

*Научная статья**Научная специальность*

5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки»

УДК 347.2/.3

DOI

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**© **Пятков Д. В.\***, **Валькова Е. М.\*\***, 2023

\* Алтайский государственный университет, г. Барнаул, Россия

\*\* Исследовательский центр частного права имени С. С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, г. Москва, Россия

Исследуется понятие земельного участка в контексте современной экономической и правовой политики Российского государства. Анализируются изменения, внесенные в гражданское законодательство в процессе реформы вещного права, состоявшейся в 2021 г. В частности, оценивается определение земельного участка, включенное в текст Гражданского кодекса. Дается сравнительная характеристика этого определения и определений земельного участка, существовавших в разное время в земельном законодательстве России, а также в европейском законодательстве и доктрине. Установлено, что используемый для определения земельного участка термин «поверхность земли» следует брать в математическом значении и рассматривать земельный участок как плоский (двумерный объект), т. е. как границу тела (земли), двумерное топологическое многообразие. Выявлены существенные логические и юридические ошибки в широко распространенном взгляде на земельный участок как на объемный трехмерный объект. Утверждается, что, будучи границей земли, разделяющей землю и воздушное пространство, поверхность земли не может включать в себя находящиеся на ней трехмерные тела. Сделан вывод, что почвенный слой, строения, водные объекты, многолетние насаждения как объемные трехмерные субстанции не могут быть частью плоского земельного участка. Предложено рассматривать земельный участок, расположенные на нем строения и другие предметы материального мира в качестве составных частей другого комплексного (составного) объекта. Рекомендовано именовать такой комплекс землевладением, которое определено как единый недвижимый комплекс объектов, состоящий из земельного участка и соответствующих ему строений, подземных сооружений и иных прочно связанных с землей предметов материального мира.

*Ключевые слова:* объект гражданских прав, недвижимость, земельный участок, недра, сооружения, право собственности.

**THE PARCEL OF LAND AS AN OBJECT OF OWNERSHIP**© **Pyatkov D. V.\***, **Valkova E. M.\*\***, 2023

\* Altai State University, Barnaul, Russian Federation

\*\* Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation named after S. S. Alexeev, Moscow, Russian Federation

The parcel of land notion is examined in the context of modern Russian economic and legal policy. The amendments made to the civil legislation during the reform process of law of things, which took place in 2021, are analyzed. In particular, the definition of a parcel of land included in the Civil Code is evaluated. The research contains a comparative analysis of “parcel of land” definitions existing in Russian land legislation, European legislation and doctrine at different periods of time. It was found that the term “ground surface” used to define a parcel of land should be considered in mathematical signification. This means that the parcel of land is a 2D object (land boundary, two-dimensional topological manifold). For this reason, the widespread point of view on the parcel of land as a 3D object is seemed to be erroneous because of its logical and legal aberration. It is argued that the ground surface, being the boundary separating land and midair, cannot include 3D objects located on it. Accordingly, soil layer, all kind of structures, bodies of water, perennial plantations cannot be part of a plane parcel of land because they are 3D objects. It is proposed to consider a parcel of land, buildings located thereon and other material objects as components of another complex (composite) object. Such object could be named as real estate – an integral immovable complex of objects which contains the parcel of land, corresponding to it buildings, underground structures and other firmly connected to the land material objects.

*Keywords:* object of civil rights, real estate, parcel of land, subsoil, buildings, ownership.

**Введение**

Принятием в 2021 г. поправок в разд. II Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)<sup>1</sup> должна была завершиться многолетняя реформа гражданского законодательства, описанная в Концепции развития

гражданского законодательства Российской Федерации<sup>2</sup> (далее – Концепция), имевшая прообразом проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую,

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г.) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Последняя попытка произвести масштабные изменения в регулировании вещных отношений была предпринята рабочей группой, созданной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в ноябре 2018 г.<sup>2</sup> Проект федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» широко известен и часто упоминается в юридической литературе как результат деятельности рабочей группы, его можно найти, например, на сайте Исследовательского центра частного права им. С. С. Алексеева при Президенте РФ<sup>3</sup>. Проект в целом можно охарактеризовать как воплощение идей о новом вещном праве, содержащихся в Концепции. Однако в ноябре 2021 г. проект федерального закона, получивший номер 47538-6/12, ко второму чтению потерял подавляющее большинство своих положений<sup>4</sup>. Среди идей, которым не суждено было стать нормами права, – правила о том, что здания – это составные части земельных участков. Не состоялась, отложена на неопределенное время замена принципа единой судьбы земельного участка и находящихся на нем строений моделью единого объекта.

