

ЧАРКИН С.А.,

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Волгоградского гуманитарного института
charkin.sergey@icloud.com

УДК 349.4

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ОБЪЕКТОВ ПРАВООТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ

Объект правоотношения, земля, природный объект, природный ресурс, земельная недвижимость, земельный участок, часть земельного участка, земельная доля, имущественный комплекс, предприятие, лес, вода.

В статье рассматривается категория «объект правоотношения» применительно к земельной недвижимости. Выявляются особенности правового режима земли как природного объекта и природного ресурса, земельного участка как основного объекта гражданских правоотношений, части земельного участка, земельной доли и имущественного комплекса - более крупного объекта гражданских правоотношений, в состав которого входит и земельный участок. Отмечается, что такой объект правоотношений, как земля, носит исключительно публично-правовой характер и мало влияет на гражданско-правовой режим земельных участков. Земельный участок как объект гражданских правоотношений рассматривается в контексте правового режима зданий и иных объектов недвижимости и расположенных на нем природных ресурсов. Делается вывод о необходимости включения в ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации такого объекта земельных отношений, как земельная доля, учитывая специфику ее правового режима.

Правовой режим объектов недвижимого имущества всегда был в центре внимания как российских, так и зарубежных исследователей. Среди объектов недвижимости земельные участки занимают особое место в силу ряда причин. С одной стороны, они являются не просто объектами недвижимого имущества, обладающими высокой стоимостью, но еще и природными объектами (природным ресурсом), что вызывает необходимость особого порядка регулирования связанных с ними отношений. С другой стороны, земельная недвижимость как объект гражданских правоотношений требует особого правового регулирования ввиду необходимости ее индивидуализации и определения особых правил участия в гражданском обороте. Земельная недвижимость может выступать объектом гражданских правоотношений в трех качествах: как свободный и ничем не занятый земельный участок (например земельный участок сельскохозяйственного назначения); земельный участок с расположенными на нем природными объектами (лес, вода) или объектами недвижимости (здание, сооружение); земельный участок, входящий в состав более сложного объекта гражданских прав (например предприятия или единого недвижимого комплекса). Во всех этих случаях мы можем говорить о междотраслевом регулировании отношений по использованию и обороту земельной недвижимости, однако степень воздействия норм иной (не гражданско-правовой) принадлежности при регулировании правового режима данных объектов будет разной для каждого из перечисленных случаев.

Рассмотрим основные разновидности объектов земельной недвижимости.

Земля как объект правоотношения. Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в ст. 6 выделяет среди объектов земельных прав «землю» как природный объект и природный ресурс. Однако насколько такой объект интересен с позиций гражданского права?

В правовой науке принято различать природный объект и природный ресурс по критерию либо их хозяйственной (экономической) ценности (природный ресурс), либо природоохранному значению как составной части окружающей среды (природный объект). Это означает, что речь идет о категории не частного, а публичного права. Термин «земля» широко используется в управленческой деятельности, когда нужно определить правовой режим не отдельного земельного участка, а огромных земельных массивов (категорий земель). Для этого используется специальный публично-правовой инструментарий - определение целевого назначения и разрешенного использования для больших

территорий (категорий земель, территориальных зон). С точки зрения цивилистики данный объект интересен тем, что от принадлежности земельного участка к той или иной категории земель (например лесного фонда) будут сильно зависеть характер его использования и степень нахождения в гражданском обороте. В остальном данная правовая конструкция носит исключительно публичный характер.

Более интересным обсуждение данной разновидности объектов представляется в плане исследования соотношения понятий «природный ресурс», «земля», «земельный участок». Н.В. Бирюкова считает, что индивидуализированный природный ресурс может выступать в качестве объекта гражданских прав¹. Между тем природный ресурс - это управленческая категория, которая не имеет цивилистической составляющей. Природный ресурс невозможно индивидуализировать на местности, поскольку данная конструкция изначально предназначена для решения совершенно иных задач. Другое дело, что индивидуализировать можно часть природного ресурса - земельный участок, но тогда мы обнаружим уже совершенно другой объект земельных и гражданских правоотношений. И даже если вести речь о природном ресурсе не в формате категории земель, а всего лишь как о территориальной зоне, то и в этом случае данный земельный массив не может рассматриваться в качестве объекта гражданских прав (как совокупность земельных участков и расположенных на них недвижимых объектов), поскольку его назначение остается публично-правовым, связанным с определением параметров и видов использования данной недвижимости.

