

ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ PROPERTY RIGHTS TO LAND PLOTS

КАРХАЛЕВ Денис Николаевич,

доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права,
Юридический институт Сибирского федерального университета,
профессор кафедры гражданского права и процесса,
Оренбургский филиал, Университет им О.Е. Кутафина.
450076, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Красина, 15.
E-mail: dnk001rb@yandex.ru;

ТОМИНА Алина Павловна,

кандидат юридических наук, доцент,
заведующая кафедрой гражданского права и процесса,
Оренбургский филиал, Университет им О.Е. Кутафина.
460000, Россия, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Комсомольская, 50.
E-mail: dnk001rb@yandex.ru;

KARKHALEV Denis Nicolaevich,

Professor chair of civil law, Institute of Law Siberian federal University,
Professor chair of civil law and process Orenburg branch University named O.E. Kutafin,
doctor of jurisprudence.
15, Krasin St., Ufa, Republic of Bashkortostan, 450076.

E-mail: dnk001rb@yandex.ru;

TOMINA Alina Pavlovna,

Chief of department civil law and process Orenburg branch University named O.E. Kutafin,
Candidate of legal sciences, docent.

50, Komsomolskaya St., Orenburg, Orenburg region, 460000, Russia.

E-mail: dnk001rb@yandex.ru

Краткая аннотация: В статье рассмотрены актуальные проблемы защиты гражданских прав и ответственности при реализации охранительной функции гражданского права в области земельных отношений. Гражданское право знает много видов ограниченных вещных прав на земельные участки. Рассмотрим ограниченные вещные права, которые характеризуются производностью от права собственности, ограниченностью по содержанию, следованием за вещью и др.

Abstract: The article considers the actual problems of defense of civil rights and responsibility realization defense function of civil law in land relations. Civil law knows many types of limited property rights to land plots. Let's consider limited property rights, which are characterized by their derivation from the right of ownership, limitation in content, following the thing, etc.

Ключевые слова: гражданские права, защита гражданских прав, ответственность в гражданском праве, охранительные правоотношения, земельные отношения.

Keywords: civil rights, defense of civil rights, responsibility in civil law, defense relations, land relations.

Для цитирования: Кархалев Д.Н., Томина А.П. Вещные права на земельные участки // Аграрное и земельное право. 2022. № 5(209). С. 49-54. http://doi.org/10.47643/1815-1329_2022_5_49.

For citation: Karkhalev D.N., Tomina A.P. Property rights to land plots // Agrarian and Land Law. 2022. No. 5(209). pp. 49-54. http://doi.org/10.47643/1815-1329_2022_5_49.

Статья поступила в редакцию: 05.04.2021

Владение и пользование земельными участками может быть на основании права собственности или на ограниченных вещных правах. Гражданское право знает много видов ограниченных вещных прав на земельные участки.

Ограниченные вещные права характеризуются производностью от права собственности, ограниченностью по содержанию, следованием за вещью и др.[3]

Земельный участок представляет собой основной, базовый вид недвижимого имущества, без которого невозможно существование других видов недвижимости (жилых домов, зданий, сооружений и т.д.). Последние объекты во всех смыслах зависят от участка и являются его продолжением, составной частью.

Право собственности на земельный участок представляет собой возможность владеть, пользоваться и распоряжаться данной вещью по своему усмотрению. Ограниченное вещное право определяется как предусмотренная законом возможность на чужую вещь, предоставляющее непосредственное господство и характеризующееся абсолютным характером, выражающееся в возможности владения, пользования. Кроме того, в случаях, предусмотренных законом или договором, ограниченное право обнимает собой и распоряжение чужой вещью, либо при наступлении определенного условия – принудительной реализации вещи, либо преимущественного приобретения права собственности на вещь.

Важное значение имеет соотношение правового режима земельного участка и строений (зданий, сооружений), расположенных над или под его поверхностью. В последнее время в литературе все большее значение приобретает принцип «единого объекта». Согласно данному началу строения, возведенные над и под поверхностью земли на основании права собственности, должны быть признаны существенными составными частями земельного участка, что влечет невозможность отделения их судьбы от судьбы земельного участка без того, чтобы строение было разрушено или изменено.