Во время подготовки изменений в разд. II ГК РФ с новой силой продолжилась дискуссия и о недвижимости как важнейшем объекте права собственности. Были слышны предложения перенять чужой опыт регулирования, предлагались образцы для подражания, обнажались родовые травмы современной российской юриспруденции, перечислялись ее генетические повреждения, вызванные не только советским опытом жизни. Впрочем, была у дискуссии о собственности и недвижимости отличитель-

ная особенность. С одной стороны, были видны попытки не просто сделать как на Западе, а сделать, как будет на Западе: если уж заимствовать, то лучшее, передовое, суметь заглянуть в завтрашний день мировой юриспруденции. С другой стороны, была видна осторожность в оценке соседних право порядков, малозаметная в прошлые годы; чувствовалось понимание общего несовершенства юридических механизмов. Исследователи стремились лучше понять национальную специфику законодательства о недвижимости других стран: что в нем может стать объектом заимствования, а что является локальным решением, характерным только для определенного общества. На этом фоне даже можно было услышать призывы хорошо подумать, стоит ли радикально менять российское право недвижимости. Быть может, его недостатки всего лишь его особенности, способные в будущем стать его преимуществами в соревновании правовых систем.

Приведем такой пример. Трудившийся в то время в российской школе частного права профессор Р. С. Бевзенко, убежденный и последовательный сторонник идеи земельного участка как объекта, включающего в свой состав постройки, призывал отказаться от «азиатской» модели раздельной собственности на здания и земельные участки и перейти к «европейской» модели: недвижимой вещью является лишь земельный участок, на него устанавливаются частные права, здание рассматривается как составная часть участка [1, с. 14–19]. В то же время Д. В. Третьякова – другой представитель российской школы частного права – писала: «Стоит отказаться от жесткой дихотомии, в которой право порядки, исповедующие концепцию “единого объекта недвижимости”, однозначно признаются более развитыми по сравнению с право порядками, допускающими дуализм, когда недвижимостью признаются как традиционные земельные участки, так и постройки или даже разделенные по горизонтали объемы пустого пространства... дуализм не всегда является признаком неразвитости или примитивности, напротив, рядом европейских исследователей он рассматривается как более прогрессивный» [6]. При этом оба исследователя в одинаковой мере имели источником вдохновения европейскую юриспруденцию.

Исследуя понятия вещи и недвижимости, К. И. Скловский и В. С. Костко писали: «Нисколько не отрицая полезность изучения чужих законов, мы должны, однако, заметить, что есть и будут возникать вопросы, которые в известных нам юридических системах не имеют удов-

<sup>1</sup> О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект Федерального закона № 47538-6. URL: [https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6?sortEventsByNum=num\\_up&xsclid=la3lp64ezr621927768](https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6?sortEventsByNum=num_up&xsclid=la3lp64ezr621927768) (дата обращения: 29.12.2022).

<sup>2</sup> См.: О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (во втором чтении) в актуальное состояние : справка о результатах деятельности рабочей группы Совета по приведению проекта федерального закона № 47538-6/5. URL: <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf> (дата обращения: 29.12.2022).

<sup>3</sup> О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : проект Федерального закона № 47538-6/5. URL: <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf> (дата обращения: 29.12.2022).

<sup>4</sup> О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : проект федерального закона 47538-6/12. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 29.12.2022).

летворительных решений» [5, с. 117]. Но самое интересное то, что эти авторы считали решения молодого российского ГК более логичными и убедительными, в сравнении с «пожилыми» европейскими кодификациями. Впрочем, считали авторы, вопрос о понятии вещи не решен ни ГК, ни другими гражданскими кодексами, как и теориями, их трактующими.

Трудно сказать, как будет развиваться описанная дискуссия. Нельзя исключать, что реформа вещного права и законодательства о недвижимости продолжится; велика вероятность, что в обозримом будущем важнейшие решения, которые видны в Концепции и проекте федерального закона № 47538-6/5, не реализованные теперь, все-таки перейдут в текст ГК РФ и станут нормой права. Некоторые из них мы считаем явно ошибочными, вредными для развития российского права и общественной жизни. Пользуясь паузой в реформировании законодательства о собственности, мы стремимся данной статьей обратить внимание участников законотворческой деятельности на такие ошибки. В центре нашего внимания и критики – понятие земельного участка как трехмерного объекта, включающего в себя в качестве составных элементов объемные предметы в виде зданий, почвенного слоя, обособленных водных объектов и т. д.

### Материалы и методы исследования

В значительной мере исследование носит сравнительно-правовой характер. Анализируются не только определения земельного участка, существующие сегодня в законодательстве различных стран мира, но и возможные в будущем законодательные решения.

По мере необходимости используются знания математики, что вызвано категорией «поверхность», положенной в основу определения земельного участка.

Активно используются метод исторического толкования и методы формальной логики. Эта методология позволила показать научную и юридическую несостоятельность утверждений о том, что земельный участок, будучи поверхностью, может представлять собой трехмерное пространство. Метаморфозы законодательного определения земельного участка стали сильным аргументом в дискуссии.

