ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

ЧАПЛИН Никита Юрьевич, первый заместитель Председателя Московской областной Думы

Россия, 129063, г. Москва, просп. Мира, 72

E-mail: moduma@yandex.ru

Исследуется опыт России, стран Европы и постсоветского пространства в регулировании земельных отношений, в том числе связанных с правом собственности на земельные участки. Рассматриваются различные подходы законодателей в решении вопросов о том, что включается в понятие недвижимого имущества, действует или нет концепция единого объекта недвижимости (иными словами, что входит в понятие земельного участка), каково содержание права собственности на земельные участки, как урегулированы отношения, связанные с правом застройки земельного участка, и др.

Исследование основано на методах сравнительного, системного, логического, диалектического анализа и др.

Выявлено, что во всех проанализированных правовых порядках собственник земельного участка не обладает всей полнотой свободы в его использовании. Во многих случаях определенные виды деятельности, связанные с использованием земельного участка, возможно осуществлять только на основании специального разрешения. Содержание права собственности на земельные участки в зарубежных странах практически идентично. Выявление положительного зарубежного опыта позволило автору сформулировать вывод о целесообразности используемого в законодательстве европейских стран подхода, согласно которому собственнику земельного участка принадлежит все пространство, находящееся под землей. Это предполагает исключение участков недр из самостоятельных объектов права и влечет распространение на них режима земельного участка, что соответствует концепции единого объекта недвижимости. В то же время предлагается следующая оговорка: по общему правилу из земельной собственности должны быть исключены извлекаемые или добываемые полезные ископаемые или энерго- и иные ресурсы, перечень которых необходимо закрепить законодательно.

Ключевые слова: право частной собственности, земельные участки, земля, зарубежный опыт, понятие земельного участка, право застройки, единый объект недвижимости.

Для цитирования: Чаплин Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. № 3. С. 98—112. DOI: 10.12737/jlflcl.2019.3.8

LEGAL BASICS OF LAND RELATIONS IN RUSSIA AND FOREIGN COUNTRIES

N.Yu. CHAPLIN, Moscow Regional Duma, Moscow 129063, Russian Federation

E-mail: moduma@yandex.ru

The author examines the experience of Russia, Europe and the former Soviet Union in the regulation of land relations, including those related to the ownership of land. The author examines the various approaches of legislators in addressing questions about what is included in the concept of real estate is valid or not, the concept of a single property (in other words, what constitutes the land), the content of the right of ownership to land plots, as relations connected with the right of land development, etc.

The study is based on modern methods of scientific knowledge, including methods of comparative, systematic, logical, dialectical analysis, etc.

The author reveals that in all analysed legal orders the owner of the land plot does not have full freedom in its use. In many cases, certain activities related to the use of land are permitted only based on a special permit. The content of ownership of land in foreign countries is almost the same. Identification of positive experience of foreign countries allowed the author to formulate a conclusion about the appropriateness of the approach used in the legislation of European countries, according to which the owner of the land belongs to all the space under the ground. The extension of the right of ownership to everything under the surface of the land plot implies the exclusion of subsoil plots from independent objects of law and entails the extension of the land plot regime to them, which corresponds to the concept of a single real estate object. At the same time, it is proposed to establish exceptions to the proposed subsoil regime – generally, extracted or extracted minerals or energy and other resources should be excluded from land ownership, the list of which should be legislated.

Keywords: the right of private property, land, land, foreign experience, the concept of land, the right of development, a single property.

For citation: Chaplin N.Yu. Legal Basics of Land Relations in Russia and Foreign Countries. *Zhurnal zarubezhnogo zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniya* = *Journal of Foreign Legislation and Comparative Law*, 2019, no. 3, pp. 98—112. (In Russ.). DOI: 10.12737/jlflcl.2019.3.8

Реализуемая многими странами земельная политика (что находит выражение в правовом регулировании земельных отношений) в первую очередь обусловлена закреплением на конституционном уровне отношений собственности на землю в целом и земельные участки в частности, а также гарантий прав собственников. В связи с этим, как справедливо отмечает Н.Н. Аверьянова, «основой формирования конституционных моделей земельно-правового устройства зарубежных стран должна выступать та общественно-экономическая формация, которая сложилась в государстве, поскольку земельные отношения, в первую очередь право собственности на землю, и гарантии его реализации напрямую вытекают из того политического и экономического строя, который установлен в том или ином государстве на том или ином этапе его исторического развития»¹.

Проведенное Н.Н. Аверьяновой фундаментальное исследование конституционных положений основных законов зарубежных стран позволило ей выделить несколько моделей конституционных подходов к регулированию прав на земельные участки. Первая модель заключается в закреплении исключительной государственности на землю, что существенно ограничивает ее оборотоспособность. Такая модель действовала в период существования СССР, а также применяется и в настоящее время странами, которые по форме правления являются социалистическими республиками (Китай, Вьетнам, Куба).

Вторая модель характеризует страны, которые реформировали свои экономические системы, что повлекло изменение также проводимой земельной политики. Это страны бывшего социалистического лагеря, которые перешли на рыночную экономику, сопровождающуюся закреплением многообразия форм собственности на землю и появлением нового класса частных собственников земельных участков. В числе таких стран следует назвать восточноевропейские страны (Сербия, Черногория, Чехия, Словакия и др.). Рассматривая проблемы реформирования земельных отношений в этих странах, Г.Е. Быстров особо подчеркивает, что отдельные вопросы, связанные с земельным устройством, урегулированы на уровне их конституций². Более того, такое закрепление характерно именно для стран Восточной Европы, где в результате насильственного насаждения социализма были прерваны традиции осуществления права частной собственности на природные ресурсы³.

¹ Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: монография / под ред. Г.Н. Комковой. М., 2017.

² См.: Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. Минск, 2001. С. 67.

³ См.: Конституционное право: университетский курс: учебник: в 2 т. / под ред. А.И. Казанника, А.Н. Костюкова. М., 2015. Т. 2. С. 376.

Данная модель земельного устройства применима и в отношении России.

В соответствии с Конституцией РФ 1993 г. земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 9).

Как подчеркнуто в Основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012—2020 годы⁴, государственная политика России по управлению земельным фондом Российской Федерации направлена на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений, осуществляется исходя из понимания о земельных участках как об особых объектах природного мира, используемых в качестве основы жизни и деятельности человека, средства производства в сельском хозяйстве и иной деятельности, и одновременно как о недвижимом имуществе с особым правовым режимом.

Особый правовой статус земли и земельных участков был отмечен и в правовой доктрине. В частности, С.П. Гришаев отмечает, что «земля с ее почвенным покровом, являясь уникальным природным ресурсом, не может не рассматриваться в качестве общественного достояния, независимо от того, кому она принадлежит. Она имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и для всего человеческого сообщества»⁵.

При этом Основной закон допускает право частной собственности на землю и другие природные ресурсы, которые могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9).

В статье 36 Конституции РФ положение о многообразии форм собственности на землю детализировано применительно к частной собственности. Так, ч. 1 ст. 36 закрепляет за гражданами и их объединениями право иметь землю в частной собственности. При этом на конституционном уровне определены общие пределы реализации права собственности на землю; в частности, указано, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Конституция РФ также предусматривает принятие федерального закона, определяющего условия и порядок пользования землей.

⁴ Утв. распоряжением Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р.