Здания и сооружения, возведенные над или под поверхностью чужого земельного участка в силу ограниченного вещного права (застройки, узуфрукта, вещного сервитута) либо обязательственного права аренды, а также независимо от права, на котором возведены, но не имеющие прочной связи с землей и обладающие временным характером (некапитальные постройки), должны признаваться составными частями земельного участка[2].

Однако, когда образуются составные части строения, то они могут быть в случаях, предусмотренных законом или договором, объектом самостоятельных прав. По мнению ряда авторов, некоторым вещным правам следует придать правовой режим недвижимости с целью введения их в гражданский оборот (праву застройки, узуфрукту и эмфитевзису). Подобный режим требует занесения указанных вещных прав в отдельный лист государственного реестра прав на недвижимое имущество. Распространение режима недвижимости при помощи фикции к вещным правам позволит ввести в оборот вещные права так же, как и иную недвижимость, учитывая то, что они являются составной частью главной вещи и не могут иметь собственную юридическую судьбу.

Основное различие между указанными классификациями состоит в том, что пандектная система строится не только на реципированных из римского права институтах, но и национальных, созданных под влиянием фактических жизненных потребностей. Тогда как французская и итальянская системы вещных прав основаны в большей части на положениях римского права. В этой связи перечни вещных прав, в основном имеющие общие элементы, тем не менее, содержат права, которые вытекают из этого различия.

Например, германская (пандектная) система, наряду с сервитутами, застройкой, ипотекой, разработала положения об ограниченных вещных правах, которые не были известны римскому праву и соответственно, не закрепляются в системе, построенной по римскому образцу (Франции, Италии, Испании, Бельгии). В частности, французской системе вещных прав не известны вещные обременения, преимущественное право покупки, земельный и рентный долг. И, наоборот, сохранено право эмфитевзиса, которого нет в пандектном праве.

Кроме того, во французской системе узуфрукт признан самостоятельным вещным правом наряду с сервитутами, тогда как в германском праве узуфрукт отнесен к сервитутам. Показывается современный процесс сближения этих систем путем включения во вторую из них правовых конструкций, аналогичных пандектным «правам реализации» и «правам преимущественного приобретения».

По признаку содержания вещного права их можно классифицировать на три группы:

- 1) ограниченные вещные права пользования чужим земельным участком (узуфрукт (право личного пользования), вещные сервитуты, эмпфитевзис (право постоянного владения и пользования), право застройки);
- 2) ограниченные вещные права преимущественного приобретения чужого земельного участка (преимущественное право покупки и право приобретения чужой вещи в будущем);
- 3) ограниченные вещные права реализации чужого земельного участка (обеспечительные права) (ипотека и иные зарегистрированные залоговые права, вещные обременения (вещные выдачи)).

Важнейшим вещным правом является сервитут. Он сформулирован в законе в виде предоставления возможности совершать сервитутарию определенные действия для пользования земельным участком. Сервитут представляет вещное право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Содержание данного ограниченного вещного права составляет правомочие ограниченного пользования чужой недвижимой вещью. Собственник недвижимости, обремененной сервитутом, должен претерпевать определенные ограничения своих прав. Обременение сервитутом недвижимой вещи не лишает собственника служащей вещи прав владения, пользования и распоряжения ею. Сервитут обременяет не собственника, а именно вещь. Соответственно, сервитуту как ограниченному вещному праву свойствен такой признак, как право следования. При переходе права собственности на служащую вещь к другому лицу обременение в виде сервитута сохраняется.

По общему правилу сервитут устанавливается по соглашению между собственниками служащей и господствующей вещи. В случае недостижения между ними соглашения об установлении сервитута он устанавливается судом в принудительном порядке (п. 3 ст. 274 ГК)[1].

Наиболее распространенной сферой личного пользования (узуфрукта) в зарубежном праве выступает наследственное и семейное право, в виде предоставления в силу дарения или завещания обширного по содержанию личного права пользования недвижимым имуществом супругу, родителям, детям и другим лицам с правомочием присвоения плодов (в том числе и доходов).

Узуфрукт - непередаваемый по наследству и неотчуждаемый иным способом ограниченное вещное право, предоставляющее его субъекту – узуфруктарию право владения и пользования имуществом присвоением плодов (в т.ч. доходов), с обязанностью сохранения субстанции вещи, оставлением за собственником номинального права собственности. Узуфрукту свойственны такие признаки, как абсолютный характер, непосредственное отношение к вещи, свойство следования, публичность, закрепление законом видов и содержания.

