

Шахмарданов Виджай Дилгам оглы, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

Научный Руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
кандидат юридических наук, доцент, кафедры трудового и
предпринимательского права юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

СООТНОШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

Аннотация: статья анализирует сложные взаимоотношения земельного и гражданского права в России, сфокусировавшись на вопросе приоритета одного из них в регулировании земельных отношений.

Ключевые слова: гражданское законодательство, земля, земельное законодательство, земельные отношения.

В течение всего постсоветского времени вопросы взаимодействия норм земельного и гражданского права сохраняют особую значимость. Неслучайно именно на соотношение этих отраслей права сделан акцент в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [1]. В частности, при регулировании земельных отношений действует принцип, согласно которому нормы гражданского и земельного законодательства разграничиваются в части, касающейся регулирования использования земель (п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Учитывая, что земля определяется как специфический ресурс, входящий в состав природных ресурсов, и воспринимается не как недвижимость, а как особая форма собственности, под земельными отношениями мы понимаем совокупность всех отношений, объектом которых является земля и которые связаны с правовым регулированием земельных отношений. Иными словами, за основу мы берем единство земельных отношений как предмета правового регулирования.

Существует другой подход к земельным отношениям, рассматривающий их как отношения в области использования и охраны земель. Однако реальное использование земли невозможно без регулирования конкретных земельных участков как объектов недвижимости. Это регулирование осуществляется через социально-правовые нормы, отражающие публичные интересы, существующие в земельном и гражданском законодательстве. Земельное и гражданское право не имеют четких критериев для разграничения своих сфер влияния в регуляции земельных имущественных отношений, что вызывает разногласия среди экспертов и множество различных точек зрения.

При анализе соотношения земельного и гражданского законодательства часто возникает вопрос о том, какой из этих двух законодательных актов является более главенствующим в регулировании земельных отношений. Так, по мнению некоторых авторов, когда гражданско-правовые нормы, закрепленные в Гражданском кодексе (далее – ГК РФ) [2], соответствуют нормам, содержащимся в других правовых актах, это обеспечивает определенное преимущество ГК РФ в правовом регулировании (Г.А. Гаджиев) [3].

По мнению других авторов, ситуация совершенно противоположная: при регулировании земельных отношений необходимо придерживаться верховенства принципов земельного права. К примеру, Ю.Г. Жариков утверждает, что гражданско-правовые нормы



обладают большей юридической властью, поскольку являются общими по отношению к нормам земельного права. Однако, при регулировании земельных отношений, приоритетное значение имеет земельное законодательство [4]. Обращение к ГК РФ допустимо лишь в случаях, когда в земельном законодательстве отсутствуют необходимые положения. Иными словами, гражданское законодательство применяется субсидиарно, восполняя пробелы земельного регулирования.

Другая группа авторов, не поднимая напрямую вопроса о превосходстве гражданского законодательства над земельным, по сути, продолжая идеи первых, выдвинула идею о том, что нормы гражданского законодательства могут повторяться в земельном законодательстве, а конкретизировать и развивать их следует с учетом особенностей земельных отношений, не вступая в противоречие с нормами ЗК РФ. На основании действующего ЗК РФ к земельным отношениям в части земель, изъятых из гражданского оборота или оборот которых ограничен, применяются нормы гражданского законодательства с учетом земельного законодательства.

Осознавая тот факт, что сегодня земельные отношения регулируются как земельным, так и гражданским правом, необходимо как с научной, так и с практической точки зрения найти место того или иного законодательства в общей системе регулирования земельных отношений в нашей стране.

На наш взгляд, приоритет норм земельного права над гражданским обоснован только в рамках земельных правоотношений по ЗК РФ. В остальных случаях возможно применение гражданского права. В свою очередь, если земельные отношения не урегулированы земельным законодательством, тогда мы можем говорить о применении к таким отношениям норм гражданского законодательства. Как мы знаем, ЗК РФ и ГК РФ являются федеральными законами, следовательно, обладают равной юридической силой [5].

Аналогичной точки зрения придерживается и Конституционный Суд РФ, что отражено в его определении от 3 февраля 2000 года [6]. В данном документе подчеркивается, что Конституция РФ не устанавливает и не может устанавливать приоритетность нормативных актов внутри одной категории, а именно – федеральных законов. Следовательно, ни один федеральный закон не имеет большей юридической силы по сравнению с другим федеральным законом.

Таким образом, на сегодняшний день основные принципы земельного и гражданского права в большинстве случаев четко разграничены, и ключевым моментом является поддержание разграничения областей регулирования, которое сложилось за последние годы. Важно следовать установившемуся порядку и не допускать смешения норм из разных отраслей права.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994 – №32 – ст. 3301.
3. Земельное законодательство и земельные отношения: концепция реформы // Журнал российского права. 1997. № 1. С. 157 – 158; Минина Е. А. О некоторых проблемах развития земельного законодательства // Государство и право. 1997. № 3. С. 36 – 37.
4. Жариков Ю. Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений: Экологическое право России: сб. матер. науч. – практ. конф. 1995-1998 г. М.: Зерцало, 1999. – 416 с.



5. Крутикова Оксана Геннадьевна Принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства: вопросы теории и практики применения в регулировании земельных отношений // Вопросы российской юстиции. 2019. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-razgranicheniya-deystviya-norm-grazhdanskogo-i-zemelnogo-zakonodatelstva-voprosy-teorii-i-praktiki-primeneniya-v> (дата обращения: 07.03.2025).

6. Определение Конституционного Суда РФ от 03.02.2000 г. № 22-О «По запросу Питкярантского городского суда Республики Карелия о проверки конституционности статьи 26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций» // СЗ РФ. 2000. № 14. Ст. 1532.