Большое внимание уделяется проекту федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». Этот проект стал основным объектом нашей критики. В нем формулируется правило, согласно которому строения

могут быть составной частью земельного участка. Так, утверждается представление о земельном участке как объемной, трехмерной субстанции, что вступает в противоречие с наиболее приемлемым в современных условиях определением земельного участка как части поверхности земли. Проект, в том, что касается понимания здания как составной части земельного участка, хотя и не реализован до настоящего времени, но выражает распространенные сегодня среди специалистов убеждения, весьма сомнительные, с нашей точки зрения, а потому заслуживающие критики и серьезного обсуждения.

### Результаты исследования

Понимание земельного участка как сложноструктурного образования, способного включать в свой состав строения и любые другие предметы материального мира, не вписывается в контекст современной экономической и правовой политики Российского государства.

Современное российское законодательство не содержит даже намека на то, чтобы считать недра и воздушное пространство частью земельного участка. Более того, со временем из определения земельного участка исчезло упоминание о почвенном слое как составной части земельного участка. Надо полагать, это произошло не случайно. До 2008 г. земельный участок определялся в ст. 6 Земельного кодекса РФ<sup>1</sup> как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Теперь же в ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок определяется как недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Аналогичное по смыслу определение содержится в ст. 141.2 ГК РФ.

Ни почвенный слой, ни здания, никакие другие физические субстанции не могут быть частью земельного участка по причине существенных различий между этими объектами. В определении земельного участка ключевым является словосочетание «поверхность земли», которую следует рассматривать как математическую категорию, частный случай общего понятия «поверхность», т. е. как границу тела, двумерное топологическое многообразие [3].

Являясь границей тела, поверхность не может включать в себя само это тело, трехмерную объемную субстанцию. Будучи границей, раз-

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 36-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

деляющей землю и воздушное пространство, поверхность земли не может включать в себя находящиеся на поверхности трехмерные тела, у которых, кстати, есть своя собственная поверхность. Поверхность знает лишь два измерения. Так мы склонны объяснять исчезновение почвенного слоя из определения земельного участка. Ведь почвенный слой имеет объем, существует в трех измерениях, он может быть связан с поверхностью земли в математическом ее понимании, но не может быть составной частью поверхности, не может быть элементом земельного участка. Наше мнение о том, что законодателем используется математическое понятие поверхности, подтверждает также Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>, согласно п. 9 ст. 22 которого площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Земельные участки и здания можно рассматривать как составные части единого (комплексного) объекта, который можно именовать, например, землевладением, точное название для такого комплекса не имеет сейчас первостепенного значения. В практике государственного учета недвижимости долгое время использовался похожий термин «домовладение». Домовладение определялось как жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке<sup>2</sup>. Понятие «домовладение» использовалось в сфере коммунального хозяйства и не было рассчитано на сферу предпринимательства и иной профессиональной хозяйственной деятельности. Домовладение не включало в свой состав земельный участок, но связь с конкретным участком в определении фиксировалась четко. Домовладение как комплекс строений означало единицу государственного учета и лишь отчасти имело значение в области гражданского права. Понятие «землевладение» как объект гражданских прав может стать преемником «домовладения», получив более широкую сферу применения, включив в свой состав земельный

участок и подчеркнув основное значение участка в структуре комплекса.

Землевладение можно определить как единый недвижимый комплекс объектов, состоящий из земельного участка и соответствующих ему строений, подземных сооружений и иных прочно связанных с землей предметов материального мира. В законе можно также уточнить, что собственнику землевладения принадлежит право собственности на почвенный слой и право использовать недра и воздушное пространство в границах, соответствующих границам земельного участка, в той мере, в какой это определено законодательством о недрах и об использовании воздушного пространства.

Не нужно даже почвенный слой включать в состав землевладения как недвижимого комплекса, ведь почвенный слой скорее относится к разряду движимых вещей. Что касается недр, они не могут быть включены в землевладение, поскольку сегодня только государство способно быть их собственником. Недра не могут быть в составе объекта, который в целом принадлежит юридическому или физическому лицу. Воздушное пространство вовсе не признается законодателем как возможный объект гражданских прав. Мы согласны с Д. В. Третьяковой, которая считает, что «Воздушный кодекс РФ содержит нормы публично-правового характера и ничего не говорит о высоте, на которую распространяются права собственников земельных участков. Установленные подзаконными актами ограничения минимальной высоты полетов скорее направлены на обеспечение безопасности самих полетов, а не на защиту прав земельных собственников» [6].

