DOI: 10.17117/na.2015.10.04.030

<http://ucom.ru/doc/na.2015.10.04.030.pdf>

Поступила (Received): 27.10.2015

Беисов Е.Ж., Бейсенбиев М.А. Земля как объект земельных правоотношений

Beisov E.Zh., Beisenbiev M.A.
The land as an object of land relations

Статья посвящена актуальным вопросам земельных правоотношений как непосредственного объекта данных правоотношений. Авторами раскрывается понятие, и специфика земельных правоотношений также анализируется законодательство в данной области. Также в статье рассматриваются природные ресурсы как составные части окружающей среды

Ключевые слова: земельное право, право, земельные правоотношения

The article is devoted to the actual issues of land legal relations as direct data object relationships. The authors revealed concept and the specificity of the land also examines legislation in this area. Also the article discusses natural resources as integral parts of the environment

Key words: land law, law, land legal relations

Беисов Ербол Жаксыбекович

Кандидат юридических наук, декан
Жетысуский государственный университет им. И. Жансугурова
Республика Казахстан, Алматинская область, г. Талдыкорган, ул. И. Жансугурова, 187 А

Beisov Erbol Zhaksibekovich

Candidate of Juridical Sciences, Dean
Zhetysu state university named I. Zhansugurov
Republic of Kazakhstan, Almaty region,
Taldykorgan, I. Zhansugurov st., 187 A

Бейсенбиев Мадди Акимжанович

Магистр, преподаватель
Жетысуский государственный университет им. И. Жансугурова
Республика Казахстан, Алматинская область, г. Талдыкорган, ул. И. Жансугурова, 187 А

Beisenbiev Madi Akimzhanovich

Master, Lecturer
Zhetysu state university named I. Zhansugurov
Republic of Kazakhstan, Almaty region,
Taldykorgan, I. Zhansugurov st., 187 A

Земельный кодекс РК предусматривает три разновидности земельных правоотношений: земля как природный объект и природный ресурс, земельный участок; часть земельного участка. В научной литературе последних лет земельный участок и часть земельного участка исследованы достаточно полно, однако земля как объект правоотношений практически выпала из поля зрения исследователей. Для того, чтобы выявить ее особенности как объекта правоотношения, необходимо определиться с терминологией.

Земельные правоотношения являются, прежде всего, земельными, экологическими и экономическими общественными отношениями. Не все отношения, возникающие по поводу земли, регулируются нормами земельного законодательства. Земельными называются только те из них, которые урегули-

рованы и регулируются нормами земельного права (законодательства). Поэтому принято их называть земельными, поскольку земля – это, прежде всего, объект природы. Земельные правоотношения являются экономическими потому, что земля является государственной собственностью, и она может находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом (ст. 6 Конституции Республики Казахстан). Все эти экологические и экономические особенности земельных отношений воплощены в нормах земельного законодательства, содержатся в земельных правоотношениях и составляют структуру земельных правоотношений.

Земельные правоотношения могут быть односторонними (например, отказ от права частной собственности, права землепользования), многосторонними (например, договоры-сделки с земельным участком, право общей собственности на земельный участок, общая долевая собственность, condominium и т.д.) [1].

В.В. Петров отмечал, что природный объект можно определить, как составную часть окружающей среды, обладающую признаками естественного происхождения, состоящая в экологической цепи природных систем, способную выполнять экологические, экономические, культурные и оздоровительные функции и обеспечить качество среды обитания человека. В широком смысле природный ресурс – это источник потребления человеком природы, например, духовный, экологический, экономический и эстетический; в узком смысле, как этот термин употребляется в законодательстве, природный ресурс – это источник экономического потребления человеком природы [2].

