

10.2. ВОПРОСЫ СООТВЕТСТВИЯ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АСПЕКТОВ ПРИ ИЗУЧЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

Гаунова М.Р., преподаватель кафедры
бухгалтерского учета и статистики

*Академия экономической безопасности
Министерства внутренних дел РФ*

Статья посвящена вопросам соответствия методологических и законодательных аспектов при изучении земельного фонда. Рассмотрены значения земли как природного ресурса, фактора производства и источника существования. В данной статье автором определяется место и роль земли и земельного участка в современном понимании, а также сформулированы правильные определения данным понятиям.

Земля является одним из наиболее распространенных и одновременно одним из наиболее ценных элементов окружающей среды. В разное время роль и значение земли в целом и отдельных составляющих этого понятия играли неодинаковую роль.

Повышенный интерес к земле объясняется тем, что без нее невозможно осуществлять как биологическую жизнедеятельность, так и любую другую человеческую деятельность, в том числе производственную и коммерческую в полном объеме. Земля – это важнейший источник национального богатства, главное условие существования человеческого общества.

По расчетам отечественных и зарубежных ученых, общая величина национального богатства Российской Федерации, получаемого от всех видов ресурсов: труда, капитала, ренты, составляет 320-350 трлн. долл. Основная доля в национальном богатстве страны приходится на природно-ресурсный потенциал (землю, недра и т.п.), что составляет не менее 80-85%, или в денежном выражении – 256-298 трлн. долл.

Если сопоставить, пусть даже ориентировочно, рассчитанную величину национального богатства с численностью населения нашей страны, то РФ займет первую строку в рейтинге самых богатых стран мира. По этому показателю мы богаче США в два раза, Германии – в шесть раз, Японии – в 22 раза.

Роль земли поистине огромна и многообразна. Она является незаменимым средством удовлетворения разносторонних потребностей как общества в целом, так и отдельного человека: экономических, социально-бытовых, эстетических и др.

Земля является важнейшим природным ресурсом, составляющим основу жизни и деятельности человечества и важнейшей составляющей окружающей среды, источником среды обитания всего живого.

Земля – главный фактор благосостояния людей. Основоположник классической английской политической экономии У. Петти говорил, что труд есть отец богатства, а земля – его мать.

На протяжении многих веков земля ценилась, прежде всего, за плодородие, так как была главным кормильцем. В условиях промышленной революции и индустриализации огромное значение приобрело наличие в стране природных ресурсов, в том числе и полезных ископаемых. Экономисты Макконнелл К. и

Брю С. относят землю к природным ресурсам, выделяя эти ресурсы как отдельный фактор производства.

С развитием цивилизации земля приобрела и экономическую ценность. Земля является мерилем всего богатства. Обладая особыми качественными свойствами, она является его материальной основой. «Земля (природа) и т.д. – это тот элемент, – писал немецкий экономист К. Маркс, – в который вкладывается применяемый в земледелии капитал» [8, с. 132].

Однако экономист Р. Барр считает, что в настоящее время наблюдается тенденция включить землю и естественные факторы в капитал. Делается это по двум соображениям:

- во-первых, земля превратилась в продукт природы и труда, представляет собой смешанный фактор, как и капитал;
- во-вторых, естественные факторы – земля и ресурсы недр – не являются неисчерпаемыми, а их свойства и возможности нельзя считать неизменными.

Для того чтобы определить ее место и роль в жизни человечества необходимо разобраться в том, что же собой представляет в современном понимании земля и дать правильное определение этому понятию.

Среди факторов производства особая роль принадлежит земле, поэтому данная проблема приобретает при использовании фактора жизненно-важное экономическое, экологическое и социальное значение для существования и развития общества.

Значение земли как фактора в различных отраслях народного хозяйства неодинаково. Например, в обрабатывающей промышленности земля – место для предприятия, а для добывающей – предмет и средство труда. В сельском хозяйстве, в котором экономически естественные процессы воспроизводства переплетаются, земля, во-первых, выступает в качестве всеобщего предмета труда, когда подвергается обработке, а также выступает в качестве активного средства труда, обладая таким важным свойством, делающим землю средством производства в сельском хозяйстве, как наличие на ее поверхности плодородного слоя почвы.

