

УДК 349.4

К. В. Колесникова

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В предлагаемой статье осуществлена попытка выявить правовую природу вещных прав в целом, и на землю, в частности. Автором изучены и проанализированы положения действующего гражданского, земельного, административного законодательства, регулирующего вопросы собственности и ограниченных вещных прав на землю. Подчеркивается специфичность российского законодательства в части указания на административный акт в качестве основания возникновения вещных прав на землю. В исследовании затронуты вопросы регулирования вещно-правовых отношений в римском частном праве. Актуализирован ряд не воспринятых практикой предложений Концепции

развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г. Автором предложены меры по реформированию действующего законодательства в части регулирования вещных прав на землю.

Ключевые слова: вещное право, земельный участок, право пожизненного наследуемого владения, право бессрочного пользования, право оперативного управления, право хозяйственного ведения имуществом, сервитут, право следования за вещью, право собственности, аренда.

K. V. Kolesnikova

ON LEGAL NATURE OF REAL RIGHTS TO LAND

The article attempts to reveal the legal nature of real rights in general, and the rights to land, in particular. The author has studied and analyzed the provisions of the existing civil, land, administrative legislation, regulating property rights and limited real rights to land. The concreteness of the Russian legislation with regard to the indication of an administrative act as the basis for the rights of corporeal rights to land is emphasized. The research investigates the issues and legal relations in Roman private law. A number of proposals of the Concept for the Development of

Civil Legislation of the Russian Federation, the approved decision of the Council under the President of the Russian Federation on coding and improving civil legislation of 07.10.2009, have been updated. The author proposes measures to reform current legislation on regulating real rights to land.

Key words: property law, land plot, right to lifetime inheritable possession, right to perpetual use, right to operative management, right to economic management of property, easement, right to follow the thing, the right of ownership, rent.

Вещное право представляет собой подотрасль гражданского права, формально-юридическими источниками которой выступают различные нормативные правовые акты. При этом на вещные отношения оказывают воздействие, наряду с нормами гражданского права, и нормы других отраслей, как управленческих, так и охранительных, что выражается в различных формах: защита субъективных вещных прав, предупредительное воздействие на поведение субъектов охранительных отношений, регулирование распорядительных действий органов власти и управления в отношении объектов вещных прав других субъектов правоотношений.

Теоретическое осмысление института вещных прав во многом «потеряло» из-за своего

вынужденного отсутствия в отечественном законодательстве многие десятилетия. Многие авторы с сомнением высказывались о необходимости такого института в отечественном законодательстве, ссылаясь на смешанную вещно-обязательственную природу многих имущественных прав [10].

Для определения правовой природы вещных прав требуется установление оснований их возникновения, ограничения и прекращения. Если обратиться к положениям римского права, то вещными признавались сервитут, эмпфитевзис, суперфиций и залог, а основанием их возникновения выступало соглашение с собственником земель.

И. А. Покровский отмечал, что «действие договорного отношения преобразовывалось в вещное посредством «практической прибавки» в виде вещных исков, которые претор присоединял к искам личного характера» [8]. Однако в римском праве договор был не только основанием, но и собственно самим отношением, в рамках которого реализовывалось вещное право, т.е. под вещным в древнеримском частном праве понимались не только иски с вещной содержанием, но и специфическое положение сторон обязательственного отношения по поводу вещи, поскольку несобственник в результате договора обретал соответствующий статус, позволяющий ему осуществлять правовую защиту имеющегося титула собственности наряду с собственником вещи. Такая специфика договорного партнерства обладала следующими отличительными признаками:

- право следования как независимостью права на чужую вещь от смены собственника;
- право на самостоятельную защиту принадлежащего на вещь титула, в том числе и против собственника вещи;
- длительность такого права, практически бесконечность, приближающую такое право по своей природе и характеру к праву собственности.

Вместе с тем, в целях создания новой вещно-правовой формы отношений судебная практика выработала конструкцию, которая впоследствии вместе с сервитутами и стала называться вещным правом в современном его понимании. Изначально черты вещных прав приобрели эфитевзис (аренда) и суперфиций (право застройки).

Отметим, что присущее римскому праву понимание вещного права квалифицирует право следования и петиторную правовую защиту субъекта вещного права в качестве элементов этого понятия, а не как внешние свойства данного права. Более того, судебная систематика включила право собственности в число вещных прав, придавая данному понятию более широкий, нежели был заложен в законодательстве, смысл.

Современная российская гражданско-правовая доктрина абстрагировалась как от римских источников, так и от пандектной систематики и базируется на понимании договора, как обстоятельства, исключающего вещное право и влекущего существование только обязательственных прав на вещь, а также на положении о публичном источнике производных от собственности вещных прав.