⁵ Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

В 2001 г. был принят Земельный кодекс Российской Федерации (далее — ЗК РФ), который установил основные принципы земельного законодательства, определил объекты земельных отношений, закрепил деление земель на категории с закреплением правового режима отдельных категорий и т. д.

Третья модель земельного устройства представляет собой устоявшуюся конституционно-правовую модель, которая основана на многовековых традициях, характерных для так называемых развитых стран. В числе европейских стран, отнесенных к данной модели, можно назвать Германию, в Основном законе которой от 25 мая 1947 г.⁶ гарантировано в целом право собственности, тем не менее без закрепления многообразия его форм, а также без привязки к каким-либо отдельным объектам. Дифференциация форм собственности отсутствует также в конституциях Люксембурга, Швейцарии, Швеции, Бельгии, Греции, Финляндии.

Весьма интересными являются конституционные положения, посвященные праву собственности, в том числе на землю, в Италии. В соответствии со ст. 44 Конституции Итальянской Республики от 27 декабря 1947 г.⁷ в целях достижения рациональной эксплуатации земли и установления справедливых социальных отношений закон налагает обязательства на частную земельную собственность, закрепляет предельные размеры этой собственности в зависимости от областей и сельскохозяйственных зон, благоприятствует улучшению земель, преобразованию крупных землевладений и реконструкции производственных единиц; поддерживает мелкую и среднюю собственность. При этом законодатель подчеркивает, что государство может вторгаться в отношения собственности «в общественных интересах» (ст. 42), в «целях общественной пользы» (ст. 43). В статье 47 Конституции Италии установлено, что органы государственной власти регулируют использование земли в общих интересах и с целью предотвращения спекуляции землей.

Однако столь детализированное конституционное регулирование земельных отношений не свойственно в целом европейским странам, отнесенным ко второй модели конституционно-земельного устройства. В большинстве из них отсутствуют даже основы земельного устройства, преимущественно закреплено право собственности в общем его виде, без привязки к земле или земельным участкам. Это обусловлено историческими особенностями, поскольку право собственности на землю во многих странах Европы

воспринимается их гражданами как само собой разумеющееся, что не подвергается сомнению.

Поэтому земельные отношения в них урегулированы на уровне отраслевого законодательства. Особый интерес для нашего исследования представляет понятие земли (или земельного участка, поскольку в праве многих европейских стран понятие «земля» является синонимом понятия «земельный участок»).

Доктринальное определение земельного участка содержится в земельном законодательстве, что представляется логичным, принимая во внимание, что данный кодифицированный акт регулирует земельные отношения. В настоящее время в п. 3 ст. 6 ЗК РФ дано понятие земельного участка как объекта права собственности. Согласно названной норме земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Исходя из буквального толкования данной нормы, можно сделать вывод, что земельное законодательство, равно как и гражданское, относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально определенной вещи.

Вместе с тем отметим, что в настоящее время в соответствии с российским законодательством имущественные отношения, связанные с земельными участками, регулируются одновременно Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ) и ЗК РФ. На наш взгляд, было бы логичным на законодательном уровне закрепить два определения земельных участков — одно в ГК РФ, дав определение земельного участка как объекта недвижимости, а другое — в ЗК РФ, установив понятие земельного участка применительно к сфере действия земельного законодательства.

Равно как и в российском законодательстве, основу традиционной доктрины права собственности на землю во многих странах Европы составляет главный принцип — земля представляет собой вещь и одновременно является недвижимым имуществом.

Так, согласно ст. 518 Гражданского кодекса Франции от 21 марта 1804 г.⁸ земля и здания являются недвижимым имуществом по своей природе. При этом недвижимое имущество определяют три критерия. Первый критерий является физическим, он определяет недвижимое имущество, основываясь на его природе: участок земли, а также здания и деревья физически соединены с землей. Второй критерий представляет собой юридическую фикцию: материальные объекты рассматриваются в качестве объектов

⁶ Basic Law for the Federal Republic of Germany (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). URL: <https://www.bundestag.de/grundgesetz>.

⁷ Constitution of the Italian Republic. URL: http://www.senato.it/documenti/repository/istituzione/costituzione_inglese.pdf.

⁸ Code civil des français. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=647802C699F763AD6CF98425DC53104C.tplgfr22s_1?idSectionTA=LEGISCTA000006117904&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20171025.

недвижимости при условии, что они являются составной частью такой недвижимости. Третий критерий относится к правам на имущество, которые также рассматриваются как недвижимость, если они применяются в отношении недвижимости.

В соответствии со ст. 90 Германского гражданского уложения от 18 августа 1896 г.⁹ (далее — ГГУ) вещами являются только телесные предметы. При этом прочно соединенные с земельным участком вещи являются существенными частями участка земли (здания и плоды данного участка, пока они соединены с землей). Семена становятся существенными частями участка земли, когда они высеяны, а растения — когда они посажены. В свою очередь, в законодательстве Германии есть такое понятие, как существенные части здания — это вещи, соединенные в целях строительства здания. Существенными частями участка земли не являются вещи, которые временно соединены с ним. Такое же правило применяется к зданию или другому сооружению, которое соединено с участком земли, принадлежащим другому собственнику, лицом, осуществляющим право в отношении этого участка земли. Вещи, которые прикреплены к зданию временно, не являются частями здания (ст. 95 ГГУ). Примечательно, что частями земельного участка признаются также права, которые связаны с правом собственности на земельный участок (ст. 96 ГГУ).

Право собственника земельного участка в Германии распространяется на пространство над поверхностью и на недра под поверхностью земли. Собственник, однако, не может запретить воздействие на таких высотах или глубинах, в исключении воздействия на которые он не заинтересован (ст. 905 ГГУ).

Рассматривая положения ГГУ, нельзя обойти вниманием его положения, касающиеся реализации концепции единого объекта недвижимости, тем более, что российские сторонники ее внедрения в нашей стране в первую очередь ссылаются на положительный опыт именно Германии. Принадлежностям земельного участка посвящена ст. 926 ГГУ. Согласно ее положениям если лицо, отчуждающее земельный участок, и приобретатель соглашаются с тем, что правомочие распоряжения должно включать принадлежности земельного участка, то приобретатель вместе с правом собственности на участок приобретает право собственности на его принадлежности, существующие на момент отчуждения. В случае возникновения сомнений действует презумпция, согласно которой распоряжение распространяется на принадлежности. Если движимая вещь соединена с участком земли так, что она становится существенной частью участка, то право собственности на землю распространяется на эту движимую вещь (ст. 946 ГГУ).

Германская судебная практика выявила следующие отдельные случаи существенных составных частей земельного участка:

сруб с прочным фундаментом является существенной составной частью;

мосты, которые соединяют два самостоятельных земельных участка, не являются существенной составной частью только одного из них, а находятся в общей собственности (в равных долях) обоих собственников земельных участков;

(готовый) гараж на основе своего собственного веса без закрепления посредством фундамента может быть прочно связанным с земельным участком и тем самым представлять собой его существенную составную часть;

гравий, который выравнивается, уплотняется и закрепляется на земельном участке, является существенной составной частью этого участка;

оборудование является существенной составной частью земельного участка только в случае, если оно вкопано или замуравано;

предмет мебели может быть существенной составной частью, если речь идет о встроенной (в стену) мебели;

тоннель скоростной железной дороги может быть предметом чужой собственности на основе собственного постоянства имущественного права подчинения, причисляемого к публичному вещному праву;

плавательный бассейн является существенной составной частью, если он прочно забетонирован в землю, однако бассейн, установленный на уровне земли, такой составной частью не является;

(коммунальные) сети водо-, газо-, тепло- и энергоснабжения не рассматриваются в качестве существенной составной части земельного участка, если они не кончаются на земельном участке, который принадлежит снабжающему предприятию, чтобы исключить большое количество сособственников на (коммунальные) сети водо-, газо-, тепло- и энергоснабжения. То же действует для обладателей телеграфных столбов в случае линий дальней электропередачи;

ограда земельного участка может быть существенной составной частью, если она глубоко закреплена в земле¹⁰.

