

Научная статья

УДК 347.2

DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-4-43-46

## Земельный участок как трехмерный объект: вопросы правового регулирования

Дмитрий Вадимович Хидиятуллин

Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия

**Аннотация.** В статье рассматриваются правовые основы и ограничения использования собственником пространства земельного участка ниже уровня земли и воздушного пространства земельного участка в пределах границ земельного участка, делается вывод о том, что такие ограничения обусловлены публичным интересом и не препятствуют использованию земельного участка в той или иной не запрещённой законом деятельности.

**Ключевые слова:** земля, земельный участок, частная собственность, подземные сооружения, воздушное пространство, публичный интерес

**Для цитирования:** Хидиятуллин Д. В. Земельный участок как трёхмерный объект: вопросы правового регулирования // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2024. Т. 9, вып. 4. С. 43–46. DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-4-43-46

Original article

## A land plot as a three-dimensional object: issues of legal regulation

Dmitri V. Hidiyatullin

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia

**Abstract.** The article examines the legal basis and restrictions on the use by the owner of the space of the land plot below ground level and the airspace of the land plot within the boundaries of the land plot, concludes that such restrictions are due to public interest and do not prevent the use of the land plot in one or another activity not prohibited by law.

**Keywords:** land, land plot, private property, underground structures, airspace, public interest

**For citation:** Hidiyatullin DV. A land plot as a three-dimensional object: issues of legal regulation. *Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law.* 2024;9(4):43-46. (In Russ.). DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-4-43-46

Конституция Российской Федерации<sup>1</sup> закрепляет, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю (ч. 1 ст. 36). Формулировка «земля» как объект права частной собственности конкретизируется в Гражданском кодексе Российской

Федерации<sup>2</sup> (далее — Гражданский кодекс), который вводит понятие земельного участка как части поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом (п. 1 ст. 141.1). В данном определении примечательна формулировка «часть поверхности земли», буквальное толкование которой приводит к «двухмерному» пониманию земельного участка, т. е. земельного участка как части поверхности земли, имеющего определённую плоскую горизонтально ориентированную форму и установленные

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учётом поправок, внесённых Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.12.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 01.07.2020. № 31. Ст. 4398.

© Хидиятуллин Д. В., 2024

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 16.05.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

границы, право собственности на который не означает права собственности на пространства выше и ниже уровня земли в границах такого участка. Сходную по смыслу формулировку также содержит пункт 9 статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>: площадью земельного участка, определённой с учётом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Между тем в пункте 3 статьи 261 Гражданского кодекса указано, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Данное положение закона закрепляет право собственника земельного участка использовать (т. е. извлекать полезные свойства с целью удовлетворения своих потребностей, а не быть собственником) воздушное пространство и пространство ниже уровня земли в пределах границ земельного участка, что представляет собой основу понимания земельного участка как трёхмерного объекта частной собственности. Однако ограничение права такого использования («если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц») требует анализа иных нормативных правовых актов с целью понимания его конкретных пределов.

Практически любого рода деятельность собственника на своём участке земли осуществляется в определённом пространстве: в воздушном или подземном. Например, для того чтобы построить дом, нужно вторгнуться в подземное пространство для возведения фундамента и занять определённую часть воздушного пространства в результате постройки здания. Все эти важные моменты учитываются в праве [2, с. 27]. В частности, Земельный кодекс Российской Федерации<sup>2</sup> (далее — Земельный кодекс) (ст. 40) закрепляет наряду с правом возводить жильё и иные здания и сооружения, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с целевым назначением земельного участка и законодательством Российской Федерации и с правом собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур (т. е. права, свя-

занные с использованием земельного участка как части земной поверхности) право использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространённые полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры (т. е. право пользования тем, что находится ниже уровня земной поверхности в пределах земельного участка).

Помимо этого, Закон Российской Федерации «О недрах»<sup>3</sup> в числе прочего содержит следующие права собственника земельного участка осуществлять в границах данных земельных участков: 1) без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространённых полезных ископаемых, имеющихся в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, 2) подземных вод, объём извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, 3) строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (абз. 1 ст. 19). Данные положения, с одной стороны, наделяют собственника земельного участка некоторыми правами [несмотря на то, что по общему правилу недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью (абз. 1 ст. 1.2)], но, с другой стороны, одновременно устанавливают границы осуществления указанных прав. Можно предположить, что такие ограничения существуют в целях защиты публичного интереса: безопасности граждан (см. п. 1 и 2) и обеспечения возможности, к примеру, прокладки подземных коммуникаций, строительства подземных сооружений и иного использования подземных пространств их собственником — Российской Федерацией — на сравнительно небольшой глубине (всего более 5 метров) без пересечения с подземными сооружениями частных собственников земельных участков (см. п. 3).

Разумеется, использование собственником участка только «поверхностного (почвенного) слоя» (такой термин указан в п. 2 ст. 261.1 Гражданского кодекса) в хозяйственной деятельности без проведения раскопок (к примеру, для строительства фундаментов зданий и сооружений, колодцев или для строительства указанных в предыдущем абзаце прудов и иных водных объектов) представляется маловозможным,

<sup>3</sup> О недрах : Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1992. № 16. Ст. 834.

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 29.10.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ст. 4344.

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

и в связи с этим права собственника на использование того, что находится ниже уровня земли, (пусть и ограниченные, как мы предположили ранее, публичным интересом) играют немаловажную роль в реализации его права собственности на земельный участок.

Несколько иначе обстоит правовое регулирование использования воздушного пространства над земельным участком. Общее правило, закреплённое в Воздушном кодексе Российской Федерации<sup>1</sup> (далее — Воздушный кодекс) как «Российская Федерация обладает полным и исключительным суверенитетом в отношении воздушного пространства Российской Федерации» (п. 1 ст. 1), распространяется только на деятельность, в процессе которой осуществляются перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и тому подобное), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения (п. 1 ст. 11). То есть иная деятельность (в т. ч., например, строительство невысоких зданий, хозяйственная деятельность, не подразумевающая под собой указанные выше действия, и др.) собственника земельного участка законом не ограничена. Здесь опять можно сделать предположение о том, что ограничение права использования воздушного пространства продиктовано удовлетворением публичного интереса: деятельность собственника земельного участка не должна создавать препятствий и опасностей для пролёта воздушных судов, а также иных летательных аппаратов, иначе такая деятельность должна осуществляться в порядке, предусмотренном законодательством (в том числе Воздушным кодексом, Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации<sup>2</sup> и др.).

<sup>1</sup> Воздушный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 12. Ст. 1283.

<sup>2</sup> Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации : утв. постановл. Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. № 138 (в ред. от 29.03.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 14. Ст. 1649.

Воздушное пространство над земельным участком не находится на праве собственности соответствующего лица, не является частью земельного участка, хотя правовой режим последнего и распространяется (в части использования) на это пространство. У собственника нет абсолютного права на воздушное пространство над земельным участком, поскольку закон говорит исключительно о возможности использования (п. 3 ст. 261 Гражданского кодекса) [1, с. 19–20]. Однако и в случае только использования воздушного пространства над земельным участком возникает вопрос об определении границ такого пространства по высоте. Здесь примечательно мнение Г. Н. Эйриян: исходя из принципа целевого назначения земельных участков (пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса) невозможно соблюсти универсальный порядок использования земельных участков, а, следовательно, и воздушного пространства над ними. Общим может быть лишь следующее положение: использование воздушного пространства осуществляется до той высоты, которая необходима пользователю земельного участка для его надлежащего использования [3, с. 92]. Использование воздушного пространства над земельным участком также представляется немаловажной частью реализации прав собственника на земельный участок: как было указано ранее, любая постройка занимает определённую часть воздушного пространства, также в этом пространстве могут проходить, к примеру, кабели электросетей, располагаться антенны и иные устройства и сооружения, без которых трудно представить осуществление собственником земельного участка какой-либо деятельности на нём.

Таким образом, земельный участок нужно понимать в качестве трёхмерного объекта частной собственности лишь с оговоркой на то, что права собственника такого участка на подземное и воздушное пространства будут ограничены законодательно. Однако право собственника земельного участка использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, предусмотренное пунктом 3 статьи 261 Гражданского кодекса, ограничивается иными нормативными правовыми актами лишь в той части, когда такое право приводит или может привести к умалению публичного интереса, и в целом не препятствует использованию земельного участка в хозяйственной и иной не ограниченной законом деятельности.

#### Список источников

1. Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками : учеб. пособие. М. : Городец, 2006. 86 с.
2. Крассов О. И. Право частной собственности на землю: практическое руководство. М. : Инфра-М, 2015. 379 с.
3. Эйриян Г. Н. Права пользователя земельного участка на воздушное пространство // Журнал российского права. 2011. № 3 (171). С. 85–93.

### References

1. Korneev AL. Sdelki s zemel'nymi uchastkami = Transactions with land plots. Textbook. Moscow: Gorodets; 2006. 86 p. (In Russ.).
2. Krassov OI. Pravo chastnoy sobstvennosti na zemlyu = The right of private ownership of land: a practical guide. Moscow: Infra-M; 2015. 379 p. (In Russ.).
3. Eyrian GN. The rights of the user of the land plot to the airspace. *Zhurnal rossiyskogo prava = Journal of Russian Law*. 2011;(3(171):85–93. (In Russ.).

### Информация об авторе

Д. В. Хидиятуллин — студент 2 курса, Институт права.

### Information about the author

D. V. Khidiyatullin — 2nd year student, Institute of Law.

---

*Статья поступила в редакцию 01.12.2024. Одобрена после рецензирования 16.12.2024. Принята в печать 16.12.2024.*

*The article was submitted 01.12.2024; approved after reviewing 16.12.2024; accepted for publication 16.12.2024.*

---

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflict interest.