Не менее важный вопрос состоит в том, как должны соотноситься категории «земля» и «земельный участок». Т.В. Дамбиева считает, что эти термины могут употребляться в земельном законодательстве либо как синонимичные, либо как обозначающие различные объекты земельных правоотношений. При этом, по ее мнению, поскольку вся земля в границах России представляет собой совокупность земельных участков, в термине «земля» нет никакой необходимости².

Заметим, что смешение терминов «земля» и «земельный участок» допускает и сам законодатель. Например, в п. 3 ст. 129 ГК РФ отмечается, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому. Глава 3 ЗК РФ называется «Собственность на землю», хотя речь в ней идет о собственности на земельные участки. И потому в части своих выводов, касающихся этой ситуации, Т.В. Дамбиева совершенно права: в законодательстве речь идет о двух разных объектах правоотношений, и говорить об их тождестве недопустимо в силу их разного предназначения (частного или публичного). В отношении этого обстоятельства более конструктивную пози-

цию занимает А.И. Зырянов, полагая, что «в отличие от земли, только земельный участок является объектом гражданского права как индивидуально определенное недвижимое имущество» [1, с. 52].

В свою очередь, Т.Н. Малая считает, что объектом права собственности могут выступать не только индивидуализированные земельные участки, но еще и земля, лес, море, ресурсы экономической зоны и т.д., у которых просто другой уровень индивидуализации [2, с. 48]. На наш взгляд, несмотря на оригинальность такого подхода, он не может быть поддержан в силу того, что в подавляющем большинстве стран мира абстрактной недвижимости не бывает: это слишком ценный ресурс, который требует индивидуализации и регистрации прав на него. Поэтому с цивилистической точки зрения, в распространении права собственности на объекты регулирования, осуществляемого нормами публичного права, нет никакой необходимости.

Точно так же трудно согласиться с Д.В. Бобровым, рассматривающим правовой режим природного объекта как правовой режим объекта права собственности и указывающим, в частности, на интересы собственника, связанные «с владением, пользованием и распоряжением природным ресурсом»³. Природный объект - это экологическая характеристика земли, отвечающая на вопрос о том, как эту землю следует охранять (в качестве составной части окружающей среды), но ничего нам не дающая в цивилистическом плане, поскольку нормы экологического права никак не регламентируют вопросы собственности и оборота земли.

Таким образом, земля как природный объект и природный ресурс является межотраслевой категорией, основным назначением которой выступает определение публично-правовых правил использования и охраны крупных земельных массивов посредством установления для них различных видов целевого назначения и разрешенного использования. Для гражданского права это имеет лишь косвенное значение, поскольку конкретный земельный участок как объект недвижимости попадает под действие таких публично-правовых норм и запретов, которые ограничивают реализацию правомочий собственника.

Земельный участок как объект правоотношений. В отличие от многих других объектов недвижимости земельный участок является классической недвижимой вещью, которую невозможно переместить в пространстве. По этой причине он является незаменимой и непотребляемой вещью, а в некоторых установленных законом случаях еще и неделимой. Само по себе понятие земельного участка как объекта гражданских прав является родовым, и может быть конкретизировано, например, в актах гражданского, земельного, экологического законодательства. В последних двух случаях мы видим уточнение правового режима земельного участка по линии его целевого назначения (лесной

¹ Бирюкова Н.В. Гражданско-правовые основы признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 10.

² Дамбиева Т.В. Возникновение права собственности Российской Федерации на земельные участки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 13.

³ Бобров Д.В. Природный объект как объект права собственности в российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2022. С. 11.

участок) или разрешенного использования (садовый участок), а также путем демонстрации его особой ценности (сельскохозяйственное угодье, водно-болотное угодье и т.д.). Особый правовой режим предусмотрен для искусственного земельного участка, являющегося также разновидностью сооружений.