Утверждая, что никакие физические субстанции не могут быть частью земельного участка по причине сущностных различий между этими объектами, мы, конечно, не ограничиваемся только почвенным слоем, недрами и строениями. Лесная растительность, многолетние насаждения, водные объекты столь же отличаются по своей сути от земельного участка, как и уже рассмотренные элементы землевладения. Полагаем, что исключение в 2006 г. из ст. 130 ГК РФ участков лесного фонда, многолетних насаждений и водных объектов<sup>3</sup> не означает, что они стали частями земельного участка в основном, юридическом, значении этого слова. Они не могли стать частью поверхности земли, частью

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

<sup>2</sup> Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации : приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 авг. 1998 г. № 37 (признана по заключению Министерства юстиции Российской Федерации от 11 сент. 1998 г. не требующей государственной регистрации) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

<sup>3</sup> См.: О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система; О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

двумерного топологического многообразия. Росчерком пера законодателя не может быть изменена физическая суть явлений окружающей действительности. Вряд ли трехмерный объект может стать частью двумерного: где же ему брать объем в составе двумерной субстанции, как дереву расти в высоту, если высоты в составе двумерного объекта не может быть?

С принятием Лесного кодекса РФ от 4 декабря 2006 г.<sup>1</sup> термин «участок лесного фонда» был заменен термином «лесной участок», под которым понимается земельный участок (ст. 7), а значит, все сказанное выше о земельном участке как плоском двумерном объекте применимо и к лесному участку. От лесного участка следует отличать лес как природный ресурс (ст. 5 Лесного кодекса РФ от 4 декабря 2006 г.). Между тем согласно прежнему Лесному кодексу РФ от 29 января 1997 г.<sup>2</sup> участки лесного фонда – это были именно участки леса (ст. 9 Лесного кодекса РФ от 29 января 1997 г.). Нет оснований утверждать, что известные когда-то из ГК РФ участки лесного фонда как природные трехмерные объекты стали составными частями двумерных земельных участков (лесных участков). Скорее, наоборот, внося в 2006 г. в ст. 130 ГК РФ поправки и принимая новый Лесной кодекс РФ, законодатель произвел размежевание лесных участков как двумерных объектов и лесной растительности как природных осязаемых трехмерных явлений. Разумеется, между ними есть логическая и правовая связь, но не в виде понятий «целое и его части». Лесной участок и соответствующий ему лес можно рассматривать как составные части другого объекта – землевладения, точно так же как нами было предложено считать составными частями землевладения земельный участок и соответствующие ему строения.

Водный кодекс РФ<sup>3</sup> также не дает повода говорить о включении законодателем трехмерных водоемов в состав двумерных земельных участков. Согласно ст. 5 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. Здесь законодатель не использует характерную для гражданского права категорию «земельный участок», в состав водных объектов включаются земли, а не земельные участки. Мало того, что воды не включены в состав земель, так еще и земли

включены в состав водных объектов. Понятно, что такая комбинация сугубо физических явлений не имеет прямого отношения к вопросу о земельных участках и не позволяет говорить, что водные объекты признаны частями земельных участков после внесения поправок в ст. 130 ГК РФ (2006 г.) и принятия действующего теперь Водного кодекса РФ (2006 г.). Когда же законодатель говорит о водных объектах в соотношении с земельными участками, оказывается, что водные объекты расположены в границах земельных участков, а не в их составе (ст. 8 Водного кодекса РФ). Еще используется словосочетание «соответствующий земельный участок», т. е. земельный участок, соответствующий водному объекту, но не включающий в себя этот водный объект. Полагаем, что законодательное решение вопроса о соотношении земельного участка и водного объекта не позволяет говорить о включении трехмерного водного объекта в состав двумерного земельного участка. Земельный участок и соответствующий ему водный объект можно рассматривать как составные части другого объекта – землевладения, точно так же как нами было предложено считать составными частями землевладения земельный участок и соответствующие ему строения, многолетние насаждения, лес.

Несмотря на то что законодательство дает все основания говорить об отсутствии у земельного участка третьего измерения, веса, осязаемости и других свойств, присущих вещам в их традиционном для нашей цивилистики понимании, все же интерпретация этого законодательства требует значительных усилий, чтобы исследователь или правоприменитель не оказались в плену чуждых действующему российскому праву представлений о земельном участке как трехмерном объекте. Ярким примером такого пленения является Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12: «Мини-футбольное поле и футбольное поле представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены»<sup>4</sup>.

Оттого, что в настоящее время государственной регистрации подлежат права на земельные

<sup>1</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 4 дек. 2006 г. № 200-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

<sup>2</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 29 янв. 1997 г. № 22-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

<sup>3</sup> Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

<sup>4</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

участки, никакой трехмерный объект не может стать частью двумерного. Следует переключить внимание законодателя и регистрирующих органов с земельного участка на землевладение как объект гражданских прав, для которого была бы безразличной квалификация в качестве двумерного или трехмерного явления. Таким образом, лес, многолетние насаждения, водные объекты могут получить вполне определенное место в структуре недвижимого объекта под названием «землевладение». То же место могут получить и строения, если государством будет принято решение в принципе отказаться от горизонтального разделения недвижимости.