Так в старом законе в ст.1 закона «Об охране окружающей среды» от 15 июля 1997 г., природные ресурсы – природные ресурсы – составные части окружающей среды, используемые в процессе хозяйственной и иной деятельности для удовлетворения материальных, культурных и других потребностей общества. Под природным объектом понимается естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства. В качестве одного из компонентов природной среды закон непосредственно выделяет земли и почвы. Из этого следует, что земля может выступать объектом экологических правоотношений как в «простом» виде, так и в составе более сложных объектов – природных комплексов и природных ландшафтов.

Представляется, что закрепление земли (как природного объекта и природного ресурса) в качестве объекта земельных правоотношений не совсем корректно. Такое уточнение необходимо потому, что единых (универсальных) требований по охране и использованию «земли» как таковой не существует. В самом деле, требования в области использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения сильно отличаются от использования и охраны земель водного или лесного фонда и т.д. Поэтому использование нами далее категории «земля» как объекта земельных правоотношений будет осуществляться с учетом вышеизложенных соображений.

На наш взгляд, природный объект не следует отождествлять с природным ресурсом, и это даже не «две стороны одной медали». Есть много приме-

ров, когда определенный природный объект не является природным ресурсом. Так, животные, занесенные в Красную книгу (или почвы, занесенные в Красную книгу почв) в качестве природных объектов существуют, однако не являются природным ресурсом (они не используются в хозяйственных или иных подобных целях). Точно также некоторые виды особо охраняемых природных территорий (заповедники, памятники природы) успешно функционируют в качестве природного комплекса (совокупности природных объектов), но как природный ресурс в хозяйственной деятельности не используются и потребительской ценности не имеют. Следовательно, природный объект – категория родовая, а природный ресурс – лишь часть объекта.

Более сложным является вопрос о том, являются ли природные ресурсы разновидностью объектов гражданских правоотношений. По мнению С.Т. Культелеева, объектом гражданских прав является природный ресурс – индивидуально-определенная часть природного объекта, подлежащая обособлению, индивидуализации и экономической оценке, включающая как извлеченный из природного объекта и вовлеченный в имущественный оборот природный ресурс (продукция), так и природный ресурс, индивидуализированный, оцененный, но не извлеченный из природного объекта, который при обладании признаками недвижимости подлежит государственной регистрации в качестве природного объекта недвижимости и права на который подлежат правовому признанию и подтверждению государством [2]. С таким подходом трудно согласиться. Объектом гражданского права (а тем более правоотношения) не может являться ни природный ресурс, ни природный объект.

Потенциально подлежащий обособлению природный ресурс (его часть) – это незастроенная территория на окраине города, которая не разбита на земельные участки, и в отношении которой не проведены работы по межеванию и постановке на кадастровый учет. Не будучи индивидуализированной на местности, эта территория не может являться объектом гражданских прав.

Вместе с тем, такой фрагмент территории города входит в определенную территориальную зону (то есть субкатегорию земель населенных пунктов), и является объектом земельных управленческих правоотношений. Такая территориальная зона, включающая совокупность индивидуализированных и неиндивидуализированных земельных участков, обладает признаками недвижимости, однако государственной регистрации в качестве недвижимости не подлежит – таковой подлежат только отдельные земельные участки (например, на которых находятся многоквартирные дома). Квартал (территориальная зона) индивидуализируется в государственном кадастре недвижимости, проходит процедуру межевания как застроенная территория в ходе подготовки градостроительной документации по планировке территории. Но от этого объектом недвижимости все равно не становится.

Из этого следует вывод о том, что индивидуализация части природного ресурса сама по себе не всегда означает появление объекта недвижимости. Законодатель предусматривает для этого несколько другую процедуру, в ходе которой на определенном фрагменте территории (например, города) формируются земельные участки с индивидуальными кадастровыми номерами.