Не менее важный вопрос заключается в том, как (в правовом смысле) соотносятся между собой земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости. Довольно распространенным является мнение о том, что данные объекты недвижимости соотносятся друг с другом как главная вещь (земельный участок) и принадлежность (здание) [3, с. 202]. Другие авторы полагают, что данный принцип не всегда срабатывает, поскольку ст. 35 ЗК РФ предусматривает (хотя и в виде исключения) возможность следования земельного участка за объектом недвижимости на нем, а значит, необходимо перейти к конструкции «единого объекта недвижимости», чтобы решить эту проблему [4, с. 39]. Действительно, концепция «главной вещи и принадлежности» в случае с земельной недвижимостью является довольно уязвимой. По общему правилу, закрепленному ст. 135 ГК РФ, принадлежность должна следовать судьбе главной вещи, однако, если мы возьмем лесной участок, предназначенный для заготовки древесины (ст. 75 Лесного кодекса Российской Федерации (далее - ЛК РФ)), то принадлежность (древесина) в данном случае продается и не следует судьбе главной вещи. Следовательно, у главной вещи и принадлежности разные правовые режимы, а значит, и разные правовые судьбы.

Именно поэтому конструкция «единого объекта недвижимости» и является весьма перспективной, поскольку позволяет распространить один правовой режим на собственно земельный участок, расположенные над и под ним объекты недвижимости, а также природные ресурсы. Вместе с тем законодатель распространяет такой правовой режим только на предприятия и единый недвижимый комплекс (в состав которого пока входят только линейный и другие инфраструктурные объекты в рамках ст. 133.1 ГК РФ). На наш взгляд, подобную практику следует продолжить (тем более что земельный участок и расположенная на нем недвижимость подлежат кадастровому учету и государственной регистрации по одной процедуре). Со временем это даст основания и для введения в действие единого налога на недвижимое имущество.

В научной литературе последних лет высказывается мысль о том, «что застроенный земельный участок как единый элемент системы недвижимости является неделимой вещью»¹. Это действительно может быть так, но если речь идет о территориальных зонах городского округа, то критерии делимости / неделимости участка определяются градостроительными регламентами. Именно такой вывод следует из анализа положений ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определя-

ющих предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства, возводимых на участке.

Наряду с межотраслевыми связями земельного, гражданского и градостроительного законодательства необходимо иметь в виду, что правовые нормы, регламентирующие использование и оборот земельной недвижимости, тесно взаимодействуют и с нормами природоресурсного законодательства. Это происходит в случаях, когда на участке как объекте недвижимости расположены леса, водные объекты или иные природные ресурсы. Как следует из ст. 6 ЗК РФ, земельный участок как объект права собственности и иных прав представляет собой недвижимую вещь, которая является частью земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуальной определенной вещи.

Определение земельного участка как объекта недвижимости, которое периодически менялось по мере внесения изменений в ЗК РФ, многие ученые пытались «улучшить», акцентируя при этом внимание на трех аспектах - местоположении, кадастровом учете и наличии границ. Более интересную концепцию выдвинула Т.Н. Малая, обратив внимание на вопросы правовой принадлежности объектов животного мира, обитающих в почвенном слое частного земельного участка. Все ли такие объекты животного мира являются принадлежностью участка как объекта недвижимости? По ее мнению, такие объекты, как хомяки, суслики и т.д., в качестве принадлежности участка выступать не могут, однако различные живые организмы, обитающие в почвенном слое (например дождевые черви), допустимо рассматривать в качестве принадлежности участка как главной вещи². Считаем, что с данным мнением следует согласиться, при этом добавив, что как принадлежность более логично рассматривать почву в целом.

Не менее интересную проблему поднимает Д.В. Бобров, отмечая, что земельный участок как объект права собственности является составной объемной вещью, включающей в себя почвенный слой, водные объекты, леса, древесно-кустарниковую растительность (хотя действующий ЛК РФ и не использует такой терминологии), растения и нижнюю часть воздушного пространства. Относительно последней Д.В. Бобров полагает, что она как составная часть земельного участка «представляет собой объемное трехмерное пространство, занимающее площадь всей поверхности земельного участка от поверхности высшей точки земельного участка, водного объекта, здания или сооружения, расположенного в границах этого участка, до 150 метров. Нижняя часть воздушного пространства является неотъемлемой частью земельного участка. При переходе права собственности на земельный участок нижняя часть воздушного пространства переходит вместе с ним. Нарушение границ нижней части воздушного пространства является

¹ Семенова Е.Г. Концептуальная модель правового режима недвижимости как объекта имущественных прав: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М., 2021. С. 10.

