Правоведение

УДК 349

А.Л. Бажайкин, В.Н. Черняев

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЕГО СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ

Рассматриваются правовые предпосылки придания земельному участку статуса основной недвижимой вещи, установления и восприятия в правовом аспекте «единого объекта (земельный участок с его составными частями)», так как в теоретической литературе, нормативных правовых актах возобладал подход к пониманию земельного участка в его взаимосвязи непосредственно с образуемыми из него составными частями (часть земельного участка, часть площади лесного участка, единое землепользование, многоконтурный земельный участок). Кроме того, наличие главенствующего приоритета земельного участка, пришедшее еще из римского права, над иными видами недвижимого имущества (зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства и прочими), природными объектами и природными ресурсами (прудами, обводненными карьерами, древесно-кустарниковой растительностью, участками недр, почвенным слоем и прочими), находящимися в его границах, под ним и над ним, с соблюдением природоохранных требований при реализации правомочий собственниками земельного участка, а также землевладельцами и землепользователями.

Ключевые слова: недвижимые вещи, земельный участок, основная недвижимая вещь, часть земельного участка, многоконтурный земельный участок, единое землепользование, единый объект, природоохранные требования.

DOI: 10.35634/2412-9593-2020-30-2-236-242

Земельный участок – достаточно сложная правовая категория. В настоящее время исходя из понятий и терминов, определенных различными нормативными правовыми актами, единого легального понятия земельного участка во взаимосвязи с объектами, находящимися в его границах, а также над ним и под ним, так и не сформулировано.

В Государственной Думе РФ рассматривается проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ», которым продекларирован принцип единого объекта недвижимости применительно к приданию статуса основной недвижимой вещи земельному участку, а находящимся в его границах зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, поверхностному (почвенному) слою, растениям, обособленным водным объектам и иным объектам, прочно связанным с земельным участком, – составных частей земельного участка.

Категория единого объекта недвижимости была известна доктрине римского права, в которой деление вещей на движимые и недвижимые вещи основывалось на механическом свойстве вещи, в качестве основного критерия выступал признак *salva rei substantia* – способность вещей к перемещению с сохранением физической сущности, экономического назначения и их ценности без вреда или ее значительного уменьшения. Основным и единственным самостоятельным объектом недвижимости в римском праве являлась земля (*solum*) и всякая ограниченная часть территории (*fundus, praedium*). Вещи, органически связанные с землей, а также здания, прочно (фундаментом) прикрепленные к земле, согласно римскому праву, не являлись самостоятельными вещами, но считались составными частями почвы, а потому находились всегда в собственности владельца земли. Л.А. Кассо отмечал, что «вопрос о праве собственности на здание не мог вызвать у римлян существенных затруднений, так как принцип *superficies solo cedit* одинаково применялся как при застройке своей земли чужим материалом, так и при возведении здания на чужом участке. Приращение к земле всех предметов, неразрывно с ней связанных, издревле признавалось римским правом, и в классическую эпоху юристы считали противоположное явление прямо немислимым... Римляне никогда не отказывались от взгляда, признающего землю с постройками одним целым, причем земля считалась главной частью, и все, что ее покрывало, разделяло ее участь. Это основное положение вещного права удержалось до самого конца, и римские юристы всегда применяли к таким явлениям одно только понятие об *accessio*, не допуская даже мысли о спецификации»¹.

¹ Тресцова Е.В. Модернизация объектов недвижимого имущества в гражданском законодательстве Российской Федерации // Lex russica. 2015. № 1. С. 67-75.

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, закреплен в настоящее время подп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, которым при разработке указанного законопроекта в части формулирования принципа единого объекта недвижимости в качестве правовой основы воспользовались члены рабочей группы.

Исторические предпосылки, наличие уже имеющихся и разрабатываемых принципов, – всё это формирует достаточные основания для понимания земельного участка как основного объединяющего иные объекты недвижимости базиса, которые следуют его правовой судьбе.

Кроме того, ст. 11.1 Земельного кодекса РФ с 1 марта 2015 г., содержащая понятие «земельный участок», признана утратившей силу. Но нужно отметить, что правовая конструкция понятия «земельный участок» не была удачной, так как не раскрывала и не выделяла основных признаков земельного участка как объекта недвижимости, как природного объекта и природного ресурса, а также являлась отсылочной к нормам федеральных законов, которые определяли лишь необходимость установления границ. В качестве ретроспективной информации процитируем эту норму: «Статья 11.1. Понятие земельного участка. Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ)».

О таком объекте недвижимого имущества, как «земельный участок», вовлеченный в гражданско-правовой оборот, говорится в норме подп. 3 п. 1 ст. 6, а также п. 3 названной статьи Земельного кодекса РФ, которыми определено, что «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (пункт 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ)»².

Пунктом 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ земельный участок отнесен к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) в доминирующей взаимосвязи с иными недвижимыми вещами: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся **земельные участки**, участки недр **и все, что прочно связано с землей**, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»³. Исходя из указанного сформируем три самостоятельных плоскости правового существования земельного участка во взаимосвязи с иными объектами недвижимого имущества.

Основой исследования послужил тот факт, что земельный участок рассматривается в различных нормативных правовых актах в качестве некоего объекта-трансформера, включающего в себя технически и юридически сформированные части самого основного земельного участка, а также расположенные в его границах природные объекты, природные ресурсы, и недвижимые вещи.

Во-первых, земельный участок как совокупность частей в границах образованного земельного участка, согласно подп. 3 п. 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ. К частям земельных участков можно отнести технически (с помощью кадастровых работ) и юридически (с помощью внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости) сформированные части земельных участков, вовлеченные в гражданско-правовой оборот в первую очередь для целей реализации вещных (сервитутных и иных) договорных обязательственных (арендных и иных) отношений, наличие которых продекларировано подп. 3 п. 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ.

Вовлечение частей земельных участков в гражданско-правовой оборот демонстрирует норма ст. 35 Земельного кодекса РФ, которой определено, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и их прежний собственник.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. От 16.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

Несомненно, части земельного участка являются самостоятельными объектами гражданских и земельных правоотношений. С другой стороны, при условии соблюдения минимальных норм образования земельных участков, имеющих свой размер, характерный для каждой территориальной зоны, за счет части земельного участка может образовываться самостоятельный земельный участок.

Аналогом земельного участка, согласно ст. 7 Лесного кодекса РФ, является лесной участок, в составе которого выделяются «части площади лесного участка», формируемые для целей заготовки древесины на лесосеке, что определено п. 2 ст. 16 Лесного кодекса РФ. Часть площади лесного участка описывается и отображается в Лесном реестре, проекте освоения лесов. В свою очередь часть земельного участка имеет свой кадастровый номер в составе кадастрового номера земельного участка (родительского объекта) и отображается, а также описывается в данных Единого государственного реестра недвижимости. Частями являются и самостоятельные земельные участки, которые в своей совокупности могут образовывать такую сложную вещь, как «многоконтурный земельный участок» и/или «единое землепользование».

Г.А. Волков в своей работе также выделяет многоконтурные земельные участки, в том числе «единое землепользование»⁴.

На основании понимания смысла образования многоконтурного земельного участка, если граница такого земельного участка представляет собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями (многоконтурный земельный участок), описание местоположения земельного участка дополняется обозначением контура границ земельного участка, состоящего из кадастрового номера земельного участка и порядкового номера соответствующего контура земельного участка, указываемого после кадастрового номера в скобках арабскими цифрами, и площадью такого контура в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра с указанием погрешности вычисления⁵.

Исходя из указанной формулировки можно сделать вывод о том, что отдельный самостоятельный контур, входящий в многоконтурный земельный участок, является частью такого земельного участка в правовом смысле. В техническом смысле отдельный контур имеет описанные надлежащим образом в координатах границы, наличие которых характерно для самостоятельного земельного участка. А вот многоконтурный земельный участок своих границ не имеет, так как его границы представлены совокупностью координат, образующих отдельные участки – контуры, которые одновременно являются частями многоконтурного (общего) земельного участка.