Однако уже сегодня как-то следует решать вопрос о соотношении земельных участков с расположенными на них предметами, не имеющими качеств вещи, не являющихся самостоятельными объектами, утратившими это качество в 2006 г. Чем являются вековой дуб в лесу, садовая яблоня или пруд? Считать их самостоятельными недвижимыми вещами не позволяет законодательство (не для того исключали их из перечня недвижимых вещей в 2006 г.); включению в состав двумерного земельного участка препятствует их трехмерность; рассматривать их как часть недр, беря во внимание некоторое проникновение вглубь земной коры ниже почвенного слоя, было бы неразумно по причине несовместимости правовых режимов недр и такого имущества; считать их движимыми вещами не позволяет прочная связь с землей.

Надо все же признать, что в настоящее время законодатель оперирует термином «земельный участок» в двух значениях. Не свободны от этой терминологической двойственности доктрина и правоприменительная практика. Основное значение термина «земельный участок» мы рассмотрели выше – поверхность земли, граница земли и воздушного пространства, двумерное топологическое многообразие. Есть и другое значение, которое легко угадывается в первоначальном определении земельного участка ст. 6 ЗК РФ (до 2008 г.): «Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Включение в состав участка почвенного слоя противоречило определению его как поверхности, т. е. двумерного топологического многообразия. В настоящее время в определении земельного участка почвенный слой не упоминается как составная часть участка. Совсем необычное определение земельного участка, которое находится в полном противоречии с его

двумерностью, можно найти в ст. 3 Федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>: искусственный земельный участок – это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки донного грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Здесь земельный участок представлен как разновидность объемных предметов в трехмерном пространстве.

Существование в разное время и сейчас конкурирующих между собой представлений о земельном участке, слабая терминологическая определенность нашей юриспруденции в этом вопросе – все это позволяет предположить, что, когда законодатель говорит о праве собственности на земельный участок, о регистрации этого права, термин «земельный участок» используется в узком и широком его значении. Выбор значения правоприменителем должен зависеть от контекста: в узком значении термин «земельный участок» используется для обозначения плоского двумерного земельного участка, в широком значении – для обозначения комплекса, включающего в свой состав не только двумерный земельный участок (собственно земельный участок), но и те самые объекты окружающей среды, которые в разное время были исключены из примерного перечня недвижимых вещей (ст. 130 ГК РФ). Понятно, что основной объект в обоих случаях – плоский двумерный земельный участок, этим обусловлено использование термина «земельный участок» в обоих случаях – комплекс явлений называется земельным участком по имени основного элемента. Такой поход к использованию терминологии и ее объяснению вполне укладывается в цивилистические традиции в условиях дефицита терминов. Например, в ст. 19 ГК РФ сказано: гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, включающим фамилию и собственно имя, а также отчество. Получается, что термин «имя» используется законодателем в двух значениях: в узком – «собственно имя» и в широком – «фамилия, имя, отчество». Таким образом, когда регистрируется имя гражданина,

<sup>1</sup> Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

регистрируется одновременно и «собственно имя», и «фамилия, имя, отчество». Можно сказать и так: регистрируется и «собственно имя», и комплекс индивидуализирующих человека слов, состоящий из фамилии, имени, отчества. Нечто подобное мы вынуждены допустить сегодня применительно к земельным участкам.

Понятно, что терминология для обозначения земельного участка и комплекса, состоящего из земельного участка и связанных с ним объектов, нуждается в уточнении. Предлагаемое нами понятие «землевладение» как раз и призвано заменить собой «земельный участок в широком значении этого слова». Что же касается регистрации права собственности, то, определившись с терминологией, можно подумать и о выборе объекта права: нужна регистрация права только на земельный участок (плоский двумерный объект) или только на землевладение как объект, всегда включающий в свой состав земельный участок, а во многих случаях и другие предметы, расположенные на соответствующей территории и прочно связанные с землей. Полагаем, что лучшим решением будет регистрация права на землевладение.

### Обсуждения и заключения

В настоящее время все более распространенным среди специалистов является понимание земельного участка как в первую очередь юридической категории. Восприятие земельного участка как физической субстанции, части земной коры, земельного массива некоторыми авторами подвергается обоснованной критике. Не соглашаясь с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 апреля 2008 г. № 16975/07<sup>1</sup>, К. И. Скловский и В. С. Костко пишут: «Конечно, поверхность земли, т. е. абстракция, для понимания которой необходимо обращение к геометрии, не существует в природе, вопреки мнению Суда. Она существует только в сознании человека и возникает в результате достаточно длительного развития общества» [5, с. 140].

