

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

С.Д. Сафина, канд. юрид. наук, доцент

А.С. Савельев, магистрант

Башкирский государственный университет  
(Россия, г. Уфа)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-11282

**Аннотация.** Земля является неотъемлемой составляющей жизнедеятельности человека, потому что, как и остальные блага материального мира, всегда была нужна человеку в силу его сущности, вечной расположенности к присвоению. В связи с этим в настоящей статье рассмотрены вопросы земельного фонда Российской Федерации, позволяющие выявить характерные черты, предопределяющие его правовой режим.

**Ключевые слова:** правовой режим, земельный фонд, земля, земельный участок, земельные ресурсы.

Сущность правового регулирования общественных отношений, как общеизвестно, заключается в установлении правового режима явлений действительности (взаимоотношений субъектов права, вещей, должного поведения (из договора, закона, деликта) и пр.).

Земля как неотъемлемая составляющая жизнедеятельности человека также не является исключением и издавна является объектом правового регулирования.

Земельные ресурсы интересны в юридическом смысле тем, что являются объектом множества правовых режимов. Однако только из них являются системообразующими правовыми режимами, о которых и пойдет речь в данном очерке.

Тысячелетняя история права разных цивилизаций и государств, в том числе ныне существующих, показывает, что главными лицами, которые взаимодействуют между собой по поводу обладания землей, являются государство в любой его исторической форме и граждане (подданные) этого государства.

Земля – это тот объект, который, как и остальные блага материального мира, всегда была нужна человеку в силу его сущности, вечной расположенности к присвоению [1].

И здесь надо заметить три момента:

а) земельные ресурсы, которых граждане государства хотели бы иметь в своей власти (т.е. пригодных для комфортной

эксплуатации) в силу самой ее природы ограничены в объеме;

б) жители государства и их объединения физически ограничены в возможности использовать все пригодные земельные ресурсы, и, в) некоторая часть земельных территорий государства не представляет экономического интереса для его подданных.

Данные простые исходные данные позволяют сделать следующие концептуальные измышления:

1) лица, проживающие в конкретном государстве и заинтересованные в использовании земельных ресурсов, в то же время заинтересованы в прочности и стабильности в этом использовании;

2) всегда часть земельных ресурсов не находится в обладании граждан государства;

3) общество, по разным соображениям и мотивам в целом заинтересовано в том, чтобы земли, нераспределенные между членами этого общества, сохраняли свои природные качества, желательно в первоизданном виде.

Для решения проблемы прочности и стабильности землепользования, исторически право создало и развило институт права собственности. Не вдаваясь в доктрину вещных прав и его историю, укажем, что право собственности предназначено исключительно для материальных вещей. Иными словами, в собственности

может быть только индивидуально-определенная вещь.

В зависимости от того, каким является вещь – движимым или недвижимым, индивидуализация происходит разным способом.

В отношении движимой вещи по общему правилу использует принцип владения (который не следует путать с держанием), т.е. лицо, осуществляющее власть над вещью как над своим имуществом, признается собственником, пока заинтересованным лицом не доказано иное.

В отношении недвижимости всегда действовал принцип публичности. В разные исторические периоды он претворялся разными способами. Так, до широкого развития письменности основным способом доведения до третьих лиц информации о границах и собственнике земельного участка были межевые знаки. На данный момент единственным способом индивидуализации земли как вещи является внесение сведений об участке земли в Единый государственный реестр недвижимости [2].

Таким образом, практика жизнедеятельности, направленная на удовлетворение потребностей человека в пользовании землей выработала понятие недвижимости как земельного участка, ограниченного определенными границами, и систему индивидуализации собственника и недвижимой вещи.

Необходимость использования «оккупированного» земельного участка в своем интересе и своей волей потребовало подчинение ее оборота к частным началам – гражданскому праву. Имущественный оборот земельных участков подчинен как универсальным положениям гражданского права (право собственности, сделки, обязательства, наследование), так и специальным нормам вещного права (ипотека, право застройки и пр.).

Между тем, следует помнить, что власть собственника или иного обладателя вещного права на земельный надел не абсолютен. Некоторые ограничения вытекают из гражданско-правовых отношений (соседское право, сервитуты, обязательственные обременения и т.д.), другие имеют

публично-правовые основания – необходимость целевого использования, требования к освоению, приведению в надлежащее состояние и пр. Однако, гражданско-правовой статус земельного участка первичен: собственник обладает тем объемом вещных прав, которые остались у него после наложения публичных ограничений.

Данные положения охватывают гражданско-правовой режим земельного участка как недвижимости.

Как мы указали выше, земли, и пригодные для использования человеком, и непригодные или трудноосваиваемые, не распределяются между гражданами на каком-либо вещном праве. Это часть территории государства, охватывающая пространства, в которых не сформированы земельные участки.

Обозрение природоресурсного законодательства показывает, что данные земельные ресурсы принадлежат Российской Федерации на праве собственности как юридическому лицу.

Однако, данные ресурсы выведены из имущественного оборота в классическом ее понимании. Они не могут быть объектами купли-продажи, аренды, залога, доверительного управления, мены и т.д.

Государство, являясь фикцией, не может, основываясь на ст.ст. 1, 209 ГК РФ, использовать произвольно данные земельные ресурсы своей волей и в своем интересе.

В отношении данных объектов государство (Россия) осуществляет не гражданско-правовую власть, а суверенную власть. Гражданско-правовые механизмы являются в данном случае лишь некоторыми из множества средствами достижения суверенной власти.

Государственные органы и должностные лица при осуществлении данной суверенной власти должны руководствоваться ст. 9 Конституции России, которая объявляет природные ресурсы, земли в том числе, общенародными основами жизнедеятельности [3].

Данный статус земельного фонда России означает, что государство обязано установить свод природоохранных правил и требований к неограниченному кругу лиц.

Данные правила должны содержать порядок общедоступного использования и (или) вредоносного использования земли, порядок введения таких земель в гражданско-правовой режим (индивидуализацию участков), порядок компенсации законного и незаконного нанесения вреда неучтенным землям [4].

Указанные правила и требования использования неучтенных земель образуют конституционно-правовой режим таких земель. Еще раз повторим, что большая

часть таких правил относится и к землям в виде участков, находящихся в собственности граждан, организации и публично-правовых образований, однако в этом качестве они являются ограничениями гражданских прав собственников земельных участков.

Конституционный и гражданско-правовой режимы – две главные формы юридического существования земельного фонда Российской Федерации.

#### Библиографический список

1. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – 4-е изд., перераб., доп. – М., 2008. – 922 с.
2. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. №8. С. 155-161.
3. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (ред. от 21.07.2014) (с посл. изм. и доп. от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: монография / под ред. Г.Н. Комковой. М., 2017. – 264 с.

## LEGAL REGIME OF THE LAND FUND OF THE RUSSIAN FEDERATION

**S.D. Safina**, *candidate of legal sciences, associate professor*

**A.S. Saveliev**, *graduate student*

**Bashkir state university**

**(Russia, Ufa)**

**Abstract.** *Earth is an integral part of human life, because, like the other benefits of the material world, man has always been needed because of its essence, its eternal disposition to appropriation. In this regard, this article discusses the issues of the land fund of the Russian Federation, allowing to identify the characteristics that predetermine its legal regime.*

**Keywords:** *legal regime, land fund, land, land, land resources.*