся в законодательстве.

В отличие от термина «земельный участок» в ЗК РФ не раскрывается понятие «земля». Данный термин трактуется лишь в ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения», в котором говорится, что земля — это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства.

Исследование нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, показало, что земля рассматривается законодателем с нескольких сторон. Во-первых, как основа жизни народов; во-вторых, как составная часть природы; в-третьих, как основа деятельности народов, проживающих на соответствующей территории и использующих ее как природный ресурс — средство производства в сельском, лесном хозяйстве и иной хозяйственной деятельности; в-четвертых, как объект права собственности (других прав) и недвижимое имущество.

Вместе с тем анализ ЗК РФ показал, что понятие «земля» понимается в нем в двух значениях. Во-первых, как синоним земельного участка и, во-вторых, как совокупность земельных участков (в ст. 7 ЗК РФ содержится перечень категорий земель согласно их целевому назначению).

Согласимся с мнением Е. И. Давыдовой о том, что право собственности может существовать как в отношении отдельных земельных участков, так и их совокупности². Так, анализ гл. 3 «Собственность на землю»

² См.: Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Молодой ученый. 2012. № 12.

ЗК РФ показывает, что в частной собственности физических и юридических лиц могут находиться лишь земельные участки, в то время как государственная и муниципальная собственность включает совокупность земельных участков.

В отдельных случаях законодатель наряду с термином «земля» использует термин «земли», как, например, в ст. 77 ЗК РФ при раскрытии значения понятия «земель сельскохозяйственного назначения». Анализ правовых норм ЗК РФ показал, что термин «земли» является синонимом термина «земля» и используется в ЗК РФ для обозначения отдельных категорий земель, а также объектов права собственности. Более того, термин «земли» является родовым по отношению к термину «земельный участок».

По мнению Е. А. Конюха, в ЗК РФ обязательно должно быть дано понятие не только земельного участка, но и земли, для того, чтобы имелась возможность однозначного толкования и единообразного применения норм земельного и гражданского права, а также исключения возможных спорных ситуаций при определении объекта земельного правонарушения и в то же время фактического объекта гражданского правонарушения (имущественного блага).

В связи с этим исследователь предлагает следующую формулировку: земля — это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции³.

С. М. Сагитов и А. Э. Шараф полагают, что земля (земли) — это сово-

купность индивидуализированных земельных участков. По их мнению, когда конкретный участок земли не индивидуализируется, то можно употреблять понятие «земли» или «земля», также это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов. А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок»⁴.

Соглашаясь с мнением Е. А. Конюха о целесообразности включения понятия «земля» в ЗК РФ, полагаем, что данный термин можно сформулировать следующим образом: земля — это часть земной поверхности, состоящая из совокупности индивидуализированных земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также участок земли, который не является индивидуально определенным.

Считаем, что приведенное определение отражает двойственную сущность, заложенную в понятие «земля» законодателем. Так, с одной стороны, под землей следует понимать часть земной поверхности, которая индивидуально не определена и, соответственно, в отличие от земельного участка не может быть объектом гражданских правоотношений. С другой стороны, в качестве объекта государственного и муниципального управления земля понимается как совокупность индивидуально определенных земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Использование земельного участка в подавляющем большинстве случаев предполагает использование поверхностного почвенного слоя (*почвы*). Вместе с тем действующее земельное законодательство не разграничивает такие понятия как

³ См.: Конюх Е. А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2003.

⁴ Сагитов С. М., Шараф А. Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник ТИСБИ. 2008. № 3.

«земля» и «почва». Зачастую эти понятия отождествляются и используются в качестве синонимов, что является ошибкой.

В России научное определение почвы впервые было предложено В. В. Докучаевым в 1886 г., который определил ее как самостоятельный естественно-исторический объект, являющийся продуктом совокупной деятельности материнской горной породы, климата, растительных и животных организмов, возраста и отчасти рельефа местности⁵.

По мнению Л. А. Мельника, почва — это поверхностный слой земли, являющийся природным образованием (компонентом природной среды), обладающий естественным или приобретенным в результате хозяйственной или иной деятельности плодородием, пространственно-качественными характеристиками и выполняющий экологические, санитарно-гигиенические и хозяйственные функции⁶.

Юридически значимой характеристикой почвы является то, что в отличие от земли почва может быть отделена от поверхности земной коры. В связи с этим почва не является недвижимым имуществом. При отделении почвенного слоя (почвы) от земельного участка и ее перемещении, например, в цветочный горшок с юридической точки зрения она не будет подпадать под понятие «земля», а отношения, объектом которых будет выступать перемещенная почва, содержащаяся в горшке, не будут относиться к земельным. Напротив, если почва будет перемещена на законных основаниях с целью последующего нанесения на другие земельные участки, например, для улучшения их плодородия, то данные отношения будут относиться к предмету земельного права, так как помимо перемещенной почвы их объектом бу-

дет являться земельный участок, для улучшения плодородия которого и был перемещен почвенный слой.

Следует также отметить, что в целях охраны почвы законодателем согласно ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ за самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы предусматривается административная ответственность. Помимо этого владелец пострадавшего земельного участка вправе требовать возмещения вреда, причиненного правонарушением.

Так, Ш. обратился в Саратовский районный суд с иском к ФГУП «ГУССТ № 5 при Спецстрое России», в котором просил взыскать убытки, причиненные изъятием земли с земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности. По данному факту прокуратурой Воскресенского района Саратовской области была проведена проверка. В результате установлено, что в отсутствие разрешительных и правоустанавливающих документов ответчиком велись работы по выемке грунта с указанного земельного участка. К административной ответственности по ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ привлечен мастер строительно-монтажных работ филиала ФГУП «ГУССТ № 5 при Спецстрое России».