Впрочем, это не означает, что сформировалась какая-то сплоченная оппозиция из противников понимания земельных участков как физической субстанции. Например, Кристиан фон Бар пишет, что земельному участку не придает качество телесности сам по себе тот факт, что земельный участок состоит из почвы. Он называет земельные участки нормативными вещами [7]. Тем не менее из его рассуждений можно сде-

лать вывод, что вся нормативность земельных участков заключается в определении их границ в ходе юридически нормированных процедур, т. е. путем бюрократического определения их параметров, не сложившихся естественным образом и не существующих в природе. В самом начале своего исследования Кристиан фон Бар отмечает, что у земельных участков как нормативных вещей есть физический субстрат.

Заявить о «нормативности» земельного участка пытается О. И. Крассов. В одном из своих исследований он пишет: «Объектом земельных отношений всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные юридически значимые признаки соответствующего объекта природы... в праве формулируются юридические фикции, которые часто значительно, если не сказать кардинально, отличаются от научных и обычных бытовых представлений о природном объекте» [4]. Поэтому, когда О. И. Крассов далее заявляет, что правовые отношения не возникают по поводу земли как природного объекта, ожидаешь, что автор окончательно теряет связь с живой природой и сейчас будет рассказывать об умозрительных вещах. Но не тут-то было, очень скоро ученый возвращается к вполне природным явлениям, которые легко познаются на ощупь: «Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка...» [4].

Более интересными нам кажутся критические замечания Кристиана фон Бара в адрес европейской юриспруденции, которая никак не достигнет консенсуса по вопросу о том, что такое земельный участок: «Например, в Нидерландах *grond* (земля) определяется в ст. 3:3 Гражданского кодекса (ГК), которая, в свою очередь, отсылает к ст. 5:20 ГК (описывающей более детально, из каких частей состоит *grond*). Она включает в себя поверхность земли. Последняя понимается как верхняя граница недвижимого имущества (см.: С. Asser, F. H. J. Mijnsen et al. (eds). *Zakenrecht*, 15th ed. Deventer, The Netherlands 2008, p. 108, item 81) и сама по себе является объектом права собственности (Т. М. *Parlementaire Geschiedenis van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek*. *Parlementaire stukken*, Book V: *Zakelijke rechten*. Deventer, The Netherlands 1981, p. 120)» [7, p. 7–8]. Это очень ценное для нас замечание. Выходит, в Нидерландах различают землю и ее

<sup>1</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 апр. 2008 г. № 16975/07 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

поверхность как целое и часть. Поскольку поверхность земли лишь составная часть земли, могут быть и другие составные части. Вероятно, здесь идет речь, в частности, о строениях. Не об этом ли пишут К. И. Скловский и В. С. Костко: «Римские юристы приложили впечатляющие усилия, чтобы разграничить понятия superficies (“поверхность земли”) и solis (“земля”)» [5, с. 135]? Если римским юристам стоило больших усилий разграничить эти понятия, то нам приходится прилагать усилия для сохранения добытого римлянами различия. Примечательно, что современную концепцию земельного участка как объемного объекта в форме пирамиды К. И. Скловский и В. С. Костко оценивают как отход от римских традиций (в терминологии авторов – последующее развитие понятий поверхности и границ).

Некоторые авторы близки к идее о том, что расположенные на земельном участке объекты не следует включать в состав земельного участка, что земельный участок вместе с этими объектами образует единый недвижимый комплекс, новую вещь. Так, например, С. И. Герасин начинает свое исследование очень обнадеживающим нас высказыванием: «Земельные участки и расположенные на них строительные сооружения фактически представляют собой единое целое. Обе составные части этого единого целого используются по единому назначению...» [2, с. 159].

Но очень скоро оказывается, что автор не стремится строить единый объект недвижимости из двух равнозначных элементов (земельного участка и сооружения). Земельный участок как элемент нового единого объекта упоминается в первых двух абзацах многостраничного исследования. В основном С. И. Герасин явно симпатизирует идее, что единым объектом недвижимости является земельный участок, а сооружение – его составная часть. Не случайно он не попытался предложить какой-либо термин для обозначения единого объекта недвижимости. Полагаем, что в такой ситуации следовало явным образом, хотя и вынужденно, допустить различные значения термина «земельный участок» либо предложить новый термин для обозначения единого объекта недвижимости. В работе С. И. Герасина мы не заметили ни того ни другого.

Полагаем, что С. И. Герасин в начале своего исследования был на верном пути и мог продолжать исследование в заявленном направлении. Что помешало автору это сделать, остается для нас загадкой. Видимо, повлияла общая увлеченность юристов сводить юридические категории

к вещам физического мира. Возможно, повлияла на ученого практика многих европейских стран, которую он исследовал в своем произведении.