Соотношение личного сервитута и узуфрукта в зарубежных законодательствах сводится к трем подходам. Первый характерен гражданскому законодательству Франции, Италии, Квебек, Грузии. Согласно ему узуфрукт является самостоятельным ограниченным вещным правом, отличным от сервитутов. Согласно второму подходу узуфрукт выступает разновидностью личного сервитута (Австрия, Эстония, Македония, Латвия). Третий подход, признающий узуфрукт, наряду с предиальными (вещными) и персональными (личными) сервитутами, самостоятельным подвидом сервитутных прав, создан под влиянием пандектного учения, в результате рецепции римского права в Германии и Швейцарии. Узуфрукт рассматривается в отечественном правопорядке в качестве самостоятельного вещного права.

Право застройки (суперфиций) - это ограниченное вещное право, обладающее абсолютным характером и предоставляющее управомоченному лицу (застройщику) возможность владения и пользования земельным участком для последующего возведения строений и их эксплуатации.

Под эмпфитевзисом, как правило, понимают вещное долгосрочное наследуемое право пользования зе-

мельным участком (сельскохозяйственным), которое предоставляет управомоченному лицу (эмфитевту) широкие по содержанию правомочия владения, пользования, а также отчуждения участка.

Эмфитевзис является бессрочным (однако по соглашению сторон может быть установлено на срок не менее 50 лет), отчуждаемым (переходит в порядке сингулярного или универсального правопреемства) и платным. Размер платы может существенным образом различаться в зависимости от характера использования земельного участка и условий его предоставления.

Разграничение узуфрукта и эмфитевзиса можно осуществить следующим образом. Эмфитевзис устанавливается как в коммерческих, так и некоммерческих целях, а также в интересах любых субъектов гражданского права (частично вместо права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования), тогда как пользование представляется в некоммерческой деятельности и характеризуется как социальный институт.

Системы ограниченных вещных прав в зарубежных странах можно подразделить на режимы, в которых наряду с узуфруктом предусматривается возможность установления эмфитевзиса (Италия, Квебек), и режимы, в которых законодатель отказался от эмфитевзиса, включив часть правомочий, содержащихся в данном праве, в состав узуфрукта либо вещного обременения (Германия, Австрия, Швейцария).

Преимущественное право покупки стало востребованным в связи с необходимостью разрешения современных проблем градостроительства, защиты экологии, прокладки коммуникаций, строительства железных и автомобильных дорог в виде основанного на законе права публичных образований (общины, органов местного самоуправления и т.п.) на преимущественное приобретение земельных участков. Традиционными случаями применения этого института выступают как договорное преимущественное право покупки (члена семьи для сохранения бизнеса либо земельного участка в «собственности семьи», соседа при продаже соседнего земельного участка и др.), так и законное преимущественное право покупки (нанимателя жилого помещения, сонаследника, участника общей собственности).

В качестве законных преимущественных вещных прав покупки могут выступать права преимущественной покупки при продаже доли сособственника в общей собственности на недвижимое имущество; права собственника здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, на преимущественную покупку земельного участка; преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже; право стороны (будущего покупателя) предварительного договора купли - продажи.

Основаниями возникновения договорных преимущественных прав покупки могут выступать условия договоров купли - продажи, дарения, мены (применяемого однократно либо на несколько случаев продажи или на определенный срок). Либо это может быть самостоятельный договор (например, право преимущественной покупки недвижимости членом семьи), условия о праве обратной купли; условия договора имущественного найма недвижимости при установлении в пользу нанимателя преимущественной покупки объекта найма, условия завещательного отказа.

Право приобретения чужой недвижимой вещи в будущем в качестве вещного права обладает особой значимостью в следующих случаях:

- при передаче приобретателю предприятия до перехода права собственности (п. 3 ст. 564 ГК РФ); при купле - продаже с сохранением права собственности за продавцом до выполнения покупателем определенных условий, в том числе по оплате (ст. 491 ГК РФ);

- при совершении сделки с отлагательным условием, т.е. с условием о переходе права собственности после наступления определенного условия, относительно которого не известно, наступит оно или нет (п.1 ст. 157 ГК РФ);

- при заключении договора относительно вещи, которая будет создана в будущем (п. 2 ст. 455 ГК РФ);

- для участников договора долевого участия в строительстве (Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

- при обещании дарения вещи в будущем (п. 2 ст. 572 ГК РФ).