В отличие от других средств производства, земля в процессе потребления не только не теряет своей потребительской стоимости – плодородия, но при правильном условии земледелия, разного рода мелиорации, дает возможность получать высокие и устойчивые урожаи. Земля хотя является главным средством сельского хозяйства, но сама по себе не производит нужные блага – для этого необходимы сельскохозяйственная техника и биологические средства.

В последние годы произошли общественно-экономические перемены, и наметился явный приоритет в правовом регулировании отношений по поводу земли, которая рассматривается преимущественно как объект недвижимости без учета ее природных, экологических качеств. Это обусловлено такими объективными причинами:

- необходимостью реформирования экономики;
- скорейшего формирования легальных рыночных механизмов;
- вовлечения земельных участков в гражданский оборот;
- и в конечном итоге привлечением инвестиций в сферу недвижимости.

Между тем, Земельный кодекс РФ в качестве объекта земельных отношений называет землю:

- во-первых – природным объектом, который охраняется как важнейший компонент природы;
- во-вторых – природным ресурсом, используемым как средство производства в сельском и лесном хозяйствах;
- в-третьих – недвижимым имуществом и объектом права собственности.

Одним из наиболее актуальных вопросов на сегодняшний день является участие земли в гражданском обороте. Являясь неподвижным и непереключаемым, исчерпаемым и незаменимым природным ресурсом, земля не может не рассматриваться в качестве общественного достояния, независимо от того, кому она принадлежит. В то же время «земля как товар – это объект купли-продажи, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики» [2, с. 5]. Вышеперечисленные свойства дают основания отнести землю к недвижимости.

Впервые на необходимость деления вещей на движимые и недвижимые обратили внимание римские юристы. Они же выработали общий подход к соотношению земельного участка как главной вещи и связанных с ним вещей.

Римляне исходили из того, что земля в своем естественном состоянии доминирует над остальными предметами природы. Часто их связь с землей столь неразрывна, что юридически рассматривать земельный участок и связанный с ним предмет материального мира отдельно невозможно.

В силу этого недвижимостью в римском праве признавались не только земельные участки (*praedia, fundi*) и недра земли, но и все созданное чужим трудом на земле собственника. Сюда относились постройки, посевы, насаждения, и все это называлось *res soli* – естественная или искусственная часть поверхности земли [9, с. 148].

В дальнейшем римский подход к распределению вещей по их взаимосвязи с земельным участком был позаимствован законодательствами развитых государств.

Воплощением этого принципа в жизнь в новых экономических условиях является законодательство Германии, в котором говорилось, что «составные части вещи, которые не могут быть отделены одна от другой без того, чтобы какая-либо из них не была разрушена или изменена в своей сущности (существенные составные части), не могут быть предметом отдельных прав». Анализируя это определение, один из известных правоведов Л. Эннексерус пишет: «Сущность проблемы составных частей (вещи) с ее хозяйственной и правовой стороны заключается в том, что правопорядок ставит перед собой задачу воспрепятствовать разрушению хозяйственных связей вследствие разрыва между частями вещи» [14, с. 28].

В гражданском законодательстве США отсутствует понятие «существенная составная часть» земельного участка. Вместо него используется понятие *fixture*, т.е. движимость, продаваемая вместе с домом или земельным участком. «*Fixture* считается вещь, которая, изначально являясь движимой, присоединена (прикреплена) к земле более или менее постоянным способом и в силу этих обстоятельств рассматривается законом как часть недвижимости, принадлежащая собственнику земли» [15, с. 13]. Дабы избежать двусмысленности в определении *fixture* для недвижимых и движимых вещей, Джеймс А. Вебстер предлагает даже именовать их применительно к недвижимости реальными (*real fixtures*).

По свидетельству историков, появлением в отечественном гражданском законодательстве термина «недвижимое имущество» мы обязаны Петру I: в Указе о единонаследии 1714 г. под недвижимостью понималась, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что связь не могла быть по-

рвана без нарушения вида и цели вещи. Согласно тому же указу, недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей (например, шахты), а также деревья, плоды, иные растения, минералы, металлы и другие ископаемые, пока они находились в прочной связи с почвой [4, с. 38].