В адрес «земли» как объекта земельных отношений в научной литературе неоднократно высказывались различные критические замечания, не со всеми из которых следует согласиться. Так, В.Т. Батычко отмечает использование нескольких значений понятия «земля». Во-первых, понятия «земля» и «земельный участок» употребляются как синонимы. Второе значение понятия «земля» содержится в ЗК РК, где специально отмечено, что объектом земельных отношений является «земля как природный объект и природный ресурс». В то же время и «земля», и «земельный участок» в земельных отношениях, по ее мнению, являются природным ресурсом, природным объектом и недвижимым имуществом одновременно. Все земельные участки, расположенные на территории РК, подлежат государственному учету, и в перспективе не должно остаться неучтенной земли. Поэтому вся земля в пределах Казахстана будет совокупностью земельных участков, в связи с чем, понятие «земля» подлежит исключению из перечня объектов земельных отношений» [3].

Объектом гражданских прав являются земельные участки – индивидуализированная на местности часть природного ресурса.

Этот вывод не всегда разделяется в научной литературе. Так, Бектурганов А.Е., ссылаясь на нормы конституций ряда зарубежных стран, утверждает, что «объектом права собственности могут быть не только конкретные участки земли, недр, лесов, но и земля, недра, лес, территориальное море и природные ресурсы экономической зоны, континентальный шельф, другие природные ресурсы. Это отнюдь не означает, что земля, лес, воды и другие природные ресурсы не могут быть индивидуализированы. Просто в подобных случаях речь идет об ином уровне индивидуализации» [4].

Земельный кодекс РК предусматривает понятие объекта земельных отношений, которым является вся земля в пределах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки независимо от того, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами, а также права на земельные участки и земельные доли (п.22 ст. 12).

В данном определении земельные отношения рассмотрены как земельные правоотношения, поскольку оно содержит правовое положение земли и земельных участков и их закрепленности за отдельными субъектами права и объекта собственности, права землепользования и земельные доли.

Объектом земельных правоотношений выступает не сама земля в натуральном (природном) виде, а установленный правовой режим земли. Поэтому объектом земельных правоотношений является установленный правовой режим на все земли Республики Казахстан.

Субъекты земельных правоотношений – физические и юридические лица, а также государства, являющиеся участниками земельных правоотношений и в силу этого имеющие права и несущие обязанности в данном правоотношении.

Земельное законодательство и другие законы определяют, что порядок, установленный законодательством или указание должностного лица для субъектов земельных правоотношений является обязательным. Таким образом, под содержанием земельных правоотношений следует понимать не толь-

ко конкретные права и обязанности участников этих правоотношений, но и другие нормы земельного законодательства, подлежащие исполнению как элементы содержания земельных правоотношений.

Основное содержание земельных правоотношений составляют права и обязанности участников земельных правоотношений, предусмотренные земельным законом и другими законодательными актами и возникающие на основе реализации норм этих актов [5].

Представляется, что в рамках устоявшихся вековых традиций понимания экономического содержания и юридической формы отношений собственности на недвижимость, предложенные выше выводы не могут быть поддержаны. На праве собственности (как частной, так и публичной) нельзя иметь абстрактную недвижимость – землю, недра, лес и т.д. Говорить о праве собственности можно только на локализованный (индивидуализированный) объект недвижимости как часть природного ресурса. В отношении «земли» или «недр» речь может идти только с позиции вопросов управления.

Итак, сформулируем наше доктринальное определение земли.

Земля как объект правоотношений – это компонент окружающей среды, разделенный на категории, в отношении которых осуществляется ряд публично-правовых (управленческих) функций по обеспечению дифференцированного режима рационального использования и охраны, являющийся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом размещения жилых, промышленных и иных объектов.

Список используемых источников:

1. Стамкулов А.С., Стамкулов Г.А. *Земельное право Республики Казахстан*. Алматы, 2004.
2. Культелеев С.Т. *Экологическое право Республики Казахстан*. Алматы: НАС, 2003. 328 с.
3. Батычко В.Т. *Экологическое право Краткий конспект лекций*. Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2009.
4. Бектурганов Ә.Е. *Қазақстан Республикасындағы жер құқық қатынастары*. Алматы: Жеті-Жарғы, 1997.
5. *Земельный кодекс Республики Казахстан, 2003 г.*