Вместе с тем следует пояснить, что в германском праве в отличие от российского права действуют два типа договоров — обязательственные и вещные. При этом вещные договоры опосредуют установление вещных прав, в том числе и право собственности¹¹.

¹⁰ См.: Калинин К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка: сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 121—131.

¹¹ Подробнее см.: Василевская Л.Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву // Вест-

⁹ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

Земельный кодекс Швеции от 17 декабря 1970 г.¹² определяет, что представляет собой недвижимость, как она может быть передана, заложена и т. д. Согласно ст. 1 гл. 1 данного Кодекса недвижимостью признается земля, которая подразделяется на земельные участки (объекты недвижимости вместе с принадлежностями, принадлежностями считаются здания, сооружения, ограды, участки общего пользования, сервитуты и др.). Земельный участок разграничивается либо по горизонтали, либо как по горизонтали, так и по вертикали (так называемый трехмерный земельный участок). Трехмерным пространством признается пространство, связанное с иным, чем трехмерный, земельным участком и разграниченное как по горизонтали, так и по вертикали. Положения, касающиеся земли, также применяются к иному пространству, относящемуся к земельному участку либо к нескольким земельным участкам, находящимся в общей собственности.

Согласно ст. 1 гл. 2 ЗК Швеции в понятие земельного участка включаются здания, строения, заборы и другие сооружения, соединенные с земельным участком для постоянного использования, произрастающие на участке деревья и другая растительность, а также удобрения природного характера. Интересно отметить, что принадлежностями земельного участка являются также здания или иные сооружения, построенные вне границ этого участка, при условии, что они предназначены для постоянного использования в целях осуществления сервитута, установленного в интересах данного земельного участка, и не относятся к земельному участку, на котором расположены.

В некоторых странах Европы действует, как и в России, множественность объектов недвижимости. Так, согласно ст. 655 Гражданского кодекса Швейцарии от 10 декабря 1907 г.¹³ объектами права собственности на землю являются все виды недвижимого имущества. К недвижимости относятся участки земли и здания на них, определенные и постоянные права, зарегистрированные в земельном регистре, рудники, доли в праве собственности на недвижимое имущество.

Подобные нормы действуют в законодательстве Греции, Испании, Албании, Голландии, Португалии и т. д.¹⁴

ник экономического правосудия Российской Федерации. 2003. № 5. С. 119—132; № 6. С. 93—102; Василевская Л. Ю. К вопросу об особенностях предмета вещного договора по германскому праву // Юрист. 2003. № 3. С. 41—44.

¹² См.: *Крассов О. И.* Право собственности на землю в странах Европы: монография. М., 2014.

¹³ Swiss Civil Code. URL: www.admin.ch/ch/e/rs/210/index.html.

¹⁴ См.: *Крассов О. И.* Право собственности на землю в странах Европы.

Совершенно иной подход в регулировании земельных отношений демонстрируют страны, принадлежащие к англосаксонской системе права, и в первую очередь Великобритания, право собственности и владения которой не соответствует аналогичным понятиям римского права: оно является системой установления не абсолютного, а приоритетного управомочия¹⁵. Как отмечено в доктрине, английское право основывается на установленном норманнскими завоевателями в середине XIII в. положении о том, что любая земля находится в собственности короны как суверена, а ее подданные могут приобретать только «ленные» («вещные») права, «подчиненные» («производные от») собственности, но не могут стать собственниками земли в смысле получения широкого права «господства» над земельным участком¹⁶. Таким образом, частные землевладельцы в Англии обладают довольно обширными, но ограниченными по содержанию в сравнении с правом собственности «титутами по общему праву» (estate in law, или legal estate) или «титутами по праву справедливости» (equitable estate) — еще более узкими аналогами континентальных ограниченных вещных прав. Объединяет эти права то, что они являются производными от собственности короны. Как отмечает Е. А. Суханов, в этом смысле английские «титуты на недвижимость» (estate) сопоставимы с континентальной категорией «ограниченных вещных прав»¹⁷.

С 1925 г. практически не существует разницы между правом собственности на землю (fee simple estate) и правом собственности на другие виды имущества, такие как мебель, ювелирные украшения, деньги, акции, счета в банках и т. п.¹⁸ В 1925 г. в Англии принят Закон о собственности¹⁹, в котором определение права собственности раскрыто через понятие собственности на земельный участок. В соответствии со ст. 1 данного акта единственными вещными правомочиями на землю, которые существуют либо могут быть созданы или переданы на законном основании (at law), являются: а) переходящее по наследству право «чистой» собственности на землю (estate in fee simple absolute in possession); б) вещное правомочие владения недвижимостью на срок не свыше 3000 лет (term of years absolute). При этом собственность на праве fee simple в настоящее время не касается исполнения каких-либо обязанностей по отно-

¹⁵ См.: *Bridge M. G.* Personal Property Law. 3rd ed. London, 2002. P. 28—29.

¹⁶ См.: *Суханов Е. А.* Сравнительное исследование владения и собственности в английском и в германском праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6. С. 302—316.

¹⁷ Там же.

¹⁸ См.: *Крассов О. И.* Рецепция норм зарубежного права — метод развития цивилистической мысли // Экологическое право. 2013. № 3. С. 34—41.

¹⁹ Law of Property Act 1925 c. 20 (Regnal. 15 and 16 Geo 5).

шению к короне²⁰. Интересно также отметить, что во второй половине XX в., с развитием идеи разделения английского права на частное и публичное, земельное право было принято относить к частному²¹. Стремление отнесения земельного права к частному было обосновано его предметом, которым является собственность на землю.

Реализуемая в ряде европейских стран концепция единого объекта недвижимости параллельно действует с наследственным правом застройки и с этой точки зрения представляет для нашего исследования существенный интерес. Германское наследственное право застройки — это обременяющее чужой земельный участок право возведения на нем (или под ним) строения, при этом данное право является отчуждаемым и наследуемым. Для того чтобы сохранить собственность на строение за застройщиком, одновременно оставив в неприкосновенности право собственности на земельный участок, абз. 1 § 12 Положения о наследственном праве застройки 1919 г. (с 2007 г. действует в форме Закона о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г.²²) установлена юридическая фикция: строение рассматривается им в качестве составной части названного вещного права (а не в качестве составной части недвижимой вещи — земельного участка)²³. Следовательно, здания, построенные на земельном участке на основании вещного права застройки, включаются в оборот путем оборота самого вещного права на земельный участок.