В 1832 г. был издан подготовленный II отделением собственной Его Императорского Величества Канцелярии под руководством выдающегося государственного деятеля графа М.М. Сперанского 15-томный Свод законов Российской империи. Часть 1 т. X Свода именовалась «Законы гражданские».

В Своде законов гражданских (ч. 1 т. X) понятие «земля» рассматривалось как разновидность имущества. Комментируя данное положения Свода, профессор В.Б. Ельашевич отмечает, что термин «имущества» используется в нем для обозначения двух категорий объектов – вещей, т.е. имуществом наличных (*bona corporatiorum*), и имуществом долговых (*bona incorporatiorum*), т.е. бестелесных [6, с. 5]. Из этого следует, что земли относились по этой классификации к наличному имуществу, т.е. к вещам.

И в правовой доктрине, и в Своде законов, проводятся различные классификации вещей. Все они, так или иначе, распространяются на земельный участок. Однако самым значимым признавалось проводимое в законе деление вещей на движимые и недвижимые. Статья 383 ч. 1 т. X Свода так и гласила: «Имущества суть движимые или недвижимые».

Сразу следует отметить, что законодательное определение недвижимости в Своде отсутствовало. Статья 384 ч. 1 т. X Свода содержала примерный перечень имущества, признаваемых недвижимыми: земли и всякие угодья, дома, заводы, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги.

Декрет, принятый русским политическим деятелем В.И. Лениным, в 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью», в условиях исключительной государственной собственности на землю и относительной стабильности земельных отношений, также признает землю недвижимым имуществом.

Исторически сложившиеся отношения по поводу земли как недвижимости имеют основополагающее значение. Формирование земельной недвижимости как составной части недвижимости, включение земли в гражданский оборот, в число объектов гражданско-правовых сделок свидетельствуют о тех потребностях, которые возникают в обществе. Вследствие этого определяется необходимость анализа положений действующих нормативных правовых актов и выявления особенностей рассмотрения земельного участка в составе гражданско-правовых сделок.

Таким образом, единственным классическим объектом недвижимости, на сегодняшний день может быть признан только участок земли, поскольку именно земная поверхность является объективно недвижимой. Также справедливо отмечает правовед А.Н. Шпак [13], говоря, что земельные участки включены в гражданский оборот в силу признания земли объектом недвижимости.

По мнению современного ученого Г.В. Чубукова, «земля является особой земельной недвижимостью (т.е. не является вещью) и поэтому все проживающие на российской земле народы должны (по праву своего рождения) признаваться сособственниками общенационального достояния, а земельный правопорядок и объем земельных прав определяться не гражданским за-

конодательством, а на референдумах сосособственников». Исторически сложившиеся отношения между государством и населением приводят к выводу, что реализация подобной идеи невозможна ни с теоретической, ни с практической точек зрения.

Укрепление основополагающих принципов рыночных отношений и усиление свободы экономической деятельности приводят к динамичному развитию гражданского оборота земельных ресурсов, в ходе которого при заключении сделок и совершении иных хозяйственных операций недвижимость меняет собственника или передается во временное владение и пользование другим лицам. «Земля» становится не только собственностью, но и средством получения дохода, не только объектом аренды, но и товаром, предназначенным для купли-продажи.

Рассматривая участие земли в гражданском обороте, важно обратить внимание на то, что законодатель наряду с понятием «земля» широко использует понятие «земельный участок». По нашему мнению, следует отграничить гражданско-правовое понятие земельного участка от близкого к нему, но несовпадающего понятия – земли как природного объекта, природного ресурса и компонента окружающей среды.

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Из этого следует, что земля и земельные участки являются разными объектами земельных отношений. Можно согласиться с мнением правоведа Жернакова Д.В., что «земля как природный ресурс может быть объектом рационального использования и охраны... а земельные участки – объектами вещных прав и объектами оборота» [5, с. 384].