Мы замечаем, что некоторые наши авторы слишком большое доверие оказывают зарубежному опыту и традициям. Иногда это выглядит очень странно. Так, например, Р. С. Бевзенко называет наивысшей точкой развития юридической мысли такое решение в европейской юриспруденции (в германской, например), когда единый объект формируется путем признания здания составной частью права на земельный участок [1, с. 16–17]. Обычно в европейской юриспруденции здание должно считаться частью земельного участка, но если земельный участок не принадлежит владельцу здания на праве собственности, а, например, у владельца есть только право застройки, то здание следует считать частью этого права.

Думаем, это наивысшая точка компромисса, а не юридической мысли. Скорее всего, такое решение явилось для германской юриспруденции вынужденным шагом, который другие правовые порядки вовсе не обязаны повторять. Субъективное право и здание слишком разные субстанции по своей сути. Мы же склонны формировать единую недвижимую вещь за счет приведения качественно разных объектов (земельный участок как двумерная поверхность земли и, например, трехмерное здание) к общему знаменателю, если пользоваться языком математики. Мы не пренебрегаем различиями земельного участка и здания (двумерность и трехмерность), а выделяем их общие свойства: полезность, дискретность, прочная связь с землей и т. д. Эти общие свойства воплощаются в едином недвижимом комплексе под названием «землевладение». А германским юристам предлагаем не считать здание частью какого-либо права, а рассматривать здание вместе с правом как две части единого объекта, название которому наши зарубежные коллеги придумают сами.

В развитии законодательного понятия недвижимости, в частности земельного участка, мы видим тенденцию, которую нельзя охарактеризовать положительно: неуместная в современных условиях замена принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения конструкцией земельного участка как единого объекта, частью которого являются строения. Здесь уместно вспомнить, что задолго до общей реформы гражданского законодательства, свидетелями которой мы являемся уже второй десяток лет, в 2003 г. была принята Концепция развития гражданского законода-

тельства о недвижимом имуществе<sup>1</sup>, в которой обоснованно отмечалось, что принцип единой судьбы применительно к земельным участкам и строениям следует в законодательстве сохранить. Переход к модели единого объекта не провозглашался в качестве цели реформирования законодательства о недвижимости. Спустя пять лет в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (2009 г.) можно было прочитать о том, что земельный участок и строения образуют единое целое: «В ГК должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества. Дальнейшее отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта недвижимости не допускается». Прямо не говорилось, что строение следует считать частью земельного участка, что существует субординация этих объектов. При законодательном воплощении Концепции в этой части можно было рассчитывать, что земельный участок и строения окажутся равнозначными частями производного комплексного объекта, который мы в данном исследовании предлагаем называть землевладением. Напротив, на завершающей стадии реформы вещного права, в проекте федерального закона № 47538-6/5, авторы проекта показали соотношение земельного участка и строения как части и целого, например в ст. 130 ГК РФ предлагалось внести следующее дополнение: «Расположенные на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей». Полагаем, что отмеченная тенденция неприемлема. Мы согласны с законодателем, не поддержавшим предложенную реформу в полном объеме.

В принципе, земельный участок можно рассматривать как трехмерную объемную субстанцию, которая включает в себя почвенный слой, недра, воздушное пространство, строения. Так думать можно в тех случаях, когда частная собственность на недра не исключена законодателем, а воздушное пространство вовлечено в гражданский оборот. В России нет этих условий. Лучшим решением было бы считать земельный участок двумерным плоским объектом. Такое решение также может быть оправдано историей права и опытом других стран. Но главное – оно

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М.: Статут, 2004. 95 с.

хорошо вписывается в контекст существующей политики государства в области экономики и права. Можно предположить, что земельный участок в условиях действующего законодательства и законодательной политики является своего рода правом субъекта быть здесь и сейчас на поверхности земли и вести определенную деятельность. Особенно уместным наше предположение становится в тех случаях, когда земельный участок, находящийся в частной собственности, лишен почвенного слоя – остаются только принадлежащие Российской Федерации недра и не имеющее определенного гражданско-правового режима воздушное пространство. Тем не менее земельный участок как признаваемое гражданским законодательством благо существует, будучи всего лишь поверхностью недр – чужих для владельца земельного участка. Чем же еще может являться земельный участок в этом случае, если не правом физического или юридического лица находиться на поверхности недр, принадлежащих Российской Федерации, и вести деятельность, определенную законодательством или соглашением с собственником недр?

В настоящее время закреплять в законодательстве модель, когда строение является составной частью земельного участка – преждевременно. Часть целого (строение) должна иметь признаки целого (земельный участок). Поскольку в современных условиях эти объекты принципиально различаются (двумерный земельный участок и трехмерное строение), их следует рассматривать как две составные части нового производного объекта – «землевладение». Выделение такого объекта в системе объектов гражданских прав следует производить без учета характерных для других объектов двумерности или трехмерности. Полезность, дискретность, прочная связь с землей, подконтрольность человеку – вот те характеристики землевладения, которые позволяют объединить в его составе такие разноплановые субстанции, как земельный участок и соответствующие ему прочно связанные с землей предметы материального мира. ■

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Статут, 2017. 80 с.
2. Герасин С. И. Проблема формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы. М., 2009. С. 157–219.
3. Колмогоров А. Н., Скорняков Л. А. Поверхность // Большая российская энциклопедия. Т. 26. М., 2014. С. 493.
4. Крассов О. И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. № 2. С. 12–17.

5. Скловский К. И., Костко В. С. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С 115–143.

6. Третьякова Д. В. 3д-кадастр и концепция единого объекта недвижимости // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 53–95. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=123516&ysclid=lca01jhnfh337089052#2s3VTRTKli2HX4id> (дата обращения: 29.12.2022).

7. Bar C. von. (2014). Why do We Need Grundstücke (Land Units), and What are They? On the Difficulties of Divining a European Concept of “Thing” in Property Law. *Juridica International*, 22(0), 3–15.

## REFERENCES

1. Bevenko R.S. *Zemelnyj uchastok s postrojkami na nem: vvedenie v rossijskoe parvo nedvizhimosti* [A land parcel with buildings on it: an introduction to Russian real estate law]. Moscow, Statut Publ., 2017, 80 p. (in Russian)

2. Gerasin S.I. Problema formirovaniya edinogo objekta nedvizhimosti v Rossijskoj Federacii [The problem of forming a single real estate object in the Russian Federation]. *Pravo sobstvennosti na zemlyu v Rossii i ES: pravovye problemy* [Land ownership in Russia and the EU: legal issues: a collection of articles]. Moscow, Volters Kluver Publ., 2009, pp. 157-219. (in Russian)

3. Kolmogorov A.N., Skornyakov L.A. Poverxnost [Surface]. *Bolshaya rossijskay enciklopediya* [Great Russian encyclopedia]. Moscow, 2014, vol. 26, p. 493. (in Russian)

4. Krassov O.I. Yuridicheskoe ponyatie “zemelnyj uchastok” [The legal concept of “land parcel”]. *Ekologicheskoe pravo* [Environmental law], 2004, no. 2, pp. 12-17. (in Russian)

5. Sklovskij K.I., Kostko V.S. O ponyatii veshhi. Dengi. Nedvizhimost [About the concept of a thing. Money. Real estate]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federacii* [Bulletin of economic justice of the Russian Federation], 2018, no. 7, pp. 115-143. (in Russian)

6. Tretyakova D.V. 3d-kadastr i koncepciya edinogo objekta nedvizhimosti [3d cadastre and single property concept]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Bulletin of civil law], 2019, no. 3, pp. 53-95. (in Russian)

7. Bar C. Why do We Need Grundstücke (Land Units), and What are They? On the Difficulties of Divining a European Concept of “Thing” in Property Law. *Juridica International*, 2014, vol. 22(0), pp. 3-15.

*Статья поступила в редакцию 04.01.2023; одобрена после рецензирования 01.03.2023; принята к публикации 17.05.2023.*

*Received on 04.01.2023; approved on 01.03.2023; accepted for publication on 17.05.2023.*

**Пятков Дмитрий Валерьевич** – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права, Юридический институт, Алтайский государственный университет (Россия, 656049, г. Барнаул, Социалистический пр., 68), AuthorID: 251493, ORCID: 0000-0001-6029-0335, ResearcherID: AET-7558-2022, e-mail: dim19041973@gmail.com

**Pyatkov Dmitry Valerievich** – Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor of the Department of Civil Law, Law Institute, Altai State University (68, Socialist ave., Barnaul, 656049, Russian Federation), AuthorID: 251493, ORCID: 0000-0001-6029-0335, ResearcherID: AET-7558-2022, e-mail: dim19041973@gmail.com

**Валькова Екатерина Максимовна** – магистрант, Исследовательский центр частного права имени С. С. Алексеева при Президенте Российской Федерации (Россия, 109012, г. Москва, ул. Ильинка, 8, к. 2), ORCID: 0000-0002-6168-1888, ResearcherID: HJI-1777-202, e-mail: culick.katya@yandex.ru

**Valkova Ekaterina Maksimovna** – Undergraduate, Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation named after S. S. Alexeev (8, building 2, Ilyinka st., Moscow, 109012, Russian Federation), ORCID: 0000-0002-6168-1888, ResearcherID: HJI-1777-202, e-mail: culick.katya@yandex.ru