В отличие от российского проекта закона, которым предлагается введение аналогичного права, в Германии право застройки формально не ограничено сроком действия, но фактически такой срок устанавливается соглашением застройщика и собственника земельного участка. Данное вещное право подлежит государственной регистрации в поземельной книге в качестве особого объекта. По истечении указанного срока право застройки прекращается, а строение, становясь составной частью участка, переходит в собственность его собственника. Вместе с тем одним из несомненных плюсов германского законодательства является норма, согласно которой при прекращении вещного права застройки собственник земельного участка обязан компенсировать расходы застройщика (в некоторых случаях компенсация достигает 2/3 стоимости строения на момент прекращения права застройки). Данное правило следует заимствовать для его использования в российском праве

и применить при дальнейшей работе над законопроектом о наследственном праве застройки.

Аналогичные нормы о наследственном праве застройки действуют в Австрии²⁴, Швейцарии²⁵ и ряде иных стран Европы.

Несколько иная модель права застройки действует, например, в Италии²⁶ и во Франции²⁷. От наследственного права застройки Германии право застройки Италии и Франции отличается тем, что возведенные на праве застройки строения представляют собой самостоятельные объекты права. Иными словами, застройщик приобретает «временное право собственности» на возведенное им сооружение на период действия права застройки. При этом он вправе распоряжаться возведенными объектами в течение срока действия права застройки. С истечением срока действия права застройки возведенное здание приобретается владельцем земельного участка. Допускается установление платы за передачу возведенных на земельном участке строений в собственность владельца земельного участка.

Рассматривая зарубежный опыт в правовом регулировании земельных отношений, следует также проанализировать нормы зарубежного законодательства в части правомочий собственника земельного участка. Неоспорим тот факт, что право собственности есть абсолютное право, однако и его реализация имеет свои пределы и ограничения. И в отношении земельных участков эти ограничения весьма существенны.

Во всех проанализированных европейских правовых порядках собственник земельного участка не обладает всей полнотой свободы в его использовании, что в первую очередь обусловлено его целевым назначением и восприятием земли как национального достояния. При этом применяются ограничения видов деятельности, для которых может быть использован земельный участок, значительно распространены ограничения в отношении использования земельного участка в законодательстве о планировании, в законодательстве об охране здоровья населения и защите окружающей среды и т. д. Во многих случаях определенные виды деятельности, связанные с использованием земельного участка, разрешено осу-

²⁴ Закон о праве застройки Австрии (Baurechtsgesetz (BauRG) от 26 апреля 1912 г. URL: [http://www.jusline.at/Baurechtsgesetz_\(BauRG\).html](http://www.jusline.at/Baurechtsgesetz_(BauRG).html).

²⁵ Статьи 779—779.1 Швейцарского гражданского кодекса.

²⁶ Статьи 952—956 Гражданского кодекса Италии (II Codice Civile Italiano). URL: http://www.jus.unitt.it/cardozo/obiter_dictum/home.html.

²⁷ Статьи L 251-1 — L 251-9 Жилищно-строительного кодекса Франции (Code de la construction et de l'habitation). URL: http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=94E033ADBAB0CFE46DF75340580B9F62.tpdila22v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006159146&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20150319.

²⁰ См.: *Sexton R., Bogusz B.* Land Law: Text, Cases and Materials. 2nd ed. Oxford, 2011. P. 7—8.

²¹ См.: *Berle A.A.* Property, Production and Revolution // Columbia Law Review, 1965. no. 1, p. 338.

²² Verordnung das Erbbaurecht (ErbbaurechtVO).

²³ См.: *Wieling H.J.* Sachenrecht. 5. Aufl. Springer, 2007. S. 383.

ществлять только на основании специального разрешения и т. д.²⁸

В европейских странах содержание права собственности на земельные участки практически совпадает. Так, в законодательстве Франции право собственности на землю включает право собственности на то, что находится над землей и под ней. Собственник земельного участка вправе производить любые посадки и возводить здания и сооружения на поверхности земли, а также под землей, осуществлять выемку грунта и т. д., при условии соблюдения установленных правилами о недрах и безопасности ограничений.

В содержание права собственности на землю во Франции входит также так называемое право приобретения (ст. 516 ГК Франции). Суть данного права заключается в том, что право собственности на землю распространяется также на все, что она производит, на все принадлежности искусственного и природного происхождения.

Особый интерес представляют нормы французского законодательства, связанные с правом приращения. Кодекс довольно подробно регулирует вопросы стока воды, поступившей на земельный участок в качестве атмосферных осадков, вопросы, связанные с наносами (осадками и приращениями, которые последовательно накапливаются в недвижимости на берегу реки), отдельно урегулированы вопросы об использовании родниковой воды и т. д. Например, согласно ст. 559 ГК Франции, если река или водный поток сносит течением значительную часть прибрежного участка на нижележащий участок или противоположный берег, собственник снесенной части земли вправе в течение года истребовать свое имущество.

Особенности содержания права собственности на землю в Германии определены в ГГУ. Так же как и во Франции, право собственности на участок земли распространяется на пространство под землей и над землей (§ 905 ГГУ). При этом собственник земельного участка не вправе запретить третьим лицам деятельность ни под землей, ни над землей на такой глубине или высоте, которая для него самого не представляет интереса.

Аналогичным образом определяется право собственности на землю в Швейцарии (ст. 667 ГК Швейцарии), Голландии (ст. 5:21 ГК Нидерландов) и во многих иных странах Европы, где правомочия собственника распространяются на воздушное пространство и подземное пространство до предела, обусловленного интересом собственника.

В соответствии с правом Англии «кто имеет в собственности землю, тот владеет всем до небес и вниз до центра земли»²⁹. Вместе с тем, предоставляя на

первый взгляд весьма большой объем правомочий собственнику земли, английский законодатель устанавливает большой круг ограничений. Собственник земли, в частности, не вправе даже выкопать землю и перенести ее в другое место³⁰. Говоря о пространстве под поверхностью земли, в английском праве речь идет о праве собственности на полезные ископаемые и иные вещества, находящиеся в недрах. Из указанных положений существуют заслуживающие, на наш взгляд, особого внимания исключения. В частности, право собственности не распространяется на месторождения угля, нефти и газа, а также золота и серебра³¹.

В соответствии с российским законодательством собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Согласно ст. 19 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» собственник земельного участка вправе осуществлять в его границах без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющих в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 м³ в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ. Как представляется, данные правила не в полной мере соответствуют изложенной в императивной форме норме ст. 1² Закона РФ «О недрах», согласно которой недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью.

Исходя же из данных положений законодательства о недрах, можно сделать вывод, что законодатель, распространяя на подземное пространство субъективное право собственности, тем не менее стремится всячески ограничить соответствующие правомочия собственника земельного участка, что обусловлено приоритетом публичного интереса над частным в решении вопроса недропользования. При этом, как представляется, установленный законодателем правовой режим участка недр продиктован в пер-

²⁸ См.: *Hodgson S. Land and Water — the Rights Interface*. Rome, 2004. P. 24.

²⁹ См.: *Gray K.J., Gray S.F. Elements of Land Law*. 4th ed. Oxford, 2005.

³⁰ См.: *Красов О.И.* Право собственности на землю в странах Европы.

³¹ Там же.

вую очередь полезными свойствами недр как объекта права, т. е. находящимися в них полезными ресурсами (полезными ископаемыми, энергоресурсами и т. д.). Именно полезные ресурсы обеспечивают социально-экономическую ценность недр.

