
ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Г.В. РОМАНОВА,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры
государственно-правовых
дисциплин юридического
факультета ГБОУ ВПО МГПУ

СООТНОШЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО, АДМИНИСТРАТИВНОГО, ГРАЖДАНСКОГО И ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ПРИ РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНО- ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

В статье раскрываются особенности регулирования земельно-имущественных отношений, которые необходимо учитывать при преподавании курса земельного права.

Ключевые слова: юридическое образование, земельное право, право собственности, недвижимое имущество.

G.V. ROMANOVA,
candidate of jurisprudence,
associate professor state and legal
disciplines law department
of GBOU VPO MGPU

RATIO CONSTITUTIONAL, ADMINISTRATIVE, CIVIL AND THE GROUND RIGHT AT REGULATION GROUND AND PROPERTY RELATIONS

The article describes the features of the regulation of land and property relations, which must be considered when teaching the course of land law.

Keywords: legal education, land law, property law, real estate.

Основной задачей системы высшего профессионального образования на современном этапе является подготовка востребованных, конкурентоспособных специалистов. Перечень умений или компетенций должен быть сформирован при непосредственном участии работодателей, специалистов-практиков и потенциальных клиентов.

Большое значение для развития правовой системы России имеет юридическое образование, которое нацелено на подготовку специалистов правовой сферы общества¹. Основной формой получения юридического образования в России являются юридические факультеты университетов, а также юридические институты и колледжи. Учебный процесс построен так, чтобы подготовить юриста широкого профиля, которого можно использовать на любой должности, требующей юридического образования, и вместе с тем имеющего глубокие знания по определённой области юридической деятельности. Поэтому все студенты изучают, наряду с социально-экономическими, гуманитарными и общеобразовательными дисциплинами, широкий круг правовых наук.

Деятельность в рамках любой юридической специальности (адвоката, нотариуса, юрисконсульта, следователя, судьи, прокурора) состоит из комплекса функций и задач, требующих определенного набора

компетенций, позволяющих адекватно осуществлять данную деятельность. Подготовка юристов в сфере земельно-имущественных отношений является одним из перспективных направлений, и становится все более востребованной как работодателями, так и обществом в целом.

Необходимо учитывать и тот факт, что компетенции достаточно мобильны и существенно изменяются с течением времени. Что ранее являлось желательным в работе юриста, в настоящее время приобретает особую значимость. Получить данную информацию без привлечения практикующих юристов практически невозможно. Поэтому, в идеале, анализ потребностей в умениях должен стать неотъемлемой и обязательной частью деятельности вуза.

В высших учебных заведениях юридического направления одной из основных правовых наук является земельное право, направленное на урегулирование конкретного по существу вида общественных отношений – земельно-имущественных отношений.

В процессе освоения учебной дисциплины «Земельное право» обучающиеся используют знания, умения, способы деятельности и установки, сформированные в ходе изучения дисциплин «Конституционное право», «Административное право» и «Гражданское право».

Целью изучения земельного права является формирование творческой конкурентно-способной личности специалиста, умеющего самостоятельно и грамотно ставить и решать

¹ Пашенцев Д.А. Юридическое образование как фактор формирования правовой системы России // Право и образование. 2011. № 3. С. 73.

профессиональные проблемы, способствовать и принимать личное участие в эффективном правовом регулировании земельно-имущественных отношений, развитии и укреплении законности и правопорядка.

Основной задачей изучения земельного права является углубление исторических, теоретических и общеправовых основ конституционного, административного, гражданского и земельного законодательства Российской Федерации в части регулирования земельно-имущественных отношений в сфере использования и охраны земельного фонда России. Развитие умения правильно толковать и применять нормы административного, гражданского и земельного законодательства при регулировании земельно-имущественных отношений, объектом которых является земля.

Земельное право тесно связано с конституционным правом, которое закрепляет основные принципы всех отраслей российского права, в том числе и земельного. Принятие 12 декабря 1993 г. Конституции РФ явилось началом для развития и обновления земельного законодательства. Важнейшее значение для земельного права имеет ст. 9 Конституции РФ, закрепившая принцип приоритета публичных интересов в сфере регулирования земельных отношений и отношений по поводу использования и охраны иных объектов природы, а также формы собственности на эти объекты. Так, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципаль-

пальной и иных формах собственности. Особое значение имеет статья 35 Конституции РФ, предусматривающей принцип охраны права частной собственности, а также статья 36, закрепившей право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю. Пункт «к» статьи 72 Конституции РФ относит земельное законодательство к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, что имеет значение для развития всей структуры законодательства о земле на федеральном, региональном и местном уровнях.

