



УДК 343.146

Митин Юрий Дмитриевич

Мерзляков Владислав Дмитриевич

Уральский государственный юридический университет

Институт юстиции

Россия, Екатеринбург

mitinyura@mail.ru

vladmerzlyakov.12@mail.ru

Mitin Yurii

Merzlyakov Vladislav

Ural State Law University

Institute of Justice

Russia, Ekaterinburg

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК 3D ОБЪЕКТ

Аннотация: земельный участок это не просто поверхность земли, это кубическое пространство, которое включает в себя воздушное пространство, поверхность земли, почвенный слой и недра. Таким образом земельный участок, по сути своей являясь плоскостью, представляет из себя целый кубический комплекс атмосферы, земли, недр и воды в определенной степени.

Ключевые слова: земельное право, экологическое право, земля, земельный участок, право собственности на землю.

LAND PLOT AS A 3D OBJECT

Annotation: land is not just the surface of the earth, it is cubic space that includes airspace, the surface of the earth, the soil layer and subsoil. Thus, a land plot, being essentially a plane, is a whole cubic complex of atmosphere, earth, bowels and water to a certain extent.

Key words: land law, environmental law, land, land plot, land ownership.



На данный момент под земельным участком понимается недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [1].

Гражданский кодекс определяет недвижимую вещь как объект, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (здания, сооружения, объекты незавершённого строительства).

Возникает ряд проблем. Например, в будущем может возникнуть ситуация, при которой будет волокита с большим количеством объектов недвижимости на одном земельном участке, или спор о праве собственности или нарушении его нарушения.

Следует отметить, что в редакции Земельного кодекса, действовавшей до 23.06.2014, земельный участок определялся следующим образом: земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами [2].

Согласно статье 19 ФЗ О недрах «Собственники земельных участков» землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков имеют право на: 1) использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющихся в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе осуществлять в границах данных земельных участков, подземных вод, 2) строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Кособродов В. М. считает, что земельным участком является индивидуализированная в определенном порядке поверхность земли, при этом воздушное пространство и недра не являются частью земельного участка [3]. Однако разумно предположить, что собственники земельных участков могут пользоваться и воздушным пространством, которое находится над их



участками в тех пределах, в которых они не будут нарушать права других собственников.

Отсюда можно заметить, что владелец земельного участка может пользоваться как самим земельным участком, то есть плоскостью, так и объемом под землей и над землей в рамках разумного, потому что он, исходя из вышесказанного, де-факто принадлежит собственнику земельного участка.

Такого мнения придерживаются Шихалева О. В. и Бугров Д. С. Шихалева считает, что земельный участок это блок почвенного слоя и территориального ландшафта, а также все, что находится под ним и над ним [4]. Такое же определение дает Бугров, он утверждает, что земельный участок это поверхность земли и все, что находится над ним и под ним, если иное не оговорено законом [5]. Шихалева же вообще разграничивает земельный участок как плодородный объект и как территориальный объект [4].

Иначе говоря, если считать, что воздушный столб над земельным участком тоже принадлежит собственнику этого земельного участка, то тогда получается, что земельный участок не недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности, а это 3D фигура, пространство, объем. И все то, что в этом объеме происходит, тоже принадлежит собственнику, включая здания и все остальное, что в этом пространстве построено, создано. То есть, речь здесь идет о едином объекте недвижимости [6].

И идея единого объекта недвижимости, которая вытекает из концепции земельного участка как 3D объекта, «плодотворна». Она будет должна показывать область действия прав собственника участка и объекты, которые находятся как под поверхностью земли, так и над ней. Отсюда, здание, помещение и проч. – это кубатура. В последующем, вообще идея разделения вещей на движимые и недвижимые будет не актуальна.

Для такой ситуации существует справедливый сельский обычай: когда ветви дерева одного собственника нависают над участком другого собственника, он (другой собственник) может срывать плоды этого дерева;



когда корень этого дерева пророс под забором и находится в земле другого собственника, он может срубить их.