Так что же представляет собой право на осуществление использования общераспространенных полезных ископаемых (далее — ОПИ)? По мнению О.И. Котовой, «предоставление собственникам, владельцам земельных участков прав добычи ОПИ для своих нужд можно рассматривать как особую льготу, предоставленную государством собственникам, владельцам земельного участка, как правомочие по извлечению полезных свойств из находящегося в его владении или собственности земельного участка, поскольку добываемые ОПИ залегают неглубоко от земли (на глубине до 5 м). Указанное правомочие можно рассматривать в качестве рудимента от права акцессии, согласно которому «собственник земли мог добывать все залегающие в пределах участка полезные ископаемые»³². Однако, как справедливо в связи с этим указывает Г.Н. Эйриян, «если согласиться с приведенным выше суждением, то общераспространенные полезные ископаемые следует рассматривать как часть земельного участка, что будет прямо противоречить положениям ст. 6 Закона «О недрах», в соответствии с которой добыча полезных ископаемых является одним из видов пользования недрами»³³. Спорной также является позиция П.М. Ходырева: «Право на добычу общераспространенных полезных ископаемых является особым ограниченным вещным правом, которое увязано с правом владения и пользования земельным участком, по сути, выступая принадлежностью земельного участка»³⁴.

Применительно же к частному интересу отметим, что объектом использования собственником земельного участка являются не недра, а только их часть, ограниченная границами земельного участка. И в этом случае возникает правовая проблема отсутствия критериев законодательного закрепления индивидуализации участка недр. Участки недр юридически изъяты из гражданского оборота. В качестве объекта гражданского оборота выступают права на участки недр³⁵. Права пользования недрами могут от-

чуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами (ч. 2 ст. 1² Закона РФ «О недрах»). Исходя из данной нормы, В.П. Камышанский делает справедливый вывод, что пределы правомочия распоряжения правами пользования участками недр должны быть исчерпывающим образом прописаны в федеральном законодательстве. Закрепления в законе права собственности на недра в качестве единственного вещного права недостаточно для активного вовлечения в гражданский оборот участков недр как объектов гражданского права³⁶. Проблема усугубляется отсутствием четкого порядка определения границ между «земельным участком» и «участком недр» как объектов гражданских прав. По общему правилу согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой. При этом законодатель не дает понятия почвенного слоя и не определяет критерии для его идентификации.

В юридической доктрине встречаются различные позиции по существу обозначенной проблемы. Так, отмечая сложность вопроса об установлении границы между земельным участком и недрами, А.П. Анисимов и С.А. Чаркин считают, что по общему правилу граница между землей и недрами составляет 5 м³⁷. По мнению В.А. Лапача, почвенный слой как своеобразная граница отделяет «землю» от недр³⁸. М.А. Дмитриев отстаивает наиболее правильную позицию, на наш взгляд: «...участок недр по своим характеристикам — не что иное, как составная часть земельного участка». Буквально он отмечает следующее: «...говоря об участке недр, мы должны говорить не об отдельном объекте гражданских прав, а об особом вещном праве пользования земельным участком в части содержащихся в его недрах полезных ископаемых и ином необходимом использовании (праве недропользования)»³⁹.

Считаем, что решением данной проблемы мог бы стать используемый в законодательстве европейских стран подход, согласно которому собственнику земельного участка принадлежит все пространство, находящееся под землей. Распространение права собственности на все, что находится под поверхностью земельного участка, предполагает исключение участков недр из самостоятельных объектов права и влечет распространение на них режима земельного

³² Котова О.И. Правовое регулирование освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 23—24.

³³ Эйриян Г.Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 4. С. 535—547.

³⁴ Ходырев П.М. Право собственности на полезные ископаемые: дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008. С. 23.

³⁵ См.: Камышанский В.П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть Закона. 2016. № 2. С. 15—21.

³⁶ См.: Камышанский В.П. Указ соч. С. 15—21.

³⁷ См.: Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 4—8.

³⁸ См.: Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С. 318.

³⁹ Дмитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 17—20.

участка, что соответствует концепции единого объекта недвижимости. При этом учитывая, что для государства непосредственный интерес представляют не недра, а их полезные свойства, считаем целесообразным установить исключения из предлагаемого режима недр — по общему правилу из земельной собственности должны быть исключены извлекаемые или добываемые полезные ископаемые или энерго- и иные ресурсы, перечень которых следует закрепить на уровне законодательства.

На основании изложенного предлагаем внести изменения в п. 2 ст. 261 ГК РФ, изложив его в следующей редакции: «Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения, а также на находящиеся под ним недра».

Несколько иной подход в правовом регулировании земельных правоотношений демонстрируют *страны постсоветского пространства*.

После распада СССР большинство вновь образованных стран заимствовали российский подход в регулировании земельных отношений. Конституционные положения практически во всех странах гарантируют право частной собственности на землю, при этом конституционные формулировки во многом совпадают с российскими нормами Основного закона. В тех же странах, где определенные земли целевого назначения имеют ограниченный или особо важный в экономическом плане характер, они становятся объектами повышенной конституционной защиты.

В частности, в соответствии с п. 5 ст. 12 Конституции Кыргызской Республики от 27 июня 2010 г.⁴⁰ земля, ее недра, воздушное пространство, воды, леса, растительный и животный мир, другие природные ресурсы являются исключительной собственностью Кыргызской Республики, используются в целях сохранения единой экологической системы как основы жизни и деятельности народа Кыргызстана и находятся под особой охраной государства. Земля также может находиться в частной, муниципальной и иных формах собственности, за исключением пастбищ, которые не могут находиться в частной собственности.

На основании ст. 13 Конституции Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. недра, воды, леса составляют исключительную собственность государства. Отдельных положений о собственности на землю статья не содержит. Однако в ней особо указано, что земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства. Законом могут быть определены и другие объекты, которые находятся только в собственности государства, либо установлен особый порядок перехода их в частную собственность, а также закреплено исключительное право государ-

ства на осуществление отдельных видов деятельности. Учитывая конституционное закрепление многообразия форм собственности в Беларуси и правила об исключительной собственности государства только на земли сельскохозяйственного назначения, можно сделать вывод о том, что земли иного назначения могут находиться в частной собственности.

В Казахстане признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность (п. 1 ст. 6 Конституции Республики Казахстан от 30 августа 1995 г.⁴¹). При этом собственность обязывает: пользование ею должно одновременно служить общественному благу. Субъекты и объекты собственности, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяются законом. Земля и ее недра, воды, растительный и животный мир, другие природные ресурсы находятся в государственной собственности. Земля может находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом. В связи с этим представляет интерес позиция Конституционного совета Республики Казахстан, который пояснил, что при регулировании земельных отношений Конституция закрепляет верховенство государства, которое определяет правовые режимы собственности и оборота земли, вплоть до установления режима исключительной собственности государства на землю⁴².

На праве исключительной собственности Литовской Республике принадлежат: недра земли, а также внутренние воды, леса, парки, дороги, объекты истории, археологии и культуры государственного значения (ст. 47 Конституции Литовской Республики от 25 октября 1992 г.⁴³). При этом ст. 54 Конституции запрещено истощать землю, ее недра, воды, загрязнять воды и воздух, оказывать радиационное воздействие на окружающую среду, а также обеднять растительный и животный мир.

В Конституции Республики Армения от 5 июля 1995 г.⁴⁴ установлены ограничения права собственности на землю (правом собственности на землю не пользуются иностранные граждане и лица, не имеющие гражданства, за исключением случаев, установленных законом), а также провозглашено право собственности на землю общины.

