

## **Охраняемая частноправовыми нормами совокупность свойств земли в градостроительной деятельности**

**ТУРАХОДЖАЕВ Тимур Бахтиярович**

аспирант Санкт-Петербургского университета Государственной противопожарной службы МЧС России.

В статье рассмотрено содержание совокупных свойств земли и земельного участка, важных при осуществлении градостроительной деятельности, проведен анализ законодательства Российской Федерации и рассмотрены особенности умаления рассматриваемых благ.

Помимо Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), который регулирует частноправовые имущественные отношения, правовой режим земли устанавливается в отраслевом законодательстве, содержащем нормы публичного права, в частности Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ). Но на практике причинение вреда земле или ее части, земельному участку, рассматривается российскими судами с частноправовых позиций без учета специфики градостроительной деятельности. Мы считаем, что это связано, во-первых, с недостаточно четким законодательным отождествлением земли или земельного участка с объектом градостроительной деятельности, а во-вторых, с отсутствием сформировавшегося представления о сути умаляемого здесь блага.

На примере случая, указанного в определении Высшего Арбитражного суда РФ от 8 октября 2007 г. № 11894/07, можно рассмотреть частноправовую составляющую причинения вреда, упускаемую в градостроительной деятельности. Так, в определении описывается произошедшее в 2005 г. причинение ущерба в результате падения башенного крана КБ-405-1а, эксплуатируемого ответчиком, на земельный участок, находящийся во владении истца. Гражданско-правовая ответственность была обоснована судом вследствие повышенной опасности строительной деятельности для окружающих.

Тут размер причиненного ущерба определялся исходя из стоимости восстановления территории, пострадавшей вследствие падения крана. Но достаточно вспомнить определение вреда, под которым в юридическом смысле понимается умаление (повреждение, порча, уничтожение) охраняемого законом блага, чтобы возник вопрос о том, что собственно подверглось восстановлению в приведенном примере, по смыслу Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии со статьей 1 ГрК РФ сутью градостроительной деятельности является развитие территорий. К объектам градостроительной деятельности в специальной литературе относят «территорию страны, субъектов Федерации, городов, других поселений, а также части их территорий». Земля или ее часть, в силу своих пространственных и физических характеристик, является неотъемлемой частью территории как объекта градостроительной деятельности.

Земля как объект недвижимого имущества обладает рядом качественных особенностей. Тут под качеством понимается, согласно С.Н.Бледному, «совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять разнообразные потребности людей в соответствии с функциональным назначением... Свойство – объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании» .

Основные особенности земли как недвижимости, согласно классификации С.Н.Бледного, – полезность, долговечность, стационарность и неповторимость .

1. Стационарность понимается нами как отсутствие способности к перемещению. Так, земля и ее составная часть, земельный участок, согласно статье 130 ГК РФ являются необходимой привязкой вещи к категории недвижимого имущества. Там же указано, что перемещение такого имущества без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, но одновременно отсутствует упоминание про возможный вред земле в таком случае.

Умаление такого блага, как стационарность, возможно путем некоего перемещения земли, земельного участка или его части, в то же время у земли в силу природных свойств отсутствует способность к перемещению . Так, Л.Ю.Василевская пишет, что «современный уровень развития науки и техники позволяет переместить с места на место практически любой объект, за исключением разве что участков земли или участков недр» .

Конечно, существует возможность перемещения слоя почвы, но при этом расположение земельного участка или его части останется в прежних границах. Здесь следует обратить внимание на то, что перемещение почвы возможно до уровня недр. Недрами, в соответствии с преамбулой Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» , являются части земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Понятие почв на уровне федерального законодательства не определено.

Наиболее подробно понятие почвы раскрыто в Законе г. Москвы от 4 июля 2007 г. № 31 «О городских почвах» . Так, почвы – это компонент природной среды, представляющий собой поверхностный слой земли, состоящий из минеральных и органических веществ, воды, воздуха, почвенных организмов, продуктов их жизнедеятельности.

Все эти компоненты почвы с точки зрения гражданского права в силу своих родовых свойств будут являться заменимыми, т. е. такими, «какими вещи отмечаются гражданским оборотом только количественно, без внимания к их качественным различиям» . Совокупность таких вещей является одним из признаков почвенного слоя земли как самостоятельной генерической вещи. Заменимость почв прослеживается во многих нормативных актах РФ и таким образом ставит в противопоставление понятия почв и земли, земельного участка и его части как индивидуально-определенных вещей.

Соответственно, причинение вреда почве, даже как части земли, не будет являться умалением благ, являющихся следствием свойств стационарности земли.

Резюмируя свод правовой информации о земле, можно сделать вывод, что в этом

понятии заложено не только представление некой территории. Земля, в правовом понимании, сложена из нескольких компонентов, одними из которых являются почва и недра, содержащие иной правовой характер, нежели общее родовое определение.