Содержащийся в российской гражданско-правовой доктрине концепт «обязательственное

право на вещь» означает лишь указание на то обстоятельство, что как владение (непосредственное фактическое физическое обладание вещью), так и пользование (отсутствии такового, например, сервитут), основаны на договоре. Именно такое положение и позволяет при аренде применять правила ст. 305 Гражданского кодекса РФ только по отношению к третьим лицам после получения вещи во владение, но не по отношению к собственнику, поскольку где есть обязательственная связь, не могут быть применимы вещно-правовые способы защиты. Внутренне противоречивой представляется и сама формулировка «обязательственное право на вещь», поскольку признание деления прав на вещные и обязательственные в таком случае логически недопустимо – вещь сама ничего совершить не может.

Специфической чертой российской правовой доктрины является и указание на административный акт, как источник вещного права. Более того, из предусмотренных в ст. 216 Гражданского кодекса РФ пяти вещных прав в результате административного акта, то есть акта волеизъявления публичного органа, возникают четыре, а именно право пожизненного наследуемого владения и право бессрочного пользования земельным участком, право оперативного управления и право хозяйственного ведения имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Сервитут, в соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса РФ, может устанавливаться и договором.

Отличительной особенностью отечественного подхода к исследованию вещных прав относится и внимание к такому формальному основанию, как законодательная рубрика, то есть размещение определенной модели правоотношения в Гражданском кодексе РФ.

Гражданский кодекс РФ в ст. 216 закрепляет исчерпывающий перечень вещных прав. В качестве таковых могут выступать: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного владения имуществом и право оперативного управления имуществом.

В этой связи необходимо выделить признаки вещного права:

- оно носит бессрочный характер;
- его объектом всегда является вещь;
- они пользуются абсолютной защитой;
- требования, вытекающие из них, подлежат приоритетному (преимущественному) удовлетворению относительно требований, вытекающих из обязательственных прав;
- ему присуще право следования.

Выделение таких признаков в различных интерпретациях присуще большинству авторов [2, 3] и может считаться практически общепринятым.

Вместе с тем, А. А. Иванов пишет: «Было бы разумно... зафиксировать в ГК легальные признаки вещных прав... Названные выше признаки могли бы с достаточной степенью четкости определять вещные права... Мне кажется, что вопрос о признаках вещных прав не только умозрительно научный, но и практический. С учетом постоянно принимаемых актов, которые вводят новые права, закрепление в законе четкого перечня признаков вещных прав освободило бы от многих споров. Напротив, подробное регулирование вещных прав в ГК позволило бы не перечислять все вещные права на недвижимую собственность, которые подлежат государственной регистрации, а лишь указать, что регистрации подлежат все вещные права» [4].

Отметим, что к исследованию вещных прав в целом, а в особенности вещных прав на землю в частности, в современной отечественной правовой науке обращаются довольно редко, полагая, как справедливо заметил А. В. Копылов, что этот вопрос исчерпывающе разрешен еще в римском частном праве [6].

Однако законодательный отказ от господства исключительной публичной собственности на землю и вовлечение земель в гражданский оборот обуславливает признание необходимости научного осмысления данной правовой категории и ее четкого урегулирования как в гражданском, так и в специальном законодательстве [11]. Более того, недостаточными в данном свете видятся попытки юридического оформления земельных имущественных отношений посредством исключительно института собственности, поскольку, по дальновидному изречению И. А. Покровского, «одним правом собственности мог бы удовлетвориться только разве самый примитивный экономический быт» [9]. Советский исследователь А. В. Венедиктов в одной из своих работ, посвященных государственной социалистической собственности, отмечал, что «с развитием и усложнением имущественного оборота феодальная идея разделенной собственности, которая допускала существование у нескольких лиц прав собственности на одну и ту же вещь (прежде всего это касалось прав сюзерена и вассала на земельное владение), получила замену в виде разработанной германскими пандектистами теории ограниченных вещных прав, позволявших юридически удовлетворительно обеспечивать экономически необходимое участие одного лица в праве собственности другого» [1].

Указанные доводы и аргументы, по всей видимости, были положены в основу положений главы 17 Гражданского кодекса РФ, регулирующей вещные права на землю.

