

УДК 347.214.2
ББК 67.404

DOI: 10.53315/2949-1193-2024-3-2-33-41

*Чаркин С.А.,
к.ю.н., доцент,
доцент кафедры
гражданского права и процесса
Волгоградский гуманитарный институт
Волгоград, Россия*

ДОКТРИНАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация. Актуальность данного исследования заключается в том, что в условиях развития российской экономики требуется совершенствовать систему ограниченных вещных прав на земельную недвижимость. Сегодня в систему ограниченных вещных прав на земельную недвижимость входят три вида прав: право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и право сервитута. Ограниченные вещные права предполагают право владения и пользования земельной недвижимостью, а в случае с пожизненным наследуемым владением – право ограниченного распоряжения (по наследству) земельным участком. Обладатели первых двух титулов обладают преимущественным правом бесплатного приобретения в собственность принадлежащего им участка. Автором предлагаются следующие доктринальные признаки ограниченных вещных прав на земельную недвижимость: бессрочный характер, вещно-правовые способы защиты, свойство следования, обязательность государственной регистрации. С точки зрения теории правоотношений, все ограниченные вещные права на землю имеют двойственную природу: отношения между собственником (частным или публичным) и обладателем ограниченного вещного права носят относительный характер (обе стороны заранее известны); отношения правообладателей ограниченных вещных прав с третьими лицами носят абсолютный характер. Доказывается, что система вещных прав сегодня требует реформирования и расширения.

Ключевые слова: Гражданское право; ограниченные вещные права; земельная недвижимость; право постоянного (бессрочного) пользования; право пожизненного наследуемого владения; сервитут; наследование; правоотношения; закон; давность.

UDC 347.214.2
BBK 67.404

DOI: 10.53315/2949-1193-2024-3-2-33-41

Charkin S.A.,
Ph.D., Associate Professor
associate professor of the department civil law and process
Volgograd Humanitarian Institute
Volgograd, Russia

DOCTRINAL PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF A SYSTEM OF LIMITED REAL RIGHTS TO LAND REAL ESTATE

Abstract. The relevance of this study lies in the fact that in the context of the development of the Russian economy, it is necessary to improve the system of limited property rights to land real estate. Today, the system of limited property rights to land real estate includes three types of rights: the right of lifelong inherited possession, the right of permanent (indefinite) use and the right of easement. Limited property rights presuppose the right to own and use land real estate, and in the case of lifelong inherited ownership, the right to limited disposal (by inheritance) of a land plot. The holders of the first two titles have the pre-emptive right to purchase the land they own free of charge. The author suggests the following documentary signs of limited real rights to land real estate: indefinite nature, real-law methods of protection, the property of following, the obligation of state registration. From the point of view of the theory of legal relations, all limited real rights to land have a dual nature: the relationship between the owner (private or pub-personal) and the holder of a limited real right is relative (both sides are known in advance); the relationship of the holders of limited real rights with third parties is absolute. It is proved that the system of property rights today requires reform and expansion.

Key words: Civil law; limited property rights; land real estate; the right of permanent (indefinite) use; the right of lifelong inherited possession; easement; inheritance; legal relations; law; prescription.

В настоящий момент теория гражданского права четко подразделяет права на земельную недвижимость в две группы: вещные (право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, сервитут) и обязательственные (право аренды, а также право безвозмездного пользования). В свою очередь, вещные права подразделяются на абсолютные (право собственности) и ограниченные вещные права (все остальные). В этом смысле трудно согласиться с Н.В. Шереметьевой, полагающей, что «ограниченное вещное право – это абсолютное гражданское право, закрепленное законодательством и зарегистрированное в установленном законом порядке, предоставляющее возможность осуществлять ограниченное хозяйственное господство над чужим недвижимым имуществом» [Шереметьева, 2021: 60]. На наш взгляд, между абсолютными и ограниченными вещными правами существует большая разница. Например, особенностью ограниченных вещных прав является то, что если земельный участок находится у гражданина или юридического лица на праве постоянного (бессрочного) пользования (или праве пожизненного наследуемого владения – для граждан), то данный участок будет закреплен в государственную или муниципальную собственность (иногда в неразграниченную государственную). В случае с сервитутом, земельный участок (обременяемый сервитутом) может находиться как в частной, так и в государственной (муниципальной) собственности. При этом любая форма собственности (частная, государственная, муниципальная) являются видом абсолютных вещных прав.