В Толковом словаре русского языка С.И. Ожегова содержится семь значений слова «земля», среди которых и название нашей планеты, и почва, поверхность планеты, и страна (государство), и территория с угодьями, находящаяся в чьем-либо владении и пользовании.

Определение понятий земля и земельный участок в отраслях современного российского законодательства неоднозначны, так как приведены исключительно в целях применения того или иного законодательства.

Как справедливо отмечено Конституционным судом РФ, «земля является особым рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства».

Определение земли можно найти в государственном стандарте ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения», согласно которому «земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства» [3, с. 29]. В ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды» также указано, что земля является компонентом природной среды. Учитывая данные определения, земля не может быть признана объектом гражданско-правовых отношений и в том числе, являться объектом собственности.

Тем не менее, когда речь идет о земле как объекте земельных правоотношений, нужно иметь в виду землю не в ее естественном состоянии как часть природной среды, а землю как объект, в отношении которого установлен и законодательно закреплена определенная правовая режим, в силу чего она и становится объектом права и объектом правоотношения.

С одной стороны, земля является весьма специфическим видом имущества: к ее использованию всегда предъявляются высокие требования, обусловленные общественной значимостью и многофункциональным значением, при этом именно земля является источником формирования земельного участка как объекта гражданских прав. С другой стороны, признание земельных участков недвижимым имуществом позволило вовлечь их в гражданский оборот и распространить на них нормы гражданского законодательства.

Согласно действующему законодательству, земля может являться объектом гражданского оборота. Происходит это после того как она обособляется в конкретные земельные участки. В природных ресурсах могут выделяться объекты, способные вовлекаться в гражданский оборот, а не наоборот.

В ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» четко установлено, что объектом гражданских прав является именно земельный участок, указывая на то, что «недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей». Нельзя продать или купить просто землю, так как земля – это всего лишь понятие, определение, которое является слишком широким и общим, определяющим ее принадлежность к конкретной отрасли права.

Земельное и гражданское законодательство понятие «земля» употребляют прежде всего для общего правового регулирования отношений, связанных со всей совокупностью земельных объектов (например, процессов государственного управления всеми земельными ресурсами (разграничение земель по категории, охрана земель и т.п.).

Употребление же в п. 3 ст. 129 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) понятия «земля» обусловлено, тем, что данная норма, касающаяся оборота данного объекта, является отсылочной к земельному законодательству, которое и призвано разрешить, каким образом происходит оборот объектов, входящих в состав понятия «земля». Понятие «земельный участок» ГК РФ использует уже в пределах своей компетенции, определяя, что он является недвижимым имуществом. В ст. 130 ГК РФ говорится, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Поэтому понятие «земля» является собирательным и обобщающим, включающим все перечисленные в ЗК РФ объекты, т.е. не только землю как поверхность на глубине ее почвенного слоя, природный объект и природный ресурс, но и земельные участки, и их части, так как они также являются таковыми. Термин «земля» должен употребляться в нормах, регулирующих отно-

шения, касающиеся всех перечисленных объектов (например, касающиеся управления землей, разделения на категории и др.), так как емкий и удобный для восприятия термин «земля» способен объединить в себе всю совокупность объектов земельных отношений.

Можно сделать вывод, что земля имеет несколько значений:

- как географическая территория земля является местом обитания человека и размещения производственных ресурсов;
- земля является главным элементом произведенных активов в составе национального богатства, обеспечивающим жизнедеятельность всего населения государства, и основой продовольственной безопасности страны;
- в широком смысле означает все используемые в производственном процессе естественные ресурсы;
- в ряде отраслей (аграрной, добывающей, рыбной) земля – объект хозяйствования, средство и предмет труда, создающее продукты питания и сырье для промышленности;
- в пределах всей экономики выступает как объект собственности, когда ее собственник в производственном процессе может и не участвовать.

Таким образом можно дать определение термину земля, как количественно ограниченный, ничем не заменимый естественный ресурс являющийся фактором и средством производства, предназначенный для обеспечения населения необходимыми природными ресурсами и используемый как пространственная основа для жизнедеятельности.