Право вещных обременений состоит в предоставлении управомоченному лицу субъективного вещного права на земельный участок с правомочием получения периодических платежей либо иных имущественных предоставлений пожизненно либо в течение длительно периода, обеспеченных возможностью принудительного удовлетворения требований за счет земельного участка.

Обозначаются сферы применения вещных обременений в зарубежных правовых порядках при продаже земельного участка или предприятия на основе ренты, обеспечении пожилых людей в старости, содержании имущества в кондоминиуме (общей собственности), регулировании соседских отношений, осуществлении сервитутных прав, в отношениях застройки.

Распространение получили вещные обременения покупки, жилищные, индустриальные и отопительные вещные обременения. Многие из перечисленных вещных обременений не были известны прошлому столетию, их конструкция разработана в связи с требованиями усложнившегося имущественного оборота.

Вещные обременения обнимают собой следующие правомочия:

1) пользование земельным участком; 2) принудительное удовлетворение требований за счет обращения взыскания на обремененный земельный участок; 3) на приведение осуществляемых предоставлений в соответствии с изменившимися обстоятельствами без дополнительных согласований, если вид и объем обременения могут быть определены включенными в соглашение условиями (ценностная оговорка).

По различным основаниям возможна следующая классификация вещных обременений. В зависимости от личности субъекта, в чью пользу устанавливается данное право: вещное обременение в пользу собственника и вещное обременение в пользу определенного лица (не собственника).

По сфере осуществления вещных обременений выявлены следующие их виды:

1) вещного обременения (вещной выдачи) права застройки;

2) при обеспечении обязательств плательщика ренты в отношении выплаты ренты недвижимого имущества;

3) вещного обременения (вещной выдачи) права проживания члена семьи собственника жилого помещения, права проживания в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением;

4) вещного обременения (вещной выдачи) покупки;

5) для обеспечения содержания строений и сооружений, возведенных в силу сервитута (в виде обеспечения внесения платежей);

6) предоставление участникам долевого строительства вещного обременения (вещной выдачи) строящихся объектов недвижимости и земельного участка под объектом строительства с возможностью обращения на них взыскания в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения застройщиком обязательства;

7) при реоформлении пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования на вещное обременение (вещную выдачу) в пользу государства (наряду с реоформлением в собствен-

ность, аренду и эмпфитевзис).

Вещный характер носит право залога, право ипотеки. Суть действующего института залога по российскому законодательству состоит в том, что это субъективное гражданское право залогодержателя – кредитора на реализацию заложенного имущества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником - залогодателем обеспеченного залогом обязательства.

Право залога недвижимости (ипотеки) имеет абсолютный характер, так как праву управомоченного лица – залогодержателя на имущественную ценность заложенной вещи противостоит неограниченное число обязанных не нарушать право залога лиц. Залогодержатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства вправе произвести взыскание на имущество преимущественно перед всеми другими лицами (как кредиторами, так и иными лицами).

В настоящее время в большинстве зарубежных правовых порядков континентального права (Германии, Швейцарии, Австрии, Нидерландах, Чехии, Польши, Венгрии) залог включен в систему вещных прав. В странах континентальной правовой системы, как правило, в качестве вещного права рассматривают не только залог недвижимого имущества, но и залог движимых вещей, а также прав. Залог имеет и обязательственные черты, является способом обеспечения исполнения обязательств, возникает в силу договора.

Библиография:

1. Алексеева О.Г. Вещные права лиц, не являющихся собственниками (ограниченные вещные права): общая характеристика // Гражданское право. Том 1 / Под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. 511 с.
2. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки: Дис. ... д.ю.н. М., 2010. 460 с.
3. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. М., 2005. 496 с.

References:

1. Alekseeva O.G. Property rights of persons who are not owners (limited property rights): general characteristics // Civil law. Volume 1 / Edited by B.M. Gongalo. M., 2016. 511 p.
2. Emelkina I.A. System of limited property rights to land plots: Dis. ... D.yu.n. M., 2010. 460 p.
3. Sukhanov E.A. Limited property rights // Civil law / Edited by E.A. Sukhanov. M., 2005. 496 p.