

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ: ВЕКТОР РАЗВИТИЯ** **Legal regulation of protection of land: vector of the development**

**В. Н. Капицкий**, доцент Уральского государственного аграрного университета  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

### **Аннотация**

В данной работе рассматриваются некоторые особенности правовой охраны земель как основного объекта хозяйствования и особенности государственного правового воздействия на деятельность хозяйствующих субъектов всех форм деятельности в сфере землепользования и охраны окружающей природной среды. Также анализируются сложившиеся традиции национальной правовой системы, процессы правовой глобализации, оказывающие давление на формирование правотворческой политики в сфере использования и охраны земель.

**Ключевые слова:** государство, муниципалитет, земельный участок, объект, пользование, владение, земельное право, гражданское право, законодательство, изъятие, собственность, обязанность, обременение, ограничение, имущество, государственная регистрация, решение, уведомление, процедура, недвижимое имущество.

### **Summary**

This paper examines some of the features of the legal protection of land as the main subject of managing and features of state legal impact on the operations of economic entities of all forms of activity in the field of land use and protection of the environment. There are also analyzed existing traditions of national legal systems, legal processes of globalization that are putting pressure on the formation of policy in the field of land use and protection law-making.

**Keywords:** state, municipality, land, object, use, possession, land law, civil law, legislation, seizure, property, duty, charge, restriction, property, state registration, decision, notice, procedure, real estate.

На современном этапе происходит трансформация различных правовых категорий, в том числе правовой охраны земель. В данной статье рассматривается недавно введенная в российское законодательство новая правовая категория – «единый недвижимый комплекс». Также анализируется целесообразность введения дефиниции «суперфиций» в законодательство Российской Федерации.

Особенно важно сохранение национальной правовой самобытности в многонациональных государствах с богатой правовой историей, к которым, несомненно, относится Российская Федерация. В этом случае существуют большие возможности для раскрытия потенциала такого феномена, как национальная правотворческая политика.

В связи с созданием единого мирового порядка встают в том числе и вопросы правовой охраны земель. Процесс сближения законодательства остро ставит вопросы пределов такого сближения, сохранения сложившихся правовых традиций национальной правовой системы. Процесс правовой глобализации оказывает непосредственное давление на формирование правотворческой политики в сфере охраны и использования земель. Анализ принятых нормативно-правовых актов и рассмотрение тенденций развития законодательства позволяют соотнести процессы глобализации и обеспечения охраны земель.

Наиболее ярким примером влияния процессов глобализации на формирование земельного законодательства служит законодательное закрепление **принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов**. Принцип закреплен в подп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ и устанавливает, что «все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами» [1]. Можно с уверенностью говорить о рецепции принципа из законодательства зарубежных стран, в которых продолжительное время существует частная собственность на землю.

В 2013 г. были внесены изменения в гражданское законодательство, в результате чего введен такой объект вещных прав, как **единый недвижимый комплекс** (ст. 133.1 ГК РФ). Следует отметить, что при обсуждении изменений предлагались введение и реализация принципа «единства объекта недвижимости». Еще в 2009 г. Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была одобрена Концепция развития гражданского законодательства [2], в рамках которой закреплялась необходимость реализации модели единого объекта недвижимости. Такая «модель» возникает в случае, если совпадают собственник земельного участка и собственник недвижимого имущества, находящегося на нем, а дальнейшее отчуждение земельного участка не допускается без находящегося на нем объекта недвижимости.

Значимость законодательного закрепления правовой категории единого объекта недвижимости через понимание земельного участка как фундаментальной единицы недвижимого имущества, а любых его строительных улучшений – как улучшений земельного участка обосновывалась и раньше.

Проанализировав ст. 133. 1 ГК РФ, мы пришли к выводу об отказе российского законодателя от нормы, в соответствии с которой единый недвижимый комплекс и находящийся под ним земельный участок являются единым объектом.

Это был первый принципиальный момент в свете изменений российского гражданского законодательства. Второй проблемный вопрос связан с понятием «суперфиций».

Впервые данный термин был сформулирован в римском праве, где он рассматривался как разновидность так называемого права на чужие вещи, которое в отличие от договора аренды имело вечный и наследственный характер и могло отчуждаться без согласия собственника земли. В современном праве ряда иностранных государств право застройки также в основном применимо только к публичным землям. Его возникновение обусловлено экономическими причинами, например такими, как отсутствие средств на приобретение земли в частную собственность.

В настоящее время в РФ в целях формирования «единого объекта недвижимости» следует придерживаться следующего подхода: если арендуется земельный участок, то должно возникать лишь право аренды на здания и сооружения, возведенные на данном земельном участке. Если не придерживаться данного положения, то на лицо будет ситуация, когда обладатель обязательственного права на земельный участок (арендатор) приобретет «более сильное» право в отношении расположенных на земельном участке строений, нежели обладатель вещного права на земельный участок. Для достижения этой цели предлагается закрепить право застройки (суперфиций) в российском законодательстве.

Закрепление в законодательстве Российской Федерации права застройки (суперфиций) может иметь место с учетом существующих правовых реалий.

### **Библиографический список**

1. Земельный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2012. № 31. Ст. 4322.
2. Концепция развития гражданского законодательства, одобренная решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.