Единственное упоминание о земле (в контексте возможности права собственности на землю) содер-

⁴¹ URL: http://www.akorda.kz/ru/official_documents/constitution.

⁴² Нормативное постановление Конституционного совета Республики Казахстан от 23 апреля 2003 г. № 4 «Об официальном толковании пункта 2 статьи 2 и пункта 3 статьи 6 Конституции Республики Казахстан».

⁴³ URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.275374?jfwid=-wd7z8ivg5>.

⁴⁴ URL: <http://www.president.am/ru/constitution-2015/>.

⁴⁰ URL: http://www.gov.kg/?page_id=30199&lang=ru.

жится также в Конституции Азербайджанской Республики от 12 ноября 1995 г.⁴⁵

Исключение из применения подхода, закрепляющего право частной собственности на землю в конституционном регулировании земельных отношений, составляет Таджикистан: земля, ее недра, вода, воздушное пространство, животный и растительный мир и другие природные богатства отнесены к исключительной собственности государства и государство гарантирует эффективное их использование в интересах народа (ст. 13 Конституции Республики Таджикистан от 6 ноября 1994 г.⁴⁶).

Статьей 55 Конституции Республики Узбекистан от 8 декабря 1992 г.⁴⁷ земельные участки исключены из объектов частной собственности: земля, ее недра, воды, растительный и животный мир и другие природные ресурсы являются общенациональным богатством, подлежат рациональному использованию и охраняются государством.

Таким образом, можно сделать вывод, что в большинстве постсоветских стран закреплено многообразие форм собственности на землю. Тем не менее приоритетное значение имеет государственная собственность на землю. При этом Основные законы предусматривают возможность перехода земельных участков в частную собственность под жестким контролем государства. В России закреплен противоположный конституционный принцип, устанавливающий приоритет именно частной собственности на землю — Конституция РФ устанавливает право граждан и объединений иметь в частной собственности землю, свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение землей.

Как и в России, в иных странах постсоветского пространства конституционные положения о праве собственности на землю детализированы в законодательстве. Преимущественно действующие акты содержат определения земельных участков. Так, по законодательству Кыргызстана земельный участок представляет собой площадь земли в замкнутых границах (ст. 1 Земельного кодекса Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г. № 45⁴⁸). Земельный участок является особым объектом гражданских правоотношений и может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, ипотеки и других сделок, а также переходить в порядке универсального правопреемства с установленными в законе ограничениями (п. 1 ст. 6 ЗК Кыргызской Республики). Лицо, имеющее в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и рас-

поряжаться им иным способом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст. 233-1 Гражданского кодекса Кыргызской Республики от 8 мая 1996 г. № 15⁴⁹). По общему правилу право собственности на земельный участок или право пользования распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой. Собственник земельного участка или землепользователь вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено Законом Кыргызской Республики «О недрах» или иными законами и не нарушает прав других лиц (п. 2 ст. 233-2 ГК Кыргызской Республики).

Аналогичные нормы о праве собственности на землю содержатся в законодательстве Казахстана. В соответствии со ст. 12 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-III⁵⁰ земля представляет собой территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальную основу любого процесса труда, при этом под земельным участком понимается выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном Земельным кодексом Республики Казахстан порядке за субъектами земельных отношений. В Казахстане право на земельный участок по общему правилу распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы и насаждения. Согласно ст. 25 ЗК Республики Казахстан собственник земельного участка осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельным участком по своему усмотрению без получения каких-либо разрешений государственных органов (по общему правилу). Он уполномочен совершать в отношении своего земельного участка любые сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан, при условии сохранения целевого назначения земельного участка. Пользование собственником земельного участка или землепользователем недрами осуществляется в границах принадлежащего ему земельного участка в соответствии с целевым назначением земельного участка и требованиями Кодекса Республики Казахстан «О недрах и недропользовании». При этом одновременно с предоставлением земельного участка, под которым находится соответствующая часть недр, в частную собственность или землепользование производится предоставление прав на извлечение общераспространенных полезных ископаемых и прав на использование подземных вод для собственных нужд.

⁴⁵ URL: <https://static2.president.az/media/W1siZiIsIjIwMTgvdMDMvMDkvY3dodDN2dzF0X0tvbnN0dXRpc3lhX1JlVUy5wZGYiXV0?sha=83f38924a4086483>.

⁴⁶ URL: <http://www.president.tj/ru/taxonomy/term/5/112>.

⁴⁷ URL: <http://lex.uz/docs/35869>.

⁴⁸ URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8>.

⁴⁹ URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30212538.

⁵⁰ URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583#pos=68;-56.

На сайте Министерства юстиции Республики Казахстан 3 ноября 2016 г. размещена Концепция по проекту закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений»⁵¹, разработанного по итогам деятельности Комиссии по земельной реформе (образована на основании Указа Президента Республики Казахстан от 6 мая 2016 г. № 248 и распоряжения премьер-министра Республики Казахстан от 11 мая 2016 г. № 38-р). Названный документ отражает проводимую в настоящее время земельную политику — целесообразность сохранения института предоставления земель сельскохозяйственного назначения в аренду физическим и юридическим лицам Республики Казахстан, при этом выработан ряд предложений по усовершенствованию норм земельного законодательства в части повышения требований по рациональному использованию земель сельскохозяйственного назначения, по сохранению их плодородия, обеспечению прозрачности проведения конкурсов по предоставлению данной категории земель, усилению ответственности арендаторов, установления ограничений площади земель, предоставляемых в одни руки, регулирования вопросов предоставления пастбищных угодий и т. д.

В частности, принимая во внимание интересы действующих арендаторов и положение лиц, заинтересованных в получении земель для ведения сельского хозяйства, у которых отсутствуют средства на приобретение данных земель в частную собственность через торги, предлагается норма по сохранению института аренды. В целях подробного регулирования данного вопроса законопроектом предлагается внести новую статью, регламентирующую четкий порядок предоставления сельскохозяйственных земель в аренду через конкурс (под понятием «конкурс» в данном случае будет подразумеваться одна из форм их предоставления для ведения сельского хозяйства физическим и юридическим лицам Республики Казахстан, предложившим наиболее выгодные условия по его использованию на праве землепользования (аренды)).

Следует отметить, что согласно действующему российскому законодательству договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением указанных в ЗК РФ случаев (п. 1 ст. 39⁶). Договор аренды земельного участка, заключенный без аукциона, может быть признан недействительным⁵².

⁵¹ URL: <http://www.adilet.gov.kz/ru/articles/koncepciya-po-proektu-zakona-respubliki-kazahstan-o-vnesenii-izmeneniy-i-dopolneniy-v>.

⁵² См., например, определение Верховного Суда РФ от 20 ноября 2014 г. № 308-ЭС14-1222 по делу А32-12847/201.

Порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом (п. 4 ст. 39¹³ ГК РФ), который до настоящего времени не принят. Вместе с тем в п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» указано, что положения ст. 39¹³ ЗК РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, в настоящее время проведение аукционов по передаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допустимо только в обычной (неэлектронной) форме. С учетом значимости развития института аренды земельных участков, упрощения процедуры его проведения, а также обеспечения их прозрачности требуется принятие федерального закона.