Это отражается в определении земельного участка, которое нам дает Крамкова: недвижимая вещь, имеющая границы и кадастровый номер и составными частями которого могут быть почва, водные объекты, деревья и другие растения и иные объекты, неотделимые от земли [7].

Как мы можем видеть, мнения авторов по поводу того, чем считать земельный участок и относить ли к его составным элементам другие природные, природно-антропогенные и антропогенные объекты, расходятся. Одни за земельным участком усматривают лишь поверхность земли, другие причисляют объекты, прочно связанные с землей (деревья, растения, водные объекты и т.д.), третьи причисляют недра и воздушный столб.

Мы же считаем, что земельный участок это не только почвенный слой, деревья, растения, холмы, водоемы, недра, воздушное пространство, но и строения на этом участке и все, что на нем создано. Таким образом, все, что неразрывно связано с землей является ее составными частями и подпадают под то же правовое регулирование, что и земельная собственность, ибо все это недвижимые объекты, требующий унификации в отношении регулирования права собственности на землю, дом, сад и подобное. Правовое регулирование, на наш взгляд, будет проще и удобнее, если рассматривать земельный участок как куб, в который с одной стороны входят недра, воздушное пространство и водоемы, а с другой здания, строения и сооружения.

В практике очень часто складывается противоречивая ситуация насчет растений и деревьев, произрастающих на земле. Например, собственник участка решил вырубить на нем все деревья и построить из них дом, в таком случае встает вопрос – имел ли он право срубить эти деревья, и уж тем более может ли он изготовить из них себе дом.

Так, как мы видели уже выше, некоторые юристы считают, что собственник земли не имеет права на деревья и кустарники, находящиеся на



этой земле, это природный ресурс, принадлежащий государству на праве собственности. Другие же придерживаются того мнения, что растения равно как и земля находятся в собственности землевладельца.

Мы же считаем, что собственник имеет право срубить деревья на участке и соорудить из них все, что захочет. И в связи с этим у нас возникает обратный вопрос – а если собственник земли посадит на своем участке деревья, они же ведь не будут принадлежать государству на праве собственности? Ответ очевиден – конечно же нет, это несправедливо, это противоречит нормам гражданского права, согласно которым это один из способов приобретения права собственности на выращенные вещи. Так если это противоречит нормам гражданского права, то почему же первая ситуация не противоречит этим же нормам? Таким образом, мы пришли к выводу, что приобретение земельного участка каким либо способом так же и приобретение права собственности на деревья, кустарники и иные растения, произрастающие на данной земле.

Таким образом, рассмотрение земельного участка как 3D-объекта, как огромного куба, включающего недра, все, что находится на земле, и воздушное пространство, поможет избавиться от некоторых коллизий в праве и упростить правовое регулирование права собственности на землю.

Что же касается недостатков – для реализации идеи земельного участка как объемного объекта нужно дополнительное финансирование: «это дорого, но полезно для общества»[8].

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
2. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 28.12.2013).
3. Кособродов В. М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Автореф. Дисс.



... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С. 67.

4. Шихалева О. В. Земельный участок как объект гражданских прав. Автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. С.

5. Бугров Д. С. Правовой режим земельного участка как недвижимого имущества. Автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. Саратов, 2004. С. 14.

6. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [Электронное издание]. – М.: М-Логос, 2017. с.57-60.

7. Крамкова Т. В. Гражданско-правовой режим земельного участка. Автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. М., 2006. С. 17.

8. Земельному законодательству ищут концепцию // На парламентских слушаниях говорили о 3D-кадастре и точечных изменениях – [Электронный ресурс] – URL:
https://zakon.ru/blog/2017/03/07/zemelnomu_zakonodatelstvu_ischut_koncepciyu__na_parlamentskih_slushaniyah_govorili_o_3d_kadastre_i_t.