Специфика земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений и тем более управления, в законодательстве отражена недостаточно. Необходимо отметить, что легальное определение понятия земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений отсутствует. Говоря о земельном участке как объекте гражданско-правовых отношений необходимо выявить такие признаки и свойства, которые характерны для всех объектов гражданских прав, а также тех особенностей, которые отличают земельные участки от других объектов.

Земельный участок является особой разновидностью недвижимого имущества, и его правовой режим отличается от правового режима других недвижимых вещей. Так, земельный участок может быть объектом большего по сравнению с другими видами недвижимых вещей числа ограниченных вещных прав. В частности, речь идет о таких правах, как право пожизненного наследуемого владения и право постоянного бессрочного пользования земельным участком.

Особенностью земельных участков является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского права, но и земельно-правовыми нормами, среди которых важнейшими являются ЗК РФ и Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также так называемыми природоресурсовыми кодексами (Лесным, Водным и т.д.).

Так, в Лесном кодексе РФ лесным участком является земельный участок, границы которого определены законодательством. В Федеральном законе от 7 июля 2003 г. №126-ФЗ «О связи» к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи. А в Федеральном законе от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» рас-

крывается понятие таких видов земельных участков, как садовый, огородный и дачный.

В соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ земельный участок представляет собой часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Таким образом, можно сделать вывод, что в случае если границы не определены в установленном законом порядке, часть земной поверхности нельзя считать земельным участком. Соответственно, в отношении такой земельной поверхности нельзя осуществлять вещные права, предусмотренные гражданским законодательством (продавать, сдавать в аренду, вносить в залог и т.д.).

Профессор В.А. Лапач считает, что «обязательным существенным признаком любого земельного участка (независимо от назначения) должны... являться пространственно-качественные характеристики почвенного слоя, причем таковые характеристики должны включаться в описание (установление) границ земельного участка как объекта права» [7, с. 316-317]. Аналогичного подхода придерживается и Д.В. Жернаков, считающий необходимым для придания признака телесности земельному участку как объекту прав, дать несколько измененное его определение: «Земельный участок – внешняя часть земной коры, включающая (или не включающая) почвенный слой, объективированная в ее границах, описанных и удостоверенных в установленном порядке» [5, с. 385].

Определение границы, размера и местоположения земельного участка являются необходимыми способами его индивидуализации, как важнейшего признака, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым мог быть предметом сделок. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, т.е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Помимо индивидуализации, для признания земельного участка объектом гражданских прав необходимо обладать и такими признаками как способность быть объектом имущественного оборота, выступать товаром, «юридическая привязка» к определенному субъекту.

В отношении способности земельных участков быть объектами гражданского оборота п. 3 ст. 129 ГК РФ установлено, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. В настоящее время вопросы, касающиеся оборотоспособности земельных участков, решаются в со-

ответствии со ст. 27 ЗК РФ, где определены земельные участки, изъятые из оборота, и земельные участки, ограниченные в обороте.

«Юридической привязкой» объектов гражданских прав следует считать нормативно гарантированную возможность правового закрепления их за субъектами гражданского права, что позволяет отграничить природные объекты, в том числе землю, в их естественном состоянии от объектов в правовом смысле и обеспечивает регулирование переходов объектов из натурального состояния предметов в правовое состояние объектов субъективных прав.

Что касается особенностей земельных участков как объектов гражданских прав, недвижимости, то они, прежде всего, заключаются в многофункциональном значении земельных участков, их абсолютной непере- мещаемости. Кроме того, важнейшими характеристиками земельных участков, значительно влияющими на их гражданско-правовой режим, являются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, содержание которых раскрывается в земельном законодательстве и законодательстве о градостроительной деятельности.

В отличие от зданий, строений, сооружений, для которых невозможно перемещение без несоразмерного ущерба для их назначения является основным признаком отнесения к недвижимости, особенность земельных участков состоит в том, что они являются абсолютно непере- мещаемыми. Как справедливо отмечает правовед Н.Г. Станкевич: «Земельный участок должен отвечать как признакам объекта земельного права, так и гражданского права как недвижимого имущества» [10, с. 123].