2. Свойство неповторимости следует из свойства стационарности. Согласно С.Н.Бледному «каждый объект недвижимости обладает определенными, свойственными только ему признаками, отличающими его от других объектов недвижимости». Другими словами, речь идет о вещи в ее индивидуальном свойстве, или индивидуально-определенной вещи. По замечанию цивилистов, деление вещей на индивидуально определенные и родовые связано не только с естественными свойствами самих вещей, но и с теми способами их индивидуализации, которые избираются участниками гражданского оборота.

Земля индивидуализирована уже в силу того, что расположена внутри границ государства и составляет с ним целостный объект. А земельный участок, в свою очередь, в отличие от земли как таковой, индивидуализируется органом кадастрового учета в силу своих замкнутых границ, которые описаны и удостоверены.

В силу того, что свойство неповторимости является следствием свойства стационарности земли, причинение вреда возможно только через последнее. Но, как мы уже отмечали, такой вред невозможен при современном уровне развития науки и техники.

3. Свойство долговечности подразумевается из непотребляемости земельного участка, о которой указывается в статье 607 Гражданского кодекса РФ. Так, земельные участки и другие обособленные природные объекты относятся к вещам, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Е.А.Суханов указывает, что непотребляемые вещи при использовании изнашиваются (амортизируются) постепенно, частично, в течение определенного длительного времени. По замечанию Ю.С.Гамбарова, в «природе вообще нет непотребимых или противостоящих действию времени вещей».

Мы считаем, что земля или ее часть, как объект градостроительной деятельности, разделяясь на составляющие компоненты, теряет свои объективные свойства индивидуально-определенной вещи и перестает рассматриваться как единое целое. Основываясь на этом, мы можем сделать вывод, что причинение вреда объекту градостроительной деятельности через умаление благ долговечности земли практически будет означать причинение вреда лишь заменяемой ее части, а именно почве.

4. Свойство полезности, применительно к земле как объекту градостроительной деятельности, по нашему мнению, подразумевает под собой возможность использования земли или ее части по целевому назначению, включая возможность градостроительного развития территории.

Так, из содержания статьи 285 ГК РФ подразумевается, что вред наносится земле, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия

сельскохозяйственных земель либо к значительному ухудшению экологической обстановки.

Е.А.Сухова, характеризуя виновное нецелевое использование земельного участка, указывает, что предоставленный субъекту земельный участок может быть использован им только в соответствии с установленным назначением. Целевое назначение предоставляемых субъектам земельных участков определяется в процессе предоставления их в собственность или пользование и фиксируется в правоустанавливающих документах. Признаки целевого назначения обозначены в самом его определении. Таким образом, резюмирует Е.А.Сухова, «использование земельных участков не в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены, – это изменение режима земель, нарушение землеустроительных проектов, целей предоставления земельных участков, зафиксированных в соответствующих постановлениях и решениях (например, когда вместо производства сельскохозяйственной продукции осуществляется строительство какого-либо объекта)». Другими словами, умаление благ полезности земли заключается в нарушении режима ее использования.

В нормативных актах приведены некоторые виды последствий умаления благ полезности. Так, под загрязнением земель понимается ухудшение в результате антропогенной деятельности (включая аварии) качества земель, в том числе лишение плодородного слоя почвы (карьеры, каменистые поверхности и т. п.), характеризующееся появлением (увеличением) химических веществ или уровня радиации по сравнению с их ранее существовавшими значениями (фоновыми или на начало сравниваемого периода).

Под захлаплением земель понимается размещение в неустановленных местах предметов хозяйственной деятельности, твердых производственных и бытовых отходов (металлолом, стеклобой, строительный мусор, древесные остатки и др. В результате захлапления поверхность земельных участков покрывается различными предметами, отходами производства – кирпичом, деталями и запчастями автомашин, цементом, стройматериалами или оборудованием.

По замечанию Е.А.Суховой, «хотя в результате захлапления качественные характеристики земельного участка не изменяются, как при загрязнении, тем не менее, использовать участок по назначению без предварительных работ по его восстановлению все равно невозможно». В градостроительной деятельности это будет означать, что строительство здания может быть физически невозможно, если на участке строительства возникнут различные крупные предметы захлапления или отходы, представляющие опасность для людей. В таком случае приведение участка земли в первоначальное состояние будет необходимым условием восстановления нарушенных прав его владельца и сущностью основания ущерба или убытков.

Резюмируя вышесказанное, мы приходим к выводу, что причинение вреда участку земли как объекту градостроительной деятельности выражается в умалении благ свойства полезности вследствие невозможности использования земли, земельного участка или его части по их целевому назначению. Это может означать возможность полной остановки этапа строительства и повлечь гораздо больший ущерб, чем только фактическая стоимость восстановления.

Представляется, что указанные выводы на практике позволят точнее определять размер и предмет убытков в градостроительной деятельности на основании стоимости проведения восстановительных работ, а в случае законодательного отождествления земли или земельного участка с объектом градостроительной деятельности позволят судам с частноправовых позиций подходить к рассмотрению дел о причинении вреда земле или ее части не только как собственности третьих лиц, но и как объекту развития территории по смыслу градостроительной деятельности.

**Статья опубликована в Евразийском юридическом журнале № 8 (15) 2009**