

Попова Екатерина Ивановнааспирант кафедры гражданского права
Кубанского государственного аграрного университета
(e-mail: vpkam@rambler.ru)

К вопросу о правоотношении застройки

В статье содержится анализ права застройки как субъективного гражданского права. Исследуются особенности содержания правоотношения застройки. Раскрываются общие признаки правоотношения застройки.

Ключевые слова: право застройки, субъективные гражданские права, правоотношение, обременение права собственности, абсолютные права, ограниченные вещные права, охрана вещных прав.

E.I. Popova, Post-graduate of a Chair of Civil Law of the Kuban State Agrarian University; e-mail: vpkam@rambler.ru

To the question of the relationship building

This paper analyzes the development rights as subjective civil right. Researches the features in the content of relationship building. Discloses common signs of relationship building.

Key words: right to development, subjective civil rights, law relationship, encumber property rights, absolute rights, limited property rights, protection of property rights.

В догматической юриспруденции, основанной на римском праве, была впервые высказана точка зрения о возникновении правоотношений между лицами и вещами. Вслед за делением в римском праве исков на вещные и личные было проведено соответствие между всеми правами. При этом, по выражению Г.Ф. Пухты, к обязательственным юридическим отношениям (правоотношениям) было отнесено все, что не было отнесено к вещным. Деление на вещные и обязательственные правоотношения полностью следовало за делением римско-правовых исков [1, с. 370–371]. Такое деление видов правоотношений в гражданском праве принято в современной западной юриспруденции. Значительный шаг в понимании правоотношений был сделан в период социалистической юриспруденции. Именно диалектико-материалистический подход позволил определить невозможность возникновения общественных отношений между лицом и вещью с помощью постулата о том, что право – это общественный регулятор. Следует отметить, что в современности вещные правоотношения понимаются как правоотношения, фиксирующие статику имущественного положения субъектов [2, с. 117]. Вещные правоотношения относят зачастую к абсолютным правоотношениям, т.е. предполагается, что определенному управомоченному субъекту противостоит неопределенный круг пассивно обязанных субъектов. В.А. Белов резко высказался в отношении критериев классификации прав на вещные и

обязательственные аргументом о том, что критерия классификации правоотношений на вещные и обязательственные просто не существует [3].

С другой стороны, автор выделил правоотношения абсолютные и относительные, причислив к самым наглядным примерам первых вещные права, к числу вторых – обязательства. В.К. Райхер подверг критике деление прав на абсолютные и относительные, в особенности отнесение к числу абсолютных правоотношений вещных прав на чужие вещи [4]. Такой подход выглядит достаточно убедительным, потому что не видеть общественную связь между собственником вещи и обладателем вещного права на эту вещь было бы недальновидным.

В отношении права собственности абсолютность была также подвергнута сомнению некоторыми авторами. В.Е. Карнушин рассмотрел право собственности через призму его ограничений, высказав точку зрения о том, что ограничения обеспечивают интересы некоторого неопределенного круга лиц и правоотношение собственности возникает между собственником и тем неопределенным кругом лиц, интересы которого обеспечены ограничениями [5, с. 91–101]. Особую значимость имеет обременение права собственности правом застройки. Обременение устанавливается в пользу определенного лица. Следовательно, можно предположить, что в рамках обременения возникает правовая связь между собственником и обладателем ограниченного вещного права. Такая связь возникает между застройщиком и собственником.

Следует отметить, что теория абсолютных правоотношений не укладывается ни в одно из теоретически разработанных учений о правоотношении как о конкретике общественно-правового бытия. Л.И. Петражицкий разработал теорию о правоотношениях, правах, обязанностях как эмоциональных проекциях в психике того, кто переживает эти проекции [6, с. 308], при этом ключевым моментом в теории является лицо, психика которого подвергается воздействию. Действительно, применительно к праву собственности сложно найти того «неопределенного» субъекта, который испытывает чувство долга по отношению к неизвестному ему собственнику вещи. Н.М. Коркунов отмечал, что всякое отношение предполагает связь, зависимость и вытекающую из этой зависимости возможность воздействия. Где нет зависимости, не может быть и отношения [7, с. 201]. С точки зрения советской диалектики разработка Р.О. Халфиной [8, с. 99] правоотношения как конкретики общественного бытия, как проекции правовой формы на общественное отношение, рассматриваемое в качестве содержания, также предполагает конкретику этой общественной связи.

Существуют, однако, теории, которые понимают правоотношение шире, чем результат воздействия конкретной правовой нормы на общественное отношение. С.И. Аскназий понимал абсолютные правоотношения как отношения, закрепляющие экономические процессы производства и потребления материальных благ, а относительные – как отношения распределения и обмена материальных благ, в то же время абсолютность предполагает возможность существования связи с любым третьим лицом [9, с. 579–580]. Данный автор вынужден отойти от категории «действительность» и перейти к категории «возможность». Возможность не имеет ничего общего с правоотношением. Возможность – это категория, применимая к такой предпосылке правоотношения, как правоспособность.