Таким образом, определение, содержащее все необходимые элементы, исследованные выше, приводит к наиболее системному понятию земельного участка как находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, прочно связанного с землей и имеющего свои границы объекта недвижимости, приносящего доход от его использования.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (действующая редакция) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994 г., №32, ст. 3301
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (действующая редакция) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001 г., №44, ст. 4147
3. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (действующая редакция) // Собрание законодательства РФ», 14.01.2002, №2, ст. 133.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действующая редакция) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997 г., №30, ст. 3594
5. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (действующая редакция) // Российская газета, №137, 27.07. 2002 г.
6. Федеральный закон от 7.07.2003 г. №126-ФЗ «О связи» (действующая редакция) // Собрание законодательства РФ, 14.07.2003, N 28, ст. 2895.
7. Федеральный закон от 15.04.1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (действующая редакция) // Собрание законодательства РФ, 20.04.1998, №16, ст. 1801

8. ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения»
9. Аверьянова Н.Н. Объекты земельных имущественных отношений [Текст] / Н.Н. Аверьянова // Нотариус. – 2009. – №1.
10. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок [Текст] : учеб. и практ. пособие / В.А. Горемыкин. – М.: ИНФРА-М, 1996.
11. Государственные стандарты. Охрана природы. Земли [Текст]. – М.: Изд-во стандартов, 1998.
12. Гришаев С.П. Правовое регулирование недвижимости [Текст] / С.П. Гришаев // Государство и право. – 1999. – №3.
13. Жернаков Д.В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения [Текст] / Д.В. Жернаков // Цивилистические записки: межвузовский сб. науч. тр. – Вып. 4. – М.: Статут, 2005.
14. Законы гражданские. Практический и теоретический комментарий [Текст] / под ред. А.Э. Вормса и В.Б. Ельшевича. – Вып. 2. – М., 1913.
15. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика [Текст] / В.А. Лапач. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002.
16. Маркс К. Теория прибавочной стоимости. Капитал / Карл Маркс, Фридрих Энгельс. Соч. – 2-е изд. – Т. 26. Ч. 2.
17. Римское частное право [Текст] : учеб. / под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. – М., 1994.
18. Станкевич Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан: квартира, дача, земельный участок, гараж [Текст] / Н.Г. Станкевич. – Минск: Амалфея, 2002.
19. Чубаров В.В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве [Текст] / В.В. Чубаров // Семейное и жилищное право. – 2006. – №4.
20. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права [Текст] / Г.В. Чубуков // Государство и право. – 1995. – №9.
21. Шпак А.Н. Земельный участок как объект гражданско-правовой сделки [Текст] / А.Н. Шпак // Нотариус. – 2007. – №2.
22. Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права [Текст] / Л. Эннекцерус. – Т. 1. Полутом 2. – М., 1950.
23. Webster J.A. Webster's, Real estate Law in North Carolina. Charlottesville. Virginia. 1981.

Ключевые слова

Земельный налог; земельные отношения; земельный участок; земля; имущественные отношения; недвижимость; использование земельных ресурсов; объект гражданских прав; природный ресурс; сделки с недвижимостью.

Гаунова Мадина Робертовна

РЕЦЕНЗИЯ

Автору статьи удалось на высоком профессиональном уровне систематизировать теоретические и методологические материалы, многообразные и подчас противоречивые.

В рецензируемой статье адъюнкт убедительно аргументирует актуальность и перспективы исследования земельного фонда Российской Федерации как с позиции его оценки, так и управления, справедливо отмечает, что именно земле принадлежит особая роль среди факторов производства. Поэтому исследуемый вопрос определения земли а также земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений имеет жизненно-важное экономическое, экологическое и социальное значение для существования и развития общества. Обращаясь к рассмотрению заявленной проблемы, в статье уделено внимание тому, что законодатель и общество в наряду с понятием «земля» широко используют понятие «земельный участок». Данные понятия нельзя признать тождественными, так как имеют исключительные, присущие только им свойства и признаются разными объектами земельных отношений.