² Малая Т.Н. Право собственности на животных: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1996. 29 с.

нарушением права собственности на земельный участок»¹. Между тем подчеркнем, что такой подход противоречит существующим традициям понимания объекта недвижимости и его границ, сложившимся в российской цивилистике. На атмосферный воздух в России не предусмотрено даже государственной собственности, поэтому не представляется возможным закрепление воздушного пространства в частную собственность.

Вместе с тем стоит заметить, что аналогичный вопрос может возникнуть и в части установления границ между земельным участком и недрами. По общему правилу, если говорить о глубине строительства подземных сооружений, то граница между землей и недрами составляет 5 метров (ст. 19 Федерального закона от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 (ред. от 29.12.2022) «О недрах»). Можно сказать, что это усредненная величина почвенного слоя. Другое дело, что толщина почвенного слоя на разных земельных участках будет различаться, а потому установление объективной границы между землей и недрами оказывается затруднительным.

Исходя из вышеизложенного, земельный участок как объект недвижимости - это часть поверхности земли, характеризующаяся наличием местоположения, границ, кадастрового номера и целевого назначения, параметры и виды разрешенного использования которой, включая все то, что находится над и под ее поверхностью, определяются правилами землепользования и застройки, а также иными нормативно-правовыми актами.

Часть земельного участка как объект правоотношения. В ст. 6 ЗК РФ в качестве одного из объектов правоотношений упоминается часть земельного участка. По поводу этого объекта в научной литературе последних двух десятилетий развернулись серьезные споры.

Первая группа авторов считает часть земельного участка логичным и оправданным объектом правоотношений в сфере земельной недвижимости. М. Пискунова рассматривает часть земельного участка как предмет договоров ипотеки, аренды, безвозмездного пользования, не считая необходимым индивидуализацию такой части². А.Д. Никитин пишет, что, если законом не установлены специальные нормы по поводу частей земельных участков, то следует исходить из общих норм, регламентирующих порядок образования и использования земельных участков, и тогда у «части» будут те же индивидуальные характеристики, что и у «участка» [5, с. 903-904]. Вторая группа авторов отрицает необходимость выделения части земельного участка как объекта правоотношения. Они полагают, что в отличие от доли в праве на земельный участок «часть земельного участка, в соответствии с законодательством об охране и ис-

пользовании земель, не является самостоятельным объектом гражданских прав и гражданского оборота» [6, с. 3]. Иную позицию, отличающуюся от двух представленных выше, занял Д.А. Тоточенко. Он отмечает самостоятельность части участка как объекта гражданских отношений, но указывает на то, что эта часть «выступает неполноценным объектом гражданского оборота ввиду невозможности совершения сделок, связанных с ее отчуждением» [7, с. 8].

Долгое время законодатель не мог принять окончательного решения по этому вопросу, внося в гражданское и земельное законодательство противоречивые изменения. Однако в настоящий момент мы можем считать дискуссию оконченной. Согласно ст. 63 Федерального закона от 16 июля 1998 г. (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не допускается ипотека только той части земельного участка, которая меньше минимального размера, предусмотренного нормативными актами органов власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости» подробно регламентирует постановку на кадастровый учет и снятие с такого учета части земельного участка (ст. 70). Предусмотрены исключительные случаи государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав, например, при установлении сервитута на части государственного земельного участка (ст. 14). В п. 3 ст. 44 названного федерального закона прямо предусмотрена возможность аренды части земельного участка. Этот перечень примеров может быть продолжен. В правоприменительной практике последних лет также весьма широко используется понятие «часть земельного участка», например, в случае вынесения предписания об освобождении самовольно занятой части земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования³; признания отсутствующим права собственности ответчика на часть земельного участка⁴; решения о расторжении договора субаренды части земельного участка⁵ и во многих других подобных случаях. Это говорит о том, что в научную доктрину необходимо внести существенные коррективы.