Кодекс Туркменистана от 25 октября 2004 г. № 243-П «О земле»⁵³ определяет правовую, организационную и экономическую основы управления землями и направлен на рациональное использование, охрану земель, сохранение и улучшение окружающей природной среды, применение различных форм ведения хозяйственной деятельности на земле, регулирование земельных отношений.

Согласно ст. 17 Кодекса Туркменистана «О земле» в постоянное или временное (до 99 лет) пользование земельный участок может предоставляться гражданам и юридическим лицам Туркменистана. В аренду земельный участок может предоставляться физическим лицам, юридическим лицам Туркменистана и иностранных государств, а также иностранным государствам и международным организациям (субаренда земельного участка прямо запрещена, ст. 51). В собственность земельный участок может предоставляться только гражданам Туркменистана, при этом законодатель в ряде случаев использует особую форму частной собственности. Так, согласно ст. 26 рассматриваемого акта семьям граждан Туркменистана, проживающим в городах и поселках, предоставляются в частную собственность с правом наследования земельные участки для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома без права продажи, дарения, обмена и залога. Подобная форма собственности российскому праву неизвестна.

⁵³ URL: http://www.minjust.gov.tm/ru/mmerkezi/doc_view.php?doc_id=8375.

Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 г. № 327⁵⁴ содержит определение земельного участка, под которым понимается часть земли с определенными в отношении нее правами, которая имеет определенную категорию и разрешенный вид использования, фиксированные границы, площадь и местоположение (ст. 1² ЗК Республики Таджикистан). Как уже было отмечено, земля в Таджикистане является исключительной собственностью государства, которое гарантирует эффективное ее использование в интересах народа. Учитывая данное обстоятельство, в гражданский оборот может быть вовлечен не земельный участок, а «право пользования земельным участком с правом его отчуждения». Указанное право пользования земельным участком с правом его отчуждения является особым объектом гражданских правоотношений и может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, аренды, залога и других сделок, а также может переходить к другому лицу в порядке наследования или универсального правопреемства. По словам Ш.М. Исмаилова, «принятие и практическая реализация поправок к Земельному кодексу Республики Таджикистан... связанных в первую очередь с передачей землепользователям права отчуждения права пользования земельным участком и осуществления сделок с ним, может в последующем коренным образом изменить имущественный оборот в нашей стране»⁵⁵.

В связи с этим отдельный интерес представляют нормы о землепользователях. В соответствии со ст. 10 ЗК Республики Таджикистан физические и юридические лица могут быть первичными или вторичными землепользователями. Первичными землепользователями являются физические и юридические лица, пользующиеся земельными участками в бессрочном, срочном или пожизненном наследуемом пользовании. Вторичными землепользователями являются физические и юридические лица, пользующиеся земельными участками на условиях договора аренды или соглашения о государственно-частном партнерстве.

Земельный кодекс Республики Армения от 4 июня 2001 г. № ЗР-185⁵⁶ определяет земельный участок как 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

(п. 1 ст. 5). При этом в соответствии с законодательством Армении правовой статус земельного участка включает зарегистрированные в установленном порядке право собственности и иные имущественные права и ограничения в отношении него, его целевое назначение. Примечательно, что согласно п. 4 ст. 5 ЗК Республики Армения в стране реализована концепция единого объекта недвижимости: «Земельные участки, права на них и ограничения их использования, а также закрепленные на земельных участках объекты (почвенный слой, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, строения), которые невозможно отделить от земли без причинения вреда их назначению, находятся в обороте в неотделимом виде, если законом не предусмотрено иное». Как отмечает К.Г. Сардарян, рассматривая некоторые положения гражданского законодательства, «...государственную регистрацию прав на земельный участок и прочно связанные с ней здания, сооружения и другие имущественные объекты необходимо рассматривать как регистрацию единой, неразделимой единицы»⁵⁷.

Земельный кодекс Азербайджанской Республики от 25 июня 1999 г. № 695-IQ⁵⁸ содержит аналогичное определение земельного участка — это часть земной поверхности с отражением в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю границ, размеров, географического положения, правового статуса, режима, назначения и других показателей (п. 1 ст. 4). Правовой статус земельного участка охватывает его целевое назначение, форму права на земельный участок (право собственности, пользования или аренды), а также нагрузку (ограничения), установленную относительно пользования земельным участком. Равно как и в Армении, в Азербайджане реализуется концепция единой недвижимости. Согласно п. 4 ст. 4 ЗК Азербайджанской Республики земельные участки и права на них, а также связанное с земельным участком недвижимое имущество (земельный пласт, водоемы, леса, многолетние насаждения, строения, сооружения и другие подобные объекты) участвуют в обороте в неразрывной форме.

Вместе с тем анализ иных положений земельного законодательства (о переходе прав на земельные участки при переходе прав на находящиеся на них здания и т. д.) в Армении и Азербайджана заставляет усомниться в действии концепции единого объекта недвижимости.

⁵⁴ URL: http://zamin.tj/images/pdf/Zemelnii%20kodeks_RT_ru.pdf.

⁵⁵ Исмаилов Ш.М. Особенности государственной регистрации недвижимости и прав на нее в Таджикистане // Предпринимательское право. 2016. № 1. С. 72—78.

⁵⁶ Официальные ведомости Республики Армения. 2001. № 17. Ст. 457.

⁵⁷ Сардарян К.Г. Проблемы правового регулирования института застройки земельных участков в законодательстве Республики Армения // Предпринимательское право. 2008. № 2.

⁵⁸ URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30420125&mode=p&page=4.

Согласно ст. 4.40 Гражданского кодекса Литовской Республики от 18 июля 2000 г.⁵⁹ право собственности на земельный участок по общему правилу распространяется также на поверхностный почвенный слой, здания и сооружения, возведенные на данном земельном участке, иные недвижимые вещи. Исключение может быть установлено в законе. Кроме того, собственник земельного участка уполномочен использовать пространство над участком, при условии, что это не противоречит закону и необходимо для целей использования земельного участка. Собственник участка земли имеет право собственности на подземное пространство под участком и на полезные ископаемые, находящиеся столь глубоко, насколько это не противоречит закону, и необходимые для целей использования участка земли.

В отличие от законодательства иных стран постсоветского пространства в Кодексе Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3⁶⁰ содержится определение границы земельного участка, под которой понимаются условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков. При этом земельный участок — часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Интересно отметить, что в земельном законодательстве Беларуси также определено понятие земли. Земля (земли) — это земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. Как отмечает Г.И. Зайчук, «в ст. 1 КоЗ сформулировано определение земли с указанием выполняемых ею экономических функций»; «вызывают сомнение составы объектов и субъектов земельных отношений и права, приведенные в ст. 3 и 4 КоЗ. Так, ст. 3 к объектам земельного права отнесены: земля (земли); земельные участки, права на земельные участки, ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты. К правам на земельные участки относятся право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право временного пользования, аренда (субаренда), которые являются титулами землепользования, а огра-

ничения и обременения прав на землю относятся к пределам осуществления права землепользования и самостоятельными объектами земельных правоотношений быть не могут»⁶¹.

Согласно ст. 217 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3⁶² вещными правами на землю являются право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного пользования земельным участком и право временного пользования земельным участком, сервитуты. Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» перечень вещных прав на землю был расширен за счет отнесения к ним временного пользования земельными участками и аренды земель, и установлено, что земельные участки предоставляются:

гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;

индивидуальным предпринимателям на праве аренды;

юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, иностранным юридическим лицам и их представительством — на праве аренды.