Проделанная автором работа позволяет упорядочить категориальный аппарат, необходимый для адекватной оценки земельного фонда, выявить основные противоречия между методологическими аспектами и земельным законодательством. Статья выполнена в соответствии с требованиями Высшей аттестационной комиссии РФ и рекомендована к изданию.

Дианов Д.В., д.э.н., профессор, начальник кафедры бухгалтерского учета и статистики Академии экономической безопасности Министерства внутренних дел РФ

10.2. QUESTIONS OF CONFORMITY OF METHODOLOGICAL AND LEGISLATIVE ASPECTS AT STUDYING OF GROUND FUND

M.R. Gaunova, the Lecturer of Accounting and Statistic (SUB) Department

Academy of Economic Safety

The article gives an overview of methodological and legal aspects related to land supply. Land has been assessed as a natural and manufacturing resource as well as a living source. The author defines the present-day role of a land area, and also give definitions to this concepts.

Literature

1. The civil code of the Russian Federation (a part the first) from 11.30.1994 №51 (operating edition) // Meeting of the legislation of the Russian Federation, 12.05.1994, №32, item 3301
2. The ground code of the Russian Federation from 10.25.2001 №136 (operating edition) // Meeting of the legislation of the Russian Federation, 10.29.2001, №44, item 4147.
3. The federal law of the Russian Federation from 1.10.2002 №7 «About preservation of the environment» (operating edition)//Meeting of the legislation of the Russian Federation", 1.14.2002, N 2, item 133.
4. The federal law of the Russian Federation from 7.21.1997 №122 «About the state registration of the rights to real estate and transactions with it» (operating edition) // Meeting of the legislation of the Russian Federation, 7.28.1997, №30, item 3594.
5. The federal law of the Russian Federation from 7.24.2002 №101 «About a turn of the earths of an agricultural purpose» (operating edition) // the Russian newspaper, №137, 27.07. 2002.
6. The federal law from 7.7.2003 №126 «About communication» (operating edition)//Meeting of the legislation of the Russian Federation, 7.14.2003, N 28, item 2895.
7. The federal law from 4.15.1998 №66 «About gardening and country noncommercial associations of citizens» (operating edition)//Meeting of the legislation of the Russian Federation, 4.20.1998, N 16, item 1801.
8. GOST 26640-85 «The Land. Terms and definitions».
9. N. Averyanova. The object of ground property relations // Notary, 2009, №1.
10. V. Goremykin. The Russian land market: The Educational and practical grant. – M: Infra-M, 1996
11. The State standards. The Wildlife management. – M: IPK. The standards Publishing House, 1998
12. S. Grishaev. The legal of real estate regulation //the State and the right. 1999, №3.
13. D. Jernakov. Ground area tax as an object of the civil relationships / Tsivilisticheskyy's notes: the Interuniversity collection of proceedings. M: Status, 2005.
14. The civil Laws. The practical and theoretical comment / under the edit. of A. Vorms and V. Eljashevich. M, 1913.
15. V. Lapach. System of civil rights objects: the theory and judiciary practice. – SPb.: the Press legal centre, 2002.
16. K. Marx. The theory of a surplus value. The capital. V. 4 / Marx K, Engels F. T. 26.
17. The Roman private law: the Textbook / Under the edit. of I. Novitsky, I. Retersky. M, 1994.
18. N. Stankevich. Transaction with the real estate of citizens: an apartment, a summer residence, the ground area, the garage. – Minsk: Amalfeia, 2002.
19. V. Chubarov. The ground area: the Concept about its components and accessories in foreign civil law//the Family and housing right, 2006, №4.
20. G. Chubukov. The ground real estate as a element of Russian law system // the State and the right, 1995, №9.
21. A.N. Shpak. Ground area as object of the civil-law transaction // the Notary, 2007, №2.
22. Ennektserus L. the Course of German civil law. V. 1 part 1. – M, 1950.
23. Webster James A. Webster`s, Real estate Law in North Carolina. Charlottesville. Virginia. 1981.

Keywords

The ground tax; the ground relationship; the ground area; the land; property relations; the real estate; to use the ground sources; the object of civil rights; the natural resources; the transaction with the real estate.