

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННОСТИ

Часть 56



Издательство Томского университета
2013

ЗАСТРОЙКА ЗЕМЕЛЬ КАК ПРАВОВАЯ КАТЕГОРИЯ

Е.С. Болтанова

«Застроить — занять постройками»¹. Сегодня термин «постройка» все чаще употребляется применительно к строениям временного характера, а «застройка» используется для обозначения земельного участка, на котором возведены объекты капитального строительства.

Застройка земель связана с процессом строительства. В ст. 1 Градостроительного кодекса РФ строительство определяется как создание зданий, строений, сооружений (в т.ч. на месте сносимых объектов капитального строительства). Хотя Градостроительный кодекс прямо не закрепляет, что в результате строительства создаются объекты, обладающие признаком капитальности (объекты недвижимого имущества), комплексное толкование норм градостроительного и гражданского законодательства позволяет сделать именно такой вывод. В процессе создания объектов капитального строительства не исключается размещение на земельных участках иных построек, не имеющих тесной связи с землей, определенной в ст. 130 ГК РФ (киосков, навесов, заборов, строительных вагончиков и т.п.).

В цивилистической литературе здания и сооружения определяются рукотворной недвижимостью, инженерно-строительными конструкциями, системами, объектами, возведенными в результате правомерно осуществленной строительной деятельности. Противоправная деятельность (осуществляемая в случае отсутствия права на земельный участок или разрешения на строительство и т.п.) приводит к созданию вещи, на которую не распространяются правила о зданиях и сооружениях (самовольная постройка)². «Водораздел» между этими двумя группами рукотворно возведенных объектов достаточно зыбкий. При соблюдении установленных в законодательстве процедуры и условий возможно признание права собственности на самовольно построенный объект и включение его в оборот на общих условиях. С другой стороны, при наличии определенных оснований введенное в эксплуатацию

¹ *Новый словарь иностранных слов*. Более 60 000 слов и выражений / гл. ред. В.В. Адамчик. М., 2009. С. 211.

² *Кузьмина И.Д.* Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра. юрид. наук. Томск, 2004.

здание, сооружение может быть в судебном порядке признано самовольной постройкой.

Зданием, сооружением объект признается после ввода его в эксплуатацию. До этого момента – это не завершенный строительством объект. Если не завершенный строительством объект имеет с конкретным земельным участком механическую связь, в силу которой невозможно перемещение объекта незавершенного строительства без несоразмерного ущерба, то он является недвижимым имуществом¹.

Среди объектов недвижимости в ст. 130 ГК РФ не названо строение. В то же время перечень данной статьи является открытым, и самовольную постройку законодатель в ст. 222 ГК РФ определяет как жилой дом, другое строение, сооружение и иное недвижимое имущество. Земельный и Градостроительный кодексы, Кодекс РФ об административных правонарушениях, ФЗ «Об охране окружающей среды» и некоторые иные нормативные правовые акты употребляют термин «строение» наряду со зданием, сооружением. С учетом положений действующего законодательства существуют сомнения в необходимости выделения в системе объектов недвижимости строений, поскольку отсутствуют юридически значимые критерии разграничения категорий «здание», «сооружение» и «строение», да и самостоятельным правовым режимом строения не обладают.

Строительству как особому виду деятельности, в результате которого создается объект недвижимости, свойственно последовательное выполнение ряда целенаправленных действий, определенный технологический процесс. В строительство включаются геологоразведочные, изыскательские, проектные, монтажные, строительные и подобные работы. Таким образом, процесс строительства довольно длителен по времени. Очевидно, что на подготовительных этапах строительства (планирование, проектирование зданий и сооружений, инженерно-геологические изыскания и т.п.) не может идти речь о застройке земельного участка и наличии «застроенного» земельного участка. Застройка земель – лишь часть строительной деятельности, заключающаяся в непосредственном создании недвижимого имущества. Кроме того, необходимо обратить внимание на то, что застройка земель имеет место не только при строительстве (возведении но-

¹ Объекты незавершенного строительства прямо поименованы недвижимым имуществом в ст. 130 ГК РФ, а также в иных нормативных правовых актах.

вых объектов недвижимости), но и при реконструкции существующих объектов капитального строительства. При этом застройка земель является способом изменения качественных и юридических характеристик земной поверхности и расположенных на ней (под ней) природных объектов.

Строительство и реконструкция являются самостоятельными видами градостроительной деятельности и разновидностями градостроительных отношений (см. ст. 1, 4 и др. ГК РФ). Реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) в частности признается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства. Застройка земель в результате реконструкции имеет место, например, при увеличении площади объекта недвижимости путем изменения его внешних границ. Очевидно, что, когда для реконструкции объекта необходим дополнительный (возможно, и незначительный по площади) земельный участок и в дальнейшем он становится занятым объектом недвижимости, речь идет о застройке земельного участка.

Анализ природоресурсного законодательства и фактически складывающихся отношений при создании таких объектов, как искусственные земельные участки, каналы, водохранилища, пруды позволяет сделать вывод о том, что здесь имеет место строительная деятельность и застройка земель. В то же время такие объекты признаются законодателем природными объектами. Налицо использование фикции искусственного уподобления и приравнивания (распространения правового режима). Данные объекты характеризуются тем, что фактом своего возникновения они *юридически* «вытесняют» из системы объектов собственно свое «вместилище»: соответственно водный объект или землю, земельный участок, видоизменяют их. Поскольку природный объект – объект, имеющий естественное происхождение, названная группа природных объектов занимает особое место и возможно обозначение таких объектов как «квазиприродные объекты»¹. Использование приставки «квази» позволяет обратить внимание на особую природу появления таких объектов, в некото-

¹ К квазиприродным относится и обводненный карьер, но в настоящей статье он не упоминается, поскольку такой объект появляется не в результате строительной деятельности, а в связи с естественным завершением процесса выработки и заполнения образовавшейся пустоты водой.

рых случаях – на специфику их эксплуатации. Каждый из квазиприродных объектов представляет собой искусственно созданную систему со сложившимся в течение определенного времени обменом веществ и энергией между живыми и неживыми ее элементами. На квазиприродный объект распространяется правовой режим природного объекта и вместилища компонентов природной среды, а также и рукотворного (искусственного) объекта.

Итак, *застройка земель* – общественное отношение, в рамках которого в результате целенаправленной человеческой деятельности соответствующая часть земной поверхности и расположенных на ней (под ней) природных объектов трансформируется в природно-искусственный объект путем создания или реконструкции рукотворной недвижимости либо в квазиприродный объект. В отдельных случаях преобразования в природно-искусственный объект не происходит, а имеет место изменения уже существующего квазиприродного объекта.

ПРОБЛЕМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Т.А. Дедкова

Право пользования природными ресурсами и их участками – это основанная на законе возможность эксплуатации природных ресурсов, извлечения их полезных свойств ресурсопользователем.

В российском законодательстве закреплён принцип экологически обоснованного рационального использования природных ресурсов.

В общем виде юридическое содержание этого принципа раскрывается в нормах экологического права следующим образом: рациональное планирование и управление возобновляемыми и невозобновляемыми ресурсами государства в интересах нынешнего и будущих поколений; долгосрочное планирование деятельности ресурсопользования; оценка возможных последствий деятельности в пределах территории субъекта РФ, муниципального района, сохранение эксплуатируемых природных ресурсов на уровне, при котором обеспечивается их рациональное, восстанавливаемое использование; научно обоснованное управление живыми ресурсами.