В современности рождаются еще более ожесточенные споры о классификации гражданских прав на вещные и обязательственные и абсолютные и относительные. После обстоятельной критики всевозможных теорий современный ученый С.А. Сеницын приходит к неожиданно выводу о том, что вещные права в качестве своего признака имеют абсолютность, а также что направлены на вещь [10, с. 4–64].

Правоотношение представляет собой единство правовой формы и материального содержания. Также следует причислять к юридическому содержанию корреспондирующие права и обя-

занности субъектов правоотношения. Исходя из этого, абсолютность правоотношений следует не признавать вообще – такой вывод имеет два взаимоисключающих следствия: либо абсолютное право не является субъективным правом, либо оно является субъективным правом, существующим вне правоотношения. Фактически приходится признавать первое следствие в качестве верного, потому что субъективное право – это обязательный элемент структуры всякого правоотношения. Это неотъемлемая часть правоотношения. Там, где есть субъективное право, есть правоотношение, есть корреспондирующая ему обязанность лица, там, где есть правоотношение, всегда есть его юридическое содержание. Такой подход фактически сводит правоотношения к относительности всех правоотношений. М.М. Агарков, давая широкое понимание обязательства как определенного действия или воздержания от действий определенным лицом или лицами перед определенным лицом или лицами [11, с. 9–10], придал обязательству более широкое понимание, чем существовало до его определения. Воздержание от действий в обязательстве сближает его с «абсолютными правоотношениями». Тем не менее, учение М.М. Агаркова проливает свет на сущность всякого правоотношения, а не только обязательства. Не впадая в крайности о том, что все правоотношения в гражданском праве сводятся к обязательствам, рискнем предположить, что правоотношения всегда должны носить относительный характер в силу того постулата, что субъекты правоотношения всегда должны иметь место быть и всегда должны быть определены. В связи с этим в праве застройки как правоотношении всегда будет присутствовать связь между собственником и застройщиком. Наименование этой связи обязательством не будет вполне корректным, потому что сам закон переносит акценты не на взаимоотношения застройщика с собственником, а на правомочия застройщика в отношении вещи.

Если обратить внимание на признаки вещного права, которые приводятся в ст. 221 Проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект), не трудно убедиться, что законодатель подходит в этой статье к понятию вещного права, раскрывая признаки правоотношения. Пункт 1 ст. 221 Законопроекта говорит о непосредственном господстве лица над вещью и о правомочиях обладателя этого вещного права.

Это круг действий в отношении вещи. Из п. 1 ст. 221 можно сделать вывод о том, что законодатель признает вещными правами отношения между лицами и вещами, но, как раньше было выяснено, такой подход к субъективным правам умаляет социальную сущность права. Абзац 2 п. 1 ст. 221 Законопроекта устанавливает, что вещное право непосредственно обременяет вещь и следует за вещью. В действительности это признаки вещного права, но они не являются качественно отличающими вещные права от таких обязательств, как аренда и безвозмездное пользование (ст. 617, ст. 700 ГК РФ). Бессрочность вещных прав в силу оговорки в абз. 3 п. 1 ст. 221 Законопроекта фактически действует только в отношении права собственности. Утрата владения, не прекращающая вещного права, также объяснима с той точки зрения, что владение понимается как факт и ничего общего не имеет с правами. Охрана вещного права от всех третьих лиц, конечно, тоже присуща вещным правам, но это вовсе не означает, что обязательство и вообще всякое правоотношение не охраняется от посягательств любых третьих лиц. Правопорядок требует, чтобы все регулируемое правом защищалось правом, за исключением отдельных случаев, которые прямо не поименованы законом как не защищаемые государством (натуральные обязательства).

Вещные права как правоотношения раскрываются в п. 3 ст. 221 Законопроекта: «Субъекты, объекты и содержание вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты определяются настоящим Кодексом».

Осуществление вещных прав регулируется настоящим Кодексом, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, — также иными законами».

«Субъекты» — это в обязательном порядке элемент структуры правоотношения. Отдельное выделение объекта и содержания вещных прав позволяет сделать вывод о подходе, который избрал законодатель, по пониманию содержания правоотношения и объекта правоотношения. Содержание — это права и обязанности сторон. Объект понимается в плюралистическом смысле, как объекты материального мира. Здесь обращается внимание на ст. 221 Законопроекта, поскольку она дает все основания рассматривать право застройки как особое правоотношение, которое, как и любые другие правоотношения, имеет свои собственные элементы структуры.