На наш взгляд, часть земельного участка как объект правоотношений по использованию и обороту земельной недвижимости является вполне логичной и обоснованной правовой конструкцией, если говорить об ипотеке, аренде, сервитуте, ограничениях прав собственника, возникающих в силу включения части его земельного участка в зону с особыми условиями использования территории (например охранную зону линии электропередач)

¹ Бобров Д.В. Указ. соч. С. 12.

² Пискунова М. Делимость земельных участков // Бизнес-адвокат. 2003. № 10 // URL: <https://center-bereg.ru/j3085.html> (дата обращения: 07.06.2023).

³ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2022 по делу № А32-4265/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.05.2022 по делу № А68-11476/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.04.2022 по делу № А56-122464/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

и в ряде других подобных случаев. Вместе с тем сделки по отчуждению части земельного участка следует и дальше запрещать, поскольку невозможно продать объект недвижимости, не индивидуализированный надлежащим образом и не имеющий кадастрового номера, права на который не были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Земельная доля как объект правоотношений, касающихся земельной недвижимости, прямо не указана в ст. 6 ЗК РФ, однако, на наш взгляд, она объективно является таковым. Данное понятие возникло в начале 90-х годов XX века в ходе разгосударствления колхозов и совхозов, когда принадлежащее им имущество (включая земельные участки) было разделено между работниками колхозов (совхозов), пенсионерами таких хозяйств и работниками социальной сферы на селе. В результате реформы граждане получили земельные доли (в общую собственность из земельного участка реорганизованного колхоза, совхоза) и имущественные паи (на технику и иное имущество). Свою земельную долю граждане могли отграничить на местности для ведения крестьянского (фермерского) или личного подсобного хозяйства, передать в аренду фермерам или сельскохозяйственным кооперативам, продать, подарить или распорядиться ею иным образом. Рассматриваемый объект гражданских и земельных правоотношений уникален, и его правовой режим значительно отличается от правового режима общей долевой собственности, предусмотренного в ст. 244 ГК РФ. Назовем лишь некоторые отличия: количество собственников земельных долей может исчисляться сотнями, что не характерно для других видов имущества; если количество участников общей долевой собственности на сельскохозяйственное угодье превышает пять, действуют правила Федерального закона от 24 июля 2002 г. (ред. от 29.12.2022) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; данный закон предусматривает особый порядок выделения долей на местности и распоряжения ими; и т.д.

Свою специфику имеют и доли в праве общей собственности на земельный участок многоквартирного дома. Таких принципиальных особенностей существует три. Во-первых, собственник квартиры или иного помещения не вправе выделить земельную долю на местности или произвести ее отчуждение иначе, чем вместе с объектом жилой недвижимости. Во-вторых, в общую собственность правообладателей квартир и иных помещений многоквартирного дома земельный участок переходит бесплатно. В-третьих, в силу ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» образование земельного участка под многоквартирным домом может быть произведено как по решению любого собственника помещения, так и по решению органа власти без согласия собственников помещений (хотя это не влечет для собственников помещений возникновения обязательств по уплате земельного налога). В данном случае мы видим конструкцию принудительного возникновения права общей долевой собственности на земельный участок многоквартирного дома. Из вышеизложенного вытекает необходимость внесения изменений и дополнений в ст. 6 ЗК РФ, предусматривающих указание на такой объект земельных прав, как земельная доля (в качестве родовой категории). Эти изменения и дополнения могут быть конкретизированы федеральными законами применительно к различным категориям земель, включая земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов.