Оговоримся также, что Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г. отмечала неверную позицию законодателя по приданию нормам о вещных правах второстепенного значения в сравнении с нормами, посвященными праву собственности. Так, даже формально раздел II Гражданского кодекса называется «Право собственности и другие вещные права». Авторами Концепции предлагалось создать полноценную систему ограниченных вещных прав, которая могла бы реализовать потребности участников гражданско-правовых отношений в основанном на вещном праве режиме пользования чужим имуществом, в частности, чужим земельным участком. В Концепции было предложено назвать раздел II Гражданского кодекса РФ «Вещное право» и включить в него следующие подразделы: «Владение», «Общие положения о вещных правах», «Право собственности», «Ограниченные вещные права». Однако данные рекомендации не были должным образом восприняты законодателем. Наиболее масштабные и значимые изменения требуются в части:

- определения вещного права как субъективного права;
- выявление и закрепление общих для всех вещных прав правил, отражающих признаки всякого вещного права, среди которых:
 - а) возникновение и прекращение всякого вещного права исключительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом РФ и соответствующими федеральными законами;
 - б) установление исчерпывающего перечня вещных прав в Гражданском кодексе РФ;
 - в) определение содержания и порядка осуществления вещных прав исключительно нормами Гражданского кодекса и соответствующих федеральных законов;
 - г) указание на обременение вещи какими-либо вещными правами, обеспечивающими обладателям этих прав господство (владение, держание) над вещью;
 - д) следование всякого вещного права за вещью;
 - е) преимущество вещных прав перед другими имущественными правами на вещь;
 - ж) возможность вещно-правовой защиты вещных прав;

з) закрепление в Гражданском кодексе РФ правил о соотношении правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права;

и) обязательность государственной регистрации всякого вещного права на недвижимое имущество;

к) момент возникновения всякого вещного права совпадает с моментом его государственной регистрации;

– закрепление исчерпывающего перечня вещных прав:

л) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

м) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

н) эмпфитевзис;

о) суперфиций;

п) сервитут;

р) узуфрукт;

с) ипотека и иное зарегистрированное залоговое права;

т) право приобретения чужой недвижимой вещи;

у) право вещных выдач;

ф) право оперативного управления имуществом;

х) право хозяйственного ведения.

Обратимся к особенностям правового регулирования вещных прав на землю, как объект, регулирование которого осуществляется нормами одновременно двух отраслей права: гражданского и земельного. Сразу оговоримся, что если гражданское право регулирует отношения, возникающие в результате совершения сделок с землей, то такие вопросы, как отнесение земель к категориям, охрана земель, ведение мониторинга земель, землеустройство, перевод земель из одной категории в другую и иные, основанные на властеотношениях между физическими или юридическими лицами с одной стороны, и государственными или муниципальными органами с другой стороны, регулируются наряду с земельным правом, нормами административного права.

При этом отметим, что в доктрине существуют различные позиции о соотношении норм гражданского и земельного права в вопросах регулирования отношений по поводу земли.

В этой связи следует указать на то обстоятельство, что Земельным кодексом РФ установлено два принципиальных гражданско-правовых положения. Одно из них касается разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства в вопросах регулирования отношений по поводу использования земель (абзац 2 подп. 11 п.1 ст. 1 Земельного кодекса), второе направлено на

ограничение свободы осуществления собственником земель своих правомочий, если это наносит ущерб окружающей среде.

Земельный кодекс РФ в статье 3 безоговорочно устанавливает следующее положение: «Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами», ограничивая тем самым действие гражданского законодательства в регулировании вещных отношений по поводу земли и сделок с ней посредством придания нормам гражданского законодательства статус субсидиарно применяемых институтов.

Подтверждением этому служат и нормы Гражданского кодекса РФ (ст. 815, ст. 970 и др.), указывающие на возможность применения Гражданского кодекса только в случае соответствия его норм конкретному специальному закону.

Проведенный анализ главы 17 Гражданского кодекса РФ позволил выделить следующие группы норм:

– отсылающие к земельно-правовым нормам Земельного кодекса. К таковым относятся п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209, п. 2 ст. 214, п. 1 и п. 2 ст. 260, п. 1 ст. 261, п. 2 ст. 279, ст.ст. 285–287 Гражданского кодекса РФ;

– отсылающие к водному, лесному и законодательству о недрах. Это непосредственно п.п. 2–3 ст. 261, п. 1 ст. 262 Гражданского кодекса РФ;

– отсылающие к градостроительным нормам и правилам. К таким относится п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса РФ;

– отсылающие к гражданско-правовым нормам, установленным Земельным кодексом и иными законами. Это самая многочисленная группа статей (ст. 258, п. 2 ст. 263; п. 2 ст. 264; ст. 265; п. 1 ст. 269; ч. 2 п. 1, п. 3 ст. 271; п. 5 ст. 274, ст. 287 ГК РФ).

Такое положение дел требует введения в главу 17 Гражданского кодекса РФ нормы, отражающей суть положения п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ, например, в следующей редакции: «Положения настоящей главы могут применяться к вещным правам на земельные участки и сделки с ними только в части, не урегулированной Земельным кодексом Российской Федерации».

Конституция РФ в ст. 9 и ст. 36 закрепляет, а нормы ст. 129–130 Гражданского кодекса РФ

им корреспондируют, и возможность нахождения земли в собственности, и, соответственно, наличие у земельного участка всех гражданско-правовых признаков вещи. Вместе с тем, как справедливо отмечает ряд авторов, земля в естественном своем состоянии не обладает свойствами объекта вещного права собственности, в том числе в понимании его как полной власти над имуществом [5,10]. В. Плохова называет земельный участок «носителем права пользования природными ресурсами», оговаривая свою позицию указанием на невозможность отделения земельного участка от остальной земли в натуре, отсутствие у него свойства дискретности, как основание признания несоответствия такому признаку объекта гражданских прав, как возможность нахождения в свободном гражданском обороте [7].

Сказанное позволяет говорить об условности и специфичности правомочий субъекта

права на землю. Повторимся, что гражданское законодательство (п. 3 ст. 209 ГК РФ с отсылкой на ст. 129 ГК РФ) определяет, что земля может находиться в гражданском обороте в той мере, в которой это допускается земельным законодательством. Законодатель ограничивает как право распоряжения землей, так и запрет произвольного изменения ее категории правообладателем.

В свете предложенных Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации изменений в вопросах регламентации ограниченных вещных прав и возникших на этой почве академических дискуссий, уместно говорить как о новом витке усовершенствования отечественного гражданского права, так и о развитии гражданско-правовой доктрины в данном направлении, что, безусловно, «ломает» сложившееся представление о статическом состоянии теории вещного права.

Литература

1. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: АН СССР, 1948. С. 114–120.
2. Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. 528 с.
3. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо и др.; под ред. Б. М. Гонгалло. М.: Статут, 2016. Т. 2. 528 с.
4. Иванов А. А. О системе изложения гражданского права // Преподавание гражданского права в современных условиях. Материалы конференции 23–26 марта 1999 г. СПб.: СПбГУ, 1999. 133 с.
5. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов, А. И. Бутовецкий, Е. Л. Ковалева и др.; под ред. С. А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.
6. Копылов А. В. Вещные права на землю. М.: Статут, 2000. 255 с.
7. Плохова В. Особенности природных объектов и их отражение в правовом регулировании // Российская юстиция. 2002. №6.
8. Покровский И. А. История римского права. М.: Статут, 2004. 540 с.
9. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 353 с.
10. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
11. Суханов Е. А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Журнал российского права. 2016. №4. С. 33–38.

References

1. Venediktov A. V. Gosudarstvennaya socialisticheskaya sobstvennost' (*State Socialist Property*). Moscow-Leningrad: SA USSR publ., 1948. P.114–120. (In Russian).
2. Vitryanskij V. V. Reforma rossijskogo grazhdanskogo zakonodatel'stva: promezhutochnye itogi (*Reform of Russian Civil Legislation: Interim Results*). Moscow: Statut, 2018. 528 p. (In Russian).
3. Grazhdanskoe parvo (*Civil Law*): uchebnik: in 2 Vols / O. G. Alekseeva, E. R. Aminov, M. V. Bando ect. / ed. by B. M. Gongalo. Moscow: Statut, 2016. Vol. 2. 528 p. (In Russian).
4. Ivanov A. A. O sisteme izlozheniya grazhdanskogo prava (*On The System Of Presentation Of Civil Law*) // Prepodavanie grazhdanskogo prava v sovremennyh usloviyah. Materialy konferencii 23–26 marta 1999 g. St.Petersburg: SPbSU publ., 1999. 133 p. (In Russian).
5. Kommentarij k Zemel'nomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj) (*Commentary To The Land Code Of The Russian Federation (Article-By-Article)* / S. A. Bogolyubov, A. I. Butoveckij, E. L. Kovaleva ect.; ed. by S. A. Bogolyubov. Moscow: Prospekt, 2017. 784 p. (In Russian).
6. Kopylov A. V. Veshchnye prava na zemlyu (*Property Rights To Land*). Moscow: Statut, 2000. (In Russian).
7. Plohova V. Osobennosti prirodnyh ob'ektov i ih otrazhenie v pravovom regulirovanii (*Features Of Natural Objects And Their Reflection In Legal Regulation*) // Rossijskaya yusticiya. 2002. No.6. (In Russian).
8. Pokrovskij I. A. Istoriya rimskogo prava (*History of Roman Law*). Moscow: Statut, 2004. 540 p. (In Russian).
9. Pokrovskij I. A. Osnovnye problemy grazhdanskogo prava (*The Main Problems Of Civil Law*). Moscow: Statut, 1998. 353 p. (In Russian).
10. Suhanov E. A. Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyj ocherk (*Property Law: A Scientific And Educational Essay*). Moscow: Statut, 2017. 560 p. (In Russian).
11. Suhanov E. A. Problemy veshchnogo prava v sovremenom rossijskom prave (*Problems Of Corporeal Law In Modern Russian Law*) // Zhurnal rossijskogo prava. 2016. No.4. P. 33–38. (In Russian).