Что касается термина «единое землепользование», то в настоящий момент он является легальным только в силу ретроспективы существовавших отношений, которые в настоящее время приводятся в соответствие с действующим нормативно-правовым регулированием.

Земельный участок, которому при осуществлении государственного кадастрового учета было присвоено наименование «единое землепользование», является ранее учтенным земельным участком, государственный кадастровый учет которого был осуществлен по правилам Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» в соответствии с Порядком ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденным приказом Росземкадастра от 15.06.2001 № П/119 (утратил силу с 27.02.2010). Согласно пп. 6.2.5, 6.2.7 Порядка, единое землепользование – это составной земельный участок, состоящий из нескольких участков (обособленных и/или условных), права на который подлежат государственной регистрации как на единый объект недвижимого имущества. Действующим законодательством не запрещено осуществлять уточнение местоположения границ единого землепользования в части уточнения местоположения границ обособленного и/или ус-

⁴ Волков Г.А. О совершенствовании определения видов разрешенного использования земельных участков // Экологическое право. 2019. № 1. С. 13-19.

⁵ Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 27.02.2019) // «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548) // СПС «КонсультантПлюс».

ловного земельного участка, входящего в состав этого единого землепользования (при этом кадастровые работы должны проводиться непосредственно в отношении единого землепользования)⁶.

Учитывая изложенное, совокупность обособленных земельных участков является единым землепользованием, а отдельные земельные участки в его составе – это части основного единого земельного участка (землепользования), объединенные под одним кадастровым номером.

Во-вторых, являются составными частями земельного участка природные объекты и природные ресурсы, расположенные в границах такого земельного участка, поименованные в ст. 261 Гражданского кодекса РФ под названием «земельный участок как объект права собственности». Пунктом 2 указанной статьи определено, что «если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения (в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)».

Как определено в п. 3 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ, собственник земельного участка имеет право проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы; строить пруды (в т. ч. образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

Например, согласно ч. 2 ст. 8 Водного кодекса Российской Федерации, пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся, соответственно, в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами. Доказательство того, что пруд, обводненный карьер являются частью земельного участка, содержится в п. 4 ст. 8 Водного кодекса РФ, определяющего правовое единство через запрет отчуждения указанных водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены.

Кроме того, п. 3 ст. 261 Гражданского кодекса РФ определен правовой режим и иных объектов, включая природные, в части того, что «собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц». Данная норма носит, на наш взгляд, расширительно-провокационный характер с позиции возможности пользования не только природными объектами «над и под земельным участком», принадлежащим на праве собственности, но и некими иными объектами. Это позволяет включить в данный перечень все движимое и недвижимое имущество, поименованное, прежде всего, в Гражданском кодексе РФ.

В первую очередь возникает противоречие с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ, где в качестве недвижимой вещи выделяются «участки недр». Но если «участки недр» являются недвижимой вещью, то почему законодатель не пошел далее и не включил их в нормы Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в качестве объектов, сведения о которых вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. Появляется некая двойственность отношений: с одной стороны, участок недр – это природный объект и природный ресурс, из-за этого возникают сложности его вовлечения в гражданско-правовой оборот, и в этом случае проще применить аналогию закона и отнести их к объектам, перечисленным в ст. 261 Гражданского кодекса РФ, определив их статус как «составные части земельного участка». Или исключить такого рода объект из нормы ст. 130 Гражданского кодекса, оставив в п. 3 ст. 261 Гражданского кодекса норму о праве собственника земельного участка использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

В подтверждение этого – ретроспективная норма ст. 52 Земельного кодекса РСФСР, действовавшая до принятия Земельного кодекса РФ, которая устанавливала, что собственники земельных участков имели право:

⁶ Письмо Росреестра от 11.11.2019 № 18/1-10968-BC/19 «О выполнении комплексных кадастровых работ на территории одного кадастрового квартала» // СПС «КонсультантПлюс».

2) использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды;

5) в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков.

Либо(?) все-таки довести идею о самостоятельном объекте недвижимости – «участке недр» до логичного завершения, что опять же будет противоречить продвигаемому в законопроекте принципу единого объекта недвижимости.

В-третьих, правовой режим земельного участка как основного объекта недвижимости должен обеспечивать судьбу недвижимых вещей, которые могут быть созданы в будущем (ст. 263 Гражданского кодекса РФ), а также уже расположенных в его границах иных недвижимых вещей, поименованных в ст. 130, 132, 133.1 Гражданского кодекса РФ.

Обеспечение судьбы недвижимых вещей, которые могут быть созданы в будущем, определенным правовым режимом земельного участка в настоящее время связано с правом на застройку земельного участка. Согласно норме ст. 263 Гражданского кодекса РФ, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Кроме того, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Также единство земельных участков и иных недвижимых вещей прослеживается в п. 2 ст. 132 Гражданского кодекса РФ, которым определено, что «в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, **включая земельные участки** (выделено нами. – А.Б., В.Ч.), здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

Практически такая же конструкция изложена в ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ: применительно к названию объекта «единый недвижимый комплекс» земельный участок является базисом, который объединяет в своих границах совокупность физически и технологически взаимосвязанных объектов. Дается следующее понятие: «Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), **либо расположенных на одном земельном участке** (выделено нами. – А.Б., В.Ч.), если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь»⁷.

Некоторое противоречие в концепцию о признании земельного участка основной недвижимой вещью вносит норма ст. 35 Земельного кодекса РФ, определяющая приоритет не земельного участка над зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, а наоборот, земельный участок определяется как вещь, следующая за правовой судьбой здания, сооружения. Хотя принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов в рамках взаимосвязи указанной нормой не отрицается, а наоборот, подтверждается, что влечет за собой необходимость формирования принципа единого объекта (земельного участка с его составными частями).

Многие авторы и ранее приходили к пониманию земельного участка как «основной недвижимой вещи», в частности, автор ряда работ в сфере недвижимости Р.И. Бевзенко указывал: «Будущее – за переходом к пониманию недвижимой вещи как единого объекта (земельного участка с составными частями – зданиями, расположенными на нем)»⁸.

И вот по сути прорывная информация, которая так близка к переходу от теории права недвижимости (права на недвижимые вещи и прочее) к нормативно-правовому закреплению. В ч. 2 Справки о

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. 80 с.

результатах деятельности рабочей группы по приведению проекта Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ» (во втором чтении) в актуальное состояние, подготовленной членом Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства В.В. Витрянским, указывается: «В развитие положений законопроекта о понятии и видах объектов недвижимости (статья 130 ГК РФ в редакции законопроекта) предлагается признать основной недвижимой вещью земельный участок, а расположенные на нем и принадлежащие собственнику земельного участка здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, – составными частями земельного участка. При таких условиях объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок является земельный участок со всеми его составными частями, который будет выступать в имущественном обороте как одна недвижимая вещь. Таким образом, в законопроекте предусматривается довести принцип единого объекта (земельный участок с его составными частями) до логического завершения.

Во избежание очевидных проблем в сферах государственной регистрации и налогообложения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, являющихся составными частями земельных участков, в переходных положениях законопроекта предусмотрено законоположение, согласно которому в отношении таких объектов сохраняется прежний порядок их кадастрового учета (с указанием на то, что они являются составными частями земельных участков), а также налогообложения (пункт 4 статьи 2 законопроекта)⁹.

Кроме того, в ч. 3 «Вещные права» совершенно обоснованно определяется через права и обязанности собственника земельного участка (в т. ч. природоохранные, чего ранее гражданское законодательство старательно избегало) объем составных частей, его образующих: «Собственник земельного участка вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им, совершать любые действия с земельным участком, если они не противоречат закону и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. При этом он осуществляет свои права в отношении земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также с соблюдением природоохранных требований (п. 1 и 2 ст. 286 ГК РФ в редакции законопроекта).

В законопроекте последовательно проводится принцип единого объекта недвижимости в отношении земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Согласно уточненной редакции п. 1 ст. 287 ГК РФ (в редакции законопроекта) право собственности на земельный участок распространяется не только на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, растения, обособленные водные объекты, но и на все составные части соответствующего земельного участка, включая здания, сооружения и объекты незавершенного строительства¹⁰.

Проанализировав действующее законодательство, законопроект, а также теоретические труды в рассматриваемой сфере, можно сделать вывод, что земельный участок, достаточно «сложная составная вещь» в практическом и юридическом понимании этого словосочетания.

Земельный участок как в исторической ретроспективе, так и в настоящее время включает в себя, согласно имеющимся разрозненным правовым нормам, понимание земельного участка как основы (базиса) через призму входящих в него частей земельного участка, природных объектов и природных ресурсов, а также недвижимых вещей, расположенных в его границах, а значит, все это образует «единую недвижимую вещь».

Ученые в иных государствах не останавливаются на достигнутом, считая «единый объект» – земельный участок с входящими в него объектами лишь промежуточным звеном в формировании новой «основной недвижимой вещи», которая существует в трехмерном пространстве. Это объем, включающий в себя, кроме названных в статье объектов, еще и рельефы местности, иное наполнение геометрических объемов в виде кубов на поверхности земли и ниже поверхности земли со всеми естественными (природным) и антропогенными (созданным руками человека) объектами в его границах.

⁹ Витрянский В.В. Справка о результатах деятельности рабочей группы по приведению проекта Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ» (во втором чтении) в актуальное состояние // Обзор деятельности Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства за декабрь 2019 года. URL: <http://privlaw.ru/soveto-kodifikacii/2019-1/obzor2019-12/>

¹⁰ Там же.

Проблемам признания трехмерных объемов пространства объектами недвижимости, а также способа отражения 3D-ситуаций в кадастре и реестре посвящаются научные исследования¹¹.

Кажется, что эти идеи – фантастика, но с позиции формирования такого рода трехмерных пространств кадастровыми инженерами ничего сверхъестественного в этом нет, так как компьютерное моделирование развивается быстрыми темпами. Остается только придать такого рода объекту недвижимости и правовую, а не только геометрическую форму.

Поступила в редакцию 29.02.2020

Бажайкин Анатолий Леонидович, кандидат юридических наук, доцент

E-mail: banat@udm.ru

Черняев Виктор Николаевич, кандидат юридических наук, доцент

E-mail: grpravo314@mail.ru

ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»

426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1 (корп. 4)

A.L. Bazhaykin, V.N. Chernyaev

LAND PLOT AND ITS INTEGRAL PARTS

DOI: 10.35634/2412-9593-2020-30-2-236-242

The article considers the legal prerequisites for giving a land plot the status of the basic real thing, establishment and perception in the legal aspect of "a united object (land plot with its constituent parts)", as in the theoretical literature, regulatory legal acts the approach to understanding the land plot in its relationship directly with its constituent parts (part of the land plot, part of the forest area, consolidated land use, multiple land) has prevailed. Besides, there is a prevailing priority of a land plot, which came to us from Roman law, over other types of real estate (buildings, constructions, objects of incomplete construction, etc.), natural objects and natural resources (ponds, drowned open-cuts, trees and shrubs, subsoil plots, soil stratum and others) located within, under and above its boundaries, in compliance with environmental requirements upon realization of warrants by land owners, as well as land owners with limited rights and land users.

Keywords: real assets, land, basic real thing, part of the land, multiple land, consolidated land use, united object, nature protection requirements.

Received 29.02.2020

Bazhaykin A.L., Candidate of Law, Associate Professor

E-mail: banat@udm.ru

Chernyaev V.N., Candidate of Law, Associate Professor

E-mail: grpravo314@mail.ru

Udmurt State University

Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034

¹¹ Третьякова Д.В. 3D-кадастр и концепция единого объекта недвижимости // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 53-95.