Земельный участок в составе имущественного комплекса как объекта гражданского правоотношения. Наряду с простой конструкцией правоотношений, возникающих по поводу земельной недвижимости, когда земельный участок является их объектом либо сам по себе, либо вместе с расположенными на нем объектами недвижимости, в гражданском праве существует и более сложная модель правоотношений, в рамках которых земельный участок не играет самостоятельной роли. Данная правовая конструк-

CHARKIN S.A.,
PhD in Juridical Sciences,
Associate Professor, Docent
of the Department of Civil Law
and Process of the Volgograd
Humanitarian Institute

THE CONCEPT AND TYPES OF OBJECTS OF LEGAL RELATIONS IN THE FIELD OF USE AND TURNOVER OF LAND REAL ESTATE: THEORETICAL ISSUES

**Object of legal relationship,
land, natural object, natural
resource, land real estate,
land plot, part of a land plot,
land share, property complex,
enterprise, forest, water.**

The article examines the category «object of legal relationship» in relation to land real estate. The features of the legal regime of land as a natural object and natural resource, a land plot as the main object of civil legal relations, part of a land plot, a land share and a property complex - a larger object of civil legal relations, which includes a land plot are identified. It is noted that such an object of legal relations as land is exclusively of a public law nature and has little effect on the civil legal regime of land plots. A land plot as an object of civil legal relations is considered in the context of the legal regime of buildings and other real estate objects and natural resources located on it. It is concluded that it is necessary to include in Art. 6 of the Land Code of the Russian Federation such an object of land relations as a land share, taking into account the specifics of its legal regime.

ция получила название «имущественный комплекс». Самые известные ее сторонники отмечали, что имущественный комплекс - «это совокупность юридически разнородных объектов имущества и (или) имущественных прав, объединенных определенным целевым назначением и юридически обособленных ради их рассмотрения как одного идеального объекта одного единого гражданского правоотношения, возникновения и прекращения которого возможны лишь по основаниям, прямо указанным в законе» [8, с. 73].

Такой подход и правда является перспективным, поскольку речь идет о следующей стадии развития цивилистических конструкций в сфере использования и оборота недвижимости: от принципа «единой судьбы» земельного участка и здания на нем - до единого «полноценного» недвижимого объекта. В отличие от обычной конструкции земельного участка и здания на нем в составе имущественного комплекса как единого объекта гражданских прав мы видим как недвижимые, так и движимые объекты, связанные общей целью использования (единый технологический процесс); наличием публичных задач создания такого объекта, имеющих не только экономический, но и часто социальный характер; возможностью его нахождения в гражданском обороте [9]. Наиболее типичным имущественным комплексом является

предприятие (ст. 132 ГК РФ), хотя в научной литературе высказывались и предложения по признанию имущественными комплексами самых различных объектов, включая многоквартирные дома, аэродромы, единые недвижимые комплексы (они представляют собой, согласно ст. 133.1 ГК РФ, совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, например линейные объекты - железные дороги, линии электропередач и т.п.), искусственные острова как объекты гражданских прав и др. Соответственно, наиболее характерными чертами данной правовой конструкции является ее межотраслевой характер (с доминированием норм гражданского права), а также совершенно иное (подчиненное) положение земельного участка в более крупном объекте гражданских правоотношений.

Таким образом, из числа перечисленных в ст. 6 ЗК РФ объектов земельных отношений два (земельный участок и его часть) могут являться объектами гражданских отношений; земля (как природный объект и природный ресурс) выполняет исключительно публично-правовые функции; земельная доля и имущественный комплекс в ЗК РФ не упоминаются, однако фактически также являются объектами правоотношений, и это необходимо отразить в ст. 6 ЗК РФ. ■

Библиографический список:

1. Зырянов А.И. Понятие правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан // Юридическая наука. 2016. № 4. С. 51-56.
2. Малая Т.Н. Природные ресурсы как объекты права собственности: о соотношении природоресурсного и гражданского законодательства в определении их режима // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 46-48.
3. Вахаев М.Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка. СПб, 2006. 404 с.
4. Будникова Ю.Е. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями. М., 2009. 208 с.
5. Никитин А.Д. Часть земельного участка как объект земельных правоотношений // Эволюция российского права. Материалы XIX международной научной конференции молодых ученых и студентов. Екатеринбург, 2021. С. 902-908.
6. Верина В. Доля в праве на земельный участок и часть земельного участка как объекты земельных отношений // Земля Беларуси. 2017. № 3. С. 2-4.
7. Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7 (178). С. 6-13.
8. Белов В.А. Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву. М., 2004. 238 с.
9. Анисимов А.П., Нарушкевич С.В., Рыженков А.Я. Имущественный комплекс как объект гражданских прав: вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 5. С. 75-83.