Ограниченные вещные права имеют ряд сходств и отличий как друг с другом, так и с правом собственности. Сходство права собственности и ограниченных вещных прав заключается в том, что все они пользуются равной правовой защитой (ст.305 ГК РФ), у их правообладателей во многом совпадает содержание прав и обязанностей (например, использовать земельный участок по целевому назначению, платить земельный налог и т.д.), все они подлежат государственной регистрации. Основное отличие между ними состоит в том, что право собственности – это абсолютное (наиболее полное) право, а все ограниченные вещные права носят производный от него характер. Из этого следует, что возможности распоряжения земельной недвижимостью для обладателей ограниченных вещных прав либо исключены вовсе (для сервитута и права постоянного (бессрочного) пользования), либо возможны в виде исключения (передача земельного участка по наследству для обладателей права пожизненного наследуемого владения). Кроме того, на праве собственности земельная недвижимость может принадлежать как российским, так и иностранным гражданам, тогда как возможность стать обладателем, например, права постоянного (бессрочного) пользования для иностранца не предусмотрена вовсе. В свою очередь, отличия правоотношений ограниченных вещных прав на земельную недвижимость от обязательственных правоотношений (аренда, безвозмездное пользование) заключается в бессрочности первых и срочности вторых; субъекту правоотношений ограниченных вещных прав (как и собственнику) противостоит индивидуально неопределенный круг лиц, в отличие от относительных обязательственных правоотношений, субъекты которых хорошо известны, а взаимные права и обязанности четко регламентированы. Наконец, возникновение права собственности или любого ограниченного вещного права на земельную недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации. В случае с относительными правоотношениями, это не всегда обязательно (например, при аренде земельного участка на срок до 1 года, такой договор не подлежит регистрации в силу ст. 26 ЗК РФ).

Одной из ключевых проблем ограниченных вещных прав на земельную недвижимость является вопрос об их классификации. Сразу заметим, что упомянутые в ст.216 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления не распространяются на земельные участки, и в этой части никаких дискуссий в цивилистической

науке не идет. Однако формулировка данной статьи «вещными правами наряду с правом собственности, *в частности*, являются...» неизбежно обусловила споры о том, является ли данный перечень исчерпывающим, либо же иные федеральные законы могут упоминать вещные права, прямо не поименованные в ст. 216 ГК РФ. Е.А. Суханов относит к числу вещных прав только те, которые прямо поименованы в данной статье [Суханов, 2011: 496]. В пользу расширительного толкования данного перечня высказывается и А.С. Дешина [Дешина, 2017: 128]. В рамках этой дискуссии отдельные ученые предлагают вполне конкретные дополнения системы вещных прав на земельную недвижимость. Так, А.Ю. Колов считает возможным отнесение к их числу права владения в течение срока приобретательной давности, а также права владения, основанного на смешанном договоре, элементами которого являются право аренды и соглашение о сервитуте [Колов, 2004: 5]. С такими предложениями трудно согласиться: наличие в фактическом составе, влекущем возникновение правоотношений собственности в рамках приобретательной давности, и правда присутствует юридический факт-состояние «владения земельным участком как своим» в течение 15-летнего срока, однако этого явно недостаточно для его отождествления с отдельным видом вещных прав, тем более, что цель и смысл такого юридического факта совершенно однозначны – обеспечить приобретение права частной собственности на земельную недвижимость. Другими словами, его нормативное закрепление не направлено на достижение результата (стать обладателем ограниченного вещного права), это всего лишь элемент фактического состава, не имеющий самостоятельного значения с точки зрения теории вещных прав. Что же касается оценки положений ст. 216 ГК РФ (в части исчерпывающего или нет перечня ограниченных вещных прав), то хотелось бы заметить следующее.

С точки зрения юридической техники, перечисление в одном законе перечня ограниченных вещных прав и отсылка к другому федеральному закону (где этот список конкретизируется) не является чем-то необычным – таких примеров в российском законодательстве достаточно много. Другой вопрос – куда именно отсылает ГК РФ, и в каких федеральных законах должны содержаться дополнительные перечни ограниченных вещных прав? Ответа на этот вопрос гражданское, земельное, жилищное или иное законодательство не содержат.