Таким образом, конституции практически всех государств постсоветского пространства, которые относятся к так называемым молодым демократиям, определяют право частной собственности на землю в качестве одного из основных прав каждого гражданина, при этом положения большинства из них в части регламентации прав на землю во многом схожи. Практически во всех основных законах постсоветских стран закреплено многообразие форм собственности, в том числе на землю. Однако только в некоторых из них приоритет отдается именно частной собственности.

Что касается специального законодательства, во всех проанализированных нами странах действуют кодифицированные акты, регулирующие земельные правоотношения. При этом реализация конституционных положений в таких кодифицированных актах различна. В частности, по-разному определяются понятие земельного участка, его правовой режим и т. д.

⁵⁹ URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/8191>.

⁶⁰ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. № 187. 2/1522.

⁶¹ Зайчук Г.И. Новый кодекс Республики Беларусь о земле и пути совершенствования земельного законодательства (по состоянию на 1 января 2010 г.). Доступ из ИПС «Эталон».

⁶² Ведымадзі Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь. 1999. № 7-9. Ст. 101.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- Berle A.A. Property, Production and Revolution // Columbia Law Review, 1965. no. 1.
Bridge M.G. Personal Property Law. 3rd ed. London, 2002.
Gray K.J., Gray S.F. Elements of Land Law. 4th ed. Oxford, 2005.

- Hodgson S. *Land and Water — the Rights Interface*. Rome, 2004.
- Sexton R., Bogusz B. *Land Law: Text, Cases and Materials*. 2nd ed. Oxford, 2011.
- Wieling H.J. *Sachenrecht*. 5. Aufl. Springer, 2007.
- Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: монография / под ред. Г.Н. Комковой. М., 2017.
- Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // *Российская юстиция*. 2012. № 2.
- Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. Минск, 2001.
- Василевская Л.Ю. К вопросу об особенностях предмета вещного договора по германскому праву // *Юрист*. 2003. № 3.
- Василевская Л.Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2003. № 5; № 6.
- Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
- Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // *Российский судья*. 2011. № 12.
- Зайчук Г.И. Новый кодекс Республики Беларусь о земле и пути совершенствования земельного законодательства (по состоянию на 1 января 2010 г.). Доступ из ИПС «Эталон».
- Исмаилов Ш.М. Особенности государственной регистрации недвижимости и прав на нее в Таджикистане // *Предпринимательское право*. 2016. № 1.
- Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка: сравнительный анализ по российскому и германскому праву // *Закон*. 2014. № 12.
- Камышанский В.П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // *Власть Закона*. 2016. № 2.
- Конституционное право: университетский курс: учебник: в 2 т. / под ред. А.И. Казанника, А.Н. Костюкова. М., 2015. Т. 2.
- Котова О.И. Правовое регулирование освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.
- Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. М., 2014.
- Крассов О.И. Рецепция норм зарубежного права — метод развития цивилистической мысли // *Экологическое право*. 2013. № 3.
- Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002.
- Сардарян К.Г. Проблемы правового регулирования института застройки земельных участков в законодательстве Республики Армении // *Предпринимательское право*. 2008. № 2.
- Суханов Е.А. Сравнительное исследование владения и собственности в английском и в германском праве // *Вестник гражданского права*. 2012. № 6.
- Ходырев П.М. Право собственности на полезные ископаемые: дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008.
- Эйриян Г.Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // *Вестник Пермского университета. Юридические науки*. 2017. № 4.

REFERENCES

- Anisimov A.P., Charkin S.A. Obekty zemelnykh pravootnosheniy. *Rossiyskaya yustitsiya*, 2012, no. 2.
- Averyanova N.N. Konstitutsionno-pravovoe regulirovanie zemelnykh otnosheniy v Rossiyskoy Federatsii. Ed. by G.N. Komkova. Moscow, 2017.
- Berle A.A. Property, Production and Revolution. *Columbia Law Review*, 1965, no. 1.
- Bridge M.G. *Personal Property Law*. 3rd ed. London, 2002.
- Bystrov G.Ye. Pravovye problemy zemelnoy i agrarnoy reform v zarubezhnykh stranakh: teoriya, praktika, itogi, perspektivy. Minsk, 2001.
- Dimitriev M.A. K voprosu ob uchastkakh neдр kak obektakh grazhdanskikh prav. *Rossiyskiy sudya*, 2011, no. 12.
- Eyriyan G.N. Prava polzovatelya zemelnogo uchastka na podzemnoe prostranstvo. *Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki*, 2017, no. 4.
- Gray K.J., Gray S.F. *Elements of Land Law*. 4th ed. Oxford, 2005.
- Grishaev S.P. Evolyutsiya zakonodatelstva ob obektakh grazhdanskikh prav (access from SPS "Consultant Plus").
- Hodgson S. *Land and Water — the Rights Interface*. Rome, 2004.
- Ismailov Sh.M. Osobennosti gosudarstvennoy registratsii nedvizhimosti i prav na nee v Tadzhikistane. *Predprinimatelskoe pravo*, 2016, no. 1.
- Kalinichenko K.S. Zdaniya i sooruzheniya kak sostavnye chasti zemelnogo uchastka: sravnitelnyy analiz po rossiyskomu i germanskomu pravu. *Zakon*, 2014, no. 12.
- Kamyshanskiy V.P. O prave polzovaniya uchastkami neдр v nauke grazhdanskogo prava. *Vlast Zakona*, 2016, no. 2.
- Khodyrev P.M. Pravo sobstvennosti na poleznye iskopaemye. Cand. diss. Izhevsk, 2008.
- Konstitutsionnoe pravo: universitetskiy kurs. Ed. by A.I. Kazannik, A.N. Kostyukov. Moscow, 2015. Vol. 2.
- Kotova O.I. Pravovoe regulirovanie osvoeniya mestorozhdeniy obshcherasprostranennykh poleznykh iskopaemykh. Cand. diss. thesis. Moscow, 2007.
- Krassov O.I. Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranakh Yevropy. Moscow, 2014.

- Krassov O.I. Retseptsiya norm zarubezhnogo prava — metod razvitiya tsivilisticheskoy mysli. *Ekologicheskoe pravo*, 2013, no. 3.
- Lapach V.A. Sistema obektov grazhdanskikh prav: teoriya i sudebnaya praktika. St. Petersburg, 2002.
- Sardaryan K.G. Problemy pravovogo regulirovaniya instituta zastroyki zemelnykh uchastkov v zakonodatelstve Respubliki Armenii. *Predprinimatelskoe pravo*, 2008, no. 2.
- Sexton R., Bogusz B. Land Law: Text, Cases and Materials. 2nd ed. Oxford, 2011.
- Sukhanov Ye.A. Sravnitelnoe issledovanie vladeniya i sobstvennosti v angliyskom i v germanskom prave. *Vestnik grazhdanskogo prava*, 2012, no. 6.
- Vasilevskaya L.Yu. K voprosu ob osobennostyakh predmeta veshchnogo dogovora po germanskomu pravu. *Yurist*, 2003, no. 3.
- Vasilevskaya L.Yu. O spetsifike pravovoy konstruktsii veshchnogo dogovora po germanskomu pravu. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, 2003, no. 5; no. 6.
- Wieling H.J. Sachenrecht. 5. Aufl. Springer, 2007.