Свидетель Е. пояснил, что по просьбе Ш. он фотографировал его земельный участок, когда работники ответчика стали незаконно вывозить почву с этого участка. При этом он неоднократно обращал внимание указанных сотрудников на то, что участок принадлежит Ш., который не давал согласия на изъятие почвы.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу, что неправомерными действиями ответчика истцу причинен ущерб, поскольку без его ведома и согласия, при отсутствии разрешения на проведение земляных работ на территории земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, произведена выемка грунта⁷.

⁵ Докучаев В. В. Избранные труды / под ред. Б. Б. Полынова. М., 1949.

⁶ Мельник Л. А. Правовая охрана почв: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 23.

⁷ См. апелляционное определение Саратовского областного суда от 5 февраля 2014 г. по делу № 33-271/2014.

Самовольное снятие и перемещение плодородного слоя почвы чаще всего происходит при строительстве, рытье карьеров и траншей, сооружении линейных объектов, а также в целях незаконной реализации. При этом вред, причиненный самовольным снятием и перемещением плодородного слоя почвы, является весьма значительным, поскольку плодородный слой восстанавливается очень медленно. Так, для образования 1 см чернозема при положительном балансе биогенных элементов и солнечной энергии требуется около 100 лет⁸.

Земельный участок можно рассматривать как главную вещь, а почву — как его принадлежность. Соответственно, юридическая судьба принадлежности (почвы) следует судьбе главной вещи (земельного участка).

Собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи не имеют права снимать и перемещать почвенный слой земельных участков без специального разрешения. Общие требования при проведении работ, связанных с нарушением почвенного слоя и рекультивацией земель, содержатся в Основных положениях о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы⁹.

В соответствии с п. 6, 11 данных Положений выдача разрешений на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, осуществляется в порядке, установленном соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ. Порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливается органами, предоставляющими земельные участки в пользование

и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Таким образом, отсутствие разрешения и проекта рекультивации земельного участка свидетельствует о самовольном снятии плодородного слоя почвы.

Наряду с понятиями «земельный участок», «земля», «почва» в российском законодательстве применяется термин «*угодье*». При этом выделяются различные виды угодий: сельскохозяйственные (ст. 77, 79 ЗК РФ); охотничьи (ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»); промысловые (ст. 49 Федерального закона от 24 апреля 1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире»). Ранее, в Водном кодексе РФ 1995 г.¹⁰, выделялись также водно-болотные угодья.

Применительно к понятию «угодье» О. И. Крассов пишет, что в современном законодательстве этот термин отражает вид функционального использования земельного участка, обусловленный его естественными свойствами и наличием на нем определенных природных ресурсов. С помощью использования данного термина уточняется правовой режим отдельных участков земли¹¹.

Подчеркнем, что угодья не являются самостоятельным объектом права собственности, они лишь составная часть земельного участка. Соответственно, угодья не индивидуализируются посредством определения местоположения и границ. Индивидуализация угодья может

⁸ См.: Ахтырцев Б. П., Ахтырцев А. Б. Почвенный покров Среднерусского Черноземья. Воронеж, 1993.

⁹ Утв. приказом Минприроды РФ № 525 и Роскомзема № 67 от 22 декабря 1995 г.

¹⁰ Утратил силу с 1 января 2007 г.

¹¹ См.: Крассов О. И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. № 2. С. 12.

осуществляться только путем индивидуализации всего земельного участка.

В законодательстве и юридической практике нередко употребляются такие понятия, как «*смежный земельный участок*» и «*соседний земельный участок*». Зачастую, особенно в судебной практике, эти понятия даже употребляются как синонимы, что не совсем верно. В словаре С. И. Ожегова «*смежный*» означает находящийся непосредственно рядом, имеющий общую границу¹². Значение понятия «*соседний*» в словаре трактуется как расположенный вблизи, рядом с кем или чем-нибудь¹³. Несложно заметить, что лексическое значение указанных терминов не одинаково и имеет свои особенности. Так, смежный земельный участок в отличие от соседнего земельного участка обладает обязательной общей границей с прилегающим земельным участком. Соседний же земельный участок, являясь более широким понятием, может и не обладать общей границей с расположенным вблизи земельным участком.

В земельном законодательстве термин «*смежный земельный участок*» употребляется применительно к земельному участку, обладающему общей границей с находящимся рядом земельным участком. Так, в ст. 11⁶ «Объединение земельных участков» ЗК РФ указано, что при

объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается. Таким образом, в Кодексе в отношении земельных участков, имеющих общую границу, законодатель использует термин «*смежные земельные участки*».

Вместе с тем в отдельных случаях данные термины используются без учета их спецификации. Например, в соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Как видно, в указанной правовой норме законодатель не учитывает специфику рассматриваемых терминов. В связи с этим полагаем, что действующее законодательство, регулирующее земельные отношения, необходимо привести к единообразию, взяв за основу позицию законодателя, отраженную в ЗК РФ, согласно которой в отношении земельных участков, имеющих общую границу, применяется термин «*смежные земельные участки*».

Полагаем, что учет изложенных в статье положений в законотворческой деятельности позволит устранить имеющиеся в нормативных правовых актах недостатки и тем самым повысить эффективность правового регулирования земельных отношений.

Библиографический список

- Ахтырцев Б. П., Ахтырцев А. Б. Почвенный покров Среднерусского Черноземья. Воронеж, 1993.
- Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Молодой ученый. 2012. № 12.
- Докучаев В. В. Избранные труды / под ред. Б. Б. Полынова. М., 1949.
- Конюх Е. А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2003.
- Крассов О. И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. № 2.
- Мельник Л. А. Правовая охрана почв: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд. М., 1999.

Сагитов С. М., Шараф А. Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник ТИСБИ. 2008. № 3.

Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5.