В этом смысле представляется целесообразным указать в ст. 216 ГК РФ, что, например, перечень ограниченных вещных прав может быть дополнен земельным (или жилищным) законодательством. В этом случае отдельная статья ЗК РФ могла бы включать ограниченные вещные права, применимые только к земельным участкам как объектам недвижимости (например, суперфиций); аналогичная статья Жилищного кодекса – об ограниченных вещных правах, применимых только к жилым помещениям и т.д. Другими словами, ГК РФ не обязательно должен включать исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав, однако он должен четко регламентировать отрасли законодательства, которым разрешено дополнять предусмотренный в ст. 216 Гражданского кодекса РФ перечень.

Рассмотрим подробнее три действующих вида ограниченных вещных прав на земельную недвижимость с точки зрения четкости нормативного закрепления.

1) право пожизненного наследуемого владения. Данный вид ограниченных вещных прав на землю появился в 1990 г. как компромисс между правом собственности и правом постоянного (бессрочного) пользования. Уже в декабре 1993 г. на данном титуле земельные участки прекращают предоставляться впервые, однако у граждан, которым участки были предоставлены ранее, они сохранились. В настоящий момент этот вид ограниченных вещных прав предусмотрен, в частности, ст. 265-267 ГК РФ, ст. 41 ЗК РФ и ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Традиционно считается, что у обладателей этого права есть только правомочия владения и пользования земельным участком; правомочие распоряжения носит ограниченный характер, распространяется только на возможность передачи участка по наследству, что является исключением из общего правила на запрет распоряжения земельным участком для всех обладателей ограниченных вещных прав. Более детальное изучение гражданского и земельного законодательства показывает, что это не совсем так – в силу п.1 ст.39.24 ЗК РФ землевладелец вправе заключить соглашение об установлении сервитута (причем без получения согласия государственного собственника участка); землевладелец вправе разделить (или объединить) земельный участок, принадлежащий ему на праве пожизненного наследуемого владения (ст. 11.8 ЗК РФ) и т.д. Кроме того, в силу ст.42 ЗК РФ, объем прав и обязанностей землевладельца и собственника совпадают (кроме возможности совершения различных сделок с земельным участком).

2) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Данный вид ограниченных вещных прав впервые появляется в 1948 г., когда был принят Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов». Впоследствии данный титул упоминается во всех советских и постсоветских земельных кодексах. Первоначально земельные участки на данном титуле могли предоставляться как гражданам, так и юридическим лицам. В настоящий момент впервые гражданам земельные участки на данном праве не предоставляются (а кому были предоставлены ранее – сохраняются без указания на срок переоформления в собственность или аренду), а для юридических лиц установлена два варианта: для подавляющего большинства – участки впервые не предоставляются, а для тех, кому они были предоставлены ранее, предусмотрено обязательное переоформление участков в собственность или аренду под угрозой штрафа (ст. 7.34 КоАП РФ). При этом ни ГК РФ, ни ЗК РФ не предусматривают в случае пропуска срока переоформления такой санкции, как принудительное прекращение права землепользования [Гагаров, 2016: 131]. Для государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий и центров исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий – участки сохраняются на данном титуле и могут быть предоставлены впервые таким субъектам и в будущем.

В отличие от права пожизненного наследуемого владения, возможности распоряжения земельным участком для землепользователей минимальны – только раздел и объединение земельных участков (ст.11.4 ЗК РФ) по согласованию с государственным или муниципальным органом исполнительной власти.

Специально следует заметить, что объем прав и обязанностей у землепользователя, землевладельца и собственника в целом совпадает (кроме правомочия распоряжения), и включает возможность выращивания сельскохозяйственных культур, возведение зданий и т.д. Право землевладения и землепользования отличаются субъектным составом, основаниями возникновения и возможностью распоряжения участком. Оба указанных вида прав на земельную недвижимость достались нам из предыдущих исторических эпох, и потому плохо приспособлены к сегодняшним экономическим реалиям. Они существуют только в рамках государственной и муниципальной собственности на земельную недвижимость; частный собственник не вправе передать земельный участок кому-либо на данных титулах. Это обстоятельство снижает ценность данных вещных прав.