Право застройки имеет особое материальное содержание. Будучи абстрактными, правовые

нормы, закрепляющие такое правомочие, как пользование, которое может скрывать практически необъятный круг действий носителя этого правомочия, имеют более высокий уровень конкретизации в праве застройки. От застройщика требуется, чтобы он возводил на земельном участке здания и сооружения. Это не просто цель (п. 1 ст. 300 Законопроекта), это и позитивная обязанность застройщика перед собственником возвести на земельном участке здания и сооружения (п. 2 ст. 300.1 Законопроекта).

Особенности содержания этого правоотношения проявляются в особом виде общественного производства. Это не статика общественного производства. Правильным выглядит подход В.Ф. Яковлева о том, что отношения собственности составляют ядро предмета гражданского права, первый и необходимый массив правоотношений, регулируемых гражданским правом, причем регулируются они в статике. Статика имеет внешний характер, с другой стороны, в отношениях собственности проявляется внутренняя динамика по потребительскому использованию вещей [12, с. 271].

В праве застройки имеется не только внутренняя (заключающаяся в создании зданий и сооружений), но и внешняя динамика. Участок отдается собственником под застройку другому лицу. Затем в силу срочности права застройки происходит переход права собственности на строения от создателя строений собственнику земельного участка. Экономически отношения схожи с отношениями строительного подряда. Правовое регулирование этих отношений совершенно различное.

Также следует остановиться на двояком понимании отношений собственности в литературе: как отношений лица к имуществу и как отношений между людьми по поводу этого имущества [13, с. 80].

Только отношение собственности как отношение между людьми по поводу имущества может являться предметом регулирования института права собственности. В отношении права застройки и прочих вещных прав должно применяться то же самое правило: отношения между собственником и застройщиком по поводу использования земельного участка — предмет регулирования права застройки. В этой связи только здесь и образуются правоотношения. Наличие отношений между другими людьми (неопределенным кругом лиц) нельзя в полной мере назвать правоотношениями. Правоотношениями эти неопределенные отношения можно с уверенностью назвать только в случае индивидуализации субъектов этих правоотношений,

а также в случае оформления правовой связи между этими субъектами (наличие субъективных прав и корреспондирующих этим правам обязанностей).

Таким образом, общие признаки правоотношения, основанные на праве застройки, заклю-

чаются в следующем: относительный характер этого правоотношения, отношение характеризуется динамикой общественно-экономического производства, отношение возникает между застройщиком и собственником земельного участка по поводу пользования земельным участком.

1. Пухта Г.Ф. Курс Римского гражданского права. М., 1874. Т. 1.

2. Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2008.

3. Белов В.А. Понятие и определение вещных прав // Законодательство. 2009. № 6.

4. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву // Вестн. гражданского права. 2007. № 2.

5. Карнушин В.Е. Абсолютное правоотношение права собственности через призму его ограничений // Власть Закона. 2014. № 1.

6. Петражицкий Л.И. Теория права и государства в связи с теорией нравственности. СПб., 2000.

7. Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. М., 2010.

8. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М., 1974.

9. Аскназий С.И. Основные вопросы теории социалистического гражданского права. М., 2008.

10. Сеницын С.А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность // Вестн. гражданского права. 2013. № 5.

11. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940.

12. Яковлев В.Ф. Избр. тр. Т. 2: Гражданское право: история и современность. Кн. 1. М., 2012.

13. Винницкий А.В. Публичная собственность. М., 2013.

1. Puhta G.F. The course of the Roman civil law. Moscow, 1874. Vol. 1.

2. Civil law: in 4 vol. Vol. 1: General part / resp. ed. E.A. Suhanov. Moscow, 2008.

3. Belov V.A. The concept and definition of property rights // Legislation. 2009. № 6.

4. Rayher V.K. Absolute and relative rights (to the problem of division of economic rights). In particular with regard to the Soviet law // Bull. of civil law. 2007. № 2.

5. Karnushin V.E. Absolute relationship of property rights through the prism of his limitations // Power of Law. 2014. № 1.

6. Petrazhitzky L.I. Theory of law and state in connection with the theory of morality. St. Petersburg, 2000.

7. Korkunov N.M. Lectures on the General theory of law. Moscow, 2010.

8. Halfina R.O. The General doctrine of the legal relationship. Moscow, 1974.

9. Asknazy S.I. The main questions of the theory of socialist civil law. Moscow, 2008.

10. Sinitsyn S.A. Property and absolute rights: unity and contrast // Bull. of civil law. 2013. № 5.

11. Agarkov M.M. The obligation of the Soviet civil law. Moscow, 1940.

12. Yakovlev V.F. Sel. works. Vol. 2: Civil law: history and modernity. B. 1. Moscow, 2012.

13. Vinnitsky A.V. Public ownership. Moscow, 2013.