Земельное право тесно связано с административным правом. Связь земельного права с административным правом заключается в том, что в процессе государственного управления земельным фондом, привлечения к ответственности за земельные правонарушения применяются административные методы правового регулирования, помимо этого в соответствии с нормами административного права определяется система государственных органов в сфере управления и охраны земельного фонда Российской Федерации.

Довольно часто административно-правовые акты служат основанием возникновения, изменения или прекращения земельно-имущественных отношений. Например, решение о предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельное право в отличие от административного права закрепляет содержание деятельности исполни-

тельных органов государственной власти по рациональному использованию и охране земель, выполнению соответствующих управленческих функций. Кроме того, специфика земельно-имущественных отношений определяет осуществление специфических функций управления, например, таких, как землеустройство, государственный земельный кадастр, земельный контроль, мониторинг земель и т.д.

Признание земли недвижимым имуществом и вовлечение её в гражданский оборот привело к необходимости разграничения сфер применения земельного права и гражданского права. В данном случае речь идёт о земельных отношениях, построенных на началах равенства, и прежде всего, о вопросах регулирования права собственности на землю. Эта проблема решается с учётом специфики земельных отношений. Особенности земли как объекта правового регулирования определяют содержание различий методов и принципов правового регулирования, применяемых в гражданском и земельном праве.

Так, в гражданском праве доминирующее значение имеет диспозитивный метод – свобода волеизъявления субъектов гражданских правоотношений. Гражданское законодательство закрепляет принципы недопустимости вмешательства в частные дела, неограниченности находящегося в собственности имущества, свободы распоряжения собственностью. Часть 1 ст. 1 ГК РФ² предусмат-

ривает, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела собственника, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Иные принципы лежат в основе регулирования земельных отношений.

Земельное право исходит из наличия у субъекта права собственности на землю не только права, но и обязанности использовать землю в соответствии с её целевым назначением (ст. 53 ЗК РФ³). Ограниченность земли в пространстве предполагает применение таких принципов, как нормирование площадей земельных участков, которые могут находиться в собственности, а также в пользовании. Экологические и социальные интересы общества вызывают потребность в государственном контроле за использованием и охраной земель, в сфере земельного рынка, за совершением сделок с землёй.

Таким образом, в основе гражданского и земельного права лежат различные принципы. Гражданское право основано на обеспечении свободы имущественных прав субъектов, а земельное право – на обеспечении рационального использования и охраны земель как основы жизни и деятельности людей.

² См.: Гражданский кодекс РФ (Ч. I) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ.

³ См.: Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

Включение части земельного права в состав гражданского права объясняется тем, что земля признана недвижимым имуществом и вовлечена в гражданский оборот. Однако гражданское законодательство всегда регулировало часть земельных отношений в той мере, в какой они не были урегулированы земельным законодательством (ст. 3 ЗК РФ).

Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать право собственности на недвижимое имущество и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства.

Что касается признания земли недвижимостью, то следует иметь в виду, что статьёй 1 ЗК РФ закреплён 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.

Еще в римском праве недвижимыми считались те вещи, которые не допускают перемены места без вреда для их субстанции. К ним относились земля (*solum*) и всякая ограниченная ее часть (*fundus, praedium*). Все вещи, органически связанные с землей, а также здания, прочно (с фундаментом) построенные на земле, по римскому воззрению не являлись самостоятельными вещами, но

считались составными частями земли⁴.

Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.

Как отмечает А.П. Сергеев, – «характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землёй, именно благодаря которой они обычно обладают повышенной стоимостью»⁵.

Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства.

Общей сферой правового регулирования земельного и гражданского законодательства являются вопросы права собственности на землю, иных вещных прав на земельные участки, оборотоспособности земельных

⁴ См.: Хвостов В.М. Система римского права. Общая часть. – М., 1900. С. 143.

⁵ См.: Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Сост. Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Проспект, 2004. С. 256.

участков, в незначительной степени договоров с земельными участками и гражданско-правой ответственности за нарушение земельного законодательства.

Таким образом, земельные отношения являются сложными отношениями, поскольку они могут регулироваться нормами как земельного, так и гражданского законодательства, а нормы административного права применяются к тем земельным отношениям, участники которых находятся в положении власти и подчинения. Особенность предмета земельного права состоит в том, что с одной стороны, земельные имущественные отношения могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с дру-

гой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений привлекается метод административного права с его властными предписаниями о порядке ведения земельного кадастра, регистрации земельных участков, а также об особом режиме их использования и т.д.

Библиографический список:

1. *Хвостов В.М.* Система римского права. Общая часть. М., 1900.
2. Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Сост. Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Проспект, 2004.
3. *Пашенцев Д.А.* Юридическое образование как фактор формирования правовой системы России // Право и образование. 2011. № 3.