В связи с этим, право пожизненного наследуемого владения как малоэффективное целесообразно отменить, в то время как право постоянного (бессрочного) пользования необходимо оставить в существующем виде для тех публичных субъектов, которые предусмотрены сейчас в ст. 39.9 ЗК РФ; для остальных землепользователей такой вид прав

на землю следует прекратить [Батурин, 2009: 9-10]. Данную тенденцию мы уже видим на примере внесения изменений в 2022-2023 гг. в ст.9.1 Вводного закона: в настоящий момент все землевладельцы и землепользователи, которым земельные участки были предоставлены до дня вступления в силу ЗК РФ, считаются предоставленными на праве собственности (даже когда из правоустанавливающих документов невозможно точно определить вид прав на землю). Данная норма не делает исключений для каких-либо видов разрешенного использования, и означает право землевладельца и землепользователя обратиться непосредственно в Росреестр для переоформления ограниченных вещных прав на право собственности, что существенно упрощает вовлечение земельной недвижимости в гражданский оборот. Такие изменения позволяют устранить и «административные препятствия в оформлении прав наследников на земельные участки, предоставленные наследодателям на праве постоянного (бессрочного) пользования, которые не успели воспользоваться дачной амнистией» [Землякова, 2022: 696]. Это означает, что законодатель не воспринял часто высказываемые в научной литературе предложения о расширении правомочия распоряжения землевладельца в части отчуждения ограниченного вещного права [Джадан, 2017: 74], а пошел противоположным путем – на последовательное сокращение числа обладателей данного вещного права.

Существующая конструкция двух рассматриваемых видов ограниченных вещных прав на землю имеет и ряд других недостатков. Так, применительно к праву собственности (абсолютному вещному праву) и праву аренды (обязательственному праву) закон допускает возможность множества субъектов (сособственников, соарендаторов); напротив, для пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования это невозможно. Это часто порождает практические сложности, когда долевым собственникам перешедшего по наследству жилого дома нужно разделить земельный участок, принадлежащий наследодателю на праве землевладения, который не соответствует требованиям градостроительных регламентов и потому является неделимым.

3) сервитут. Сервитут как вид ограниченных вещных прав существенно отличается от двух предыдущих титулов. Впервые сервитуты упоминаются еще в актах римского права, и существуют в большинстве европейских правовых систем. Для собственника (частного и публичного) сервитут является обременением, точно также, как землевладение и землепользование; с другой стороны, два предыдущих титула предполагают хозяйственное использование земельных участков в целях выращивания сельскохозяйственных культур, строительства домов и т.д., что в рамках сервитута представляется невозможным.

Под сервитутом обычно понимают ограниченное вещное право пользования чужим (соседним) земельным участком, устанавливаемое по соглашению сторон или решению суда в случаях, когда интересы заинтересованного в установлении сервитута собственника невозможно или затруднительно обеспечить иным образом. В результате на одного правообладателя недвижимости возлагается бремя терпеть присутствие соседнего собственника на своем земельном участке (или воздерживаться от определенных действий) с получением за это материальных благ (платы за сервитут). Традиционно сервитуты подразделяются на частные и публичные. Частные сервитуты находятся исключительно в сфере действия норм ГК РФ; публичные сервитуты регламентируются нормами гражданского, земельного и иного законодательства. В отличие от двух других видов ограниченных вещных прав, сервитуты (особенно публичные) могут возникать не только добровольно, но и принудительно, причем в отличие от двух других видов ограниченных вещных прав, сервитуты могут обременять не только землю, но и иную недвижимость (ст.277 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Суд может принять решение об установлении сервитута только в том случае, если нет иных вариантов удовлетворения требований истца, он должен являться единственной возможностью обеспечить ему нормальное использование недвижимости. Если же в ходе судебного разбирательства будет установлено, что объективных причин к этому нет, а использование имущества затруднено в результате действий самого истца, в иске должно быть отказано. Другой причиной отказа в иске может стать невозможность собственника, обременяемого сервитутом, использовать участок по его целевому назначению [Марьин, 2020: 49-50]. ГК РФ (ст. 274-277 ГК РФ) уделяет сервитутам очень мало внимания (в отличие от большинства европейских правовых порядков), что затрудняет развитие частных сервитутов на практике. В частности, ГК РФ не содержит требований к соглашению о сервитуте, принципах определения платы за сервитут, не упоминает оснований прекращения сервитута и т.д. В связи с этим представляется целесообразным включение в ГК РФ отдельной главы о сервитутах (всех видов, а не только применительно к земле), которая бы раскрывала их содержание и отвечала задачам экономического оборота. Необходимо проведение легальной классификации частных земельных сервитутов с определением правового режима их использования. В их числе можно выделить сервитуты прохода (проезда) через участок; коммунальные сервитуты (для размещения объектов инфраструктуры); строительные сервитуты (ограничения прав соседей на период возведения здания или сооружения); сервитуты недр; водные и лесные сервитуты.

Несомненно, сконструировать исчерпывающий перечень таких сервитутов невозможно, поэтому в ГК РФ должны содержаться их основные (базовые параметры), а более подробная характеристика должна быть включена в федеральные акты земельного законодательства. Отдельный вопрос состоит в том, следует ли нормативно признавать существование «отрицательных сервитутов», обладатели которых вправе запрещать собственнику обремененного сервитутом земельного участка совершать определенные действия. Несмотря на то, что идея о внедрении в российское право отрицательных сервитутов получила определенную поддержку в цивилистической науке [Стародубцева, 2023: 274], на наш взгляд, все не так однозначно. В рамках классического понимания вещных прав, речь может идти о регламентации прав на определенное имущество, но не поведения собственника соседней недвижимости. Другими словами, можно определить порядок пользования частью соседнего земельного участка, обремененного сервитутом, для проезда, прохода или прокладки коммуникаций. Однако другие действия соседа должны быть регламентированы либо публичным правом (запретами разводить коз или свиней на садовом участке, что решит соседскую проблему неприятного запаха), либо деликтным правом (возмещение вреда от затенения соседнего земельного участка). Применение же конструкции земельного сервитута тут не достигнет цели. В этом смысле мы разделяем мнение В.А. Батурина о том, что отсутствие в ГК РФ правовой конструкции отрицательных сервитутов правильно и не является упущением законодателя, поскольку это может повлечь неоправданное ущемление прав собственника [Батурин, 2009: 5].

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы.

1) институт вещных прав на земельную недвижимость – это межотраслевой институт, ядро которого составляют нормы гражданского права, а содержание различных публичных ограничений и обременений определяют нормы земельного, экологического, градостроительного и иных отраслей права.

2) ограниченные вещные права на земельную недвижимость – это разновидность вещных прав, являющихся бессрочным обременением права публичной или частной собственности и подлежащих государственной регистрации, обладатели которых обладают

менее широким (чем собственники) объемом правомочий, которые позволяют потреблять полезные свойства земельной недвижимости и использовать возможности вещно-правовой защиты своих прав.

3) действующая система ограниченных вещных прав на земельную недвижимость включает в себя три разновидности: право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и право сервитута. Ограниченные вещные права предполагают право владения и пользования земельной недвижимостью, а в случае с пожизненным наследуемым владением – и право ограниченного распоряжения (по наследству) земельным участком. Обладатели первых двух титулов обладают преимущественным правом бесплатного приобретения в собственность принадлежащего им участка. Мы выделяем следующие доктринальные признаки ограниченных вещных прав на земельную недвижимость: бессрочный характер, свойство следования, вещно-правовые способы защиты, обязательность государственной регистрации. С точки зрения теории правоотношений, все ограниченные вещные права имеют двойственную природу: отношения между собственником (частным или публичным) и обладателем ограниченного вещного права носят относительный характер (обе стороны заранее известны); отношения правообладателей ограниченных вещных прав с третьими лицами носят абсолютный характер, как и у собственника недвижимости.

4) в перспективе представляется целесообразным отказаться от права пожизненного наследуемого владения, а в отношении права постоянного (бессрочного) пользования сохранить его узкий субъектный состав, продолжив стратегию переоформления данного титула на право собственности и аренды. Взамен можно предложить включение в гражданское право двух новых видов ограниченных вещных прав – суперфиция и эмпфитевзиса, которые уже хорошо себя зарекомендовали в развитых зарубежных правовых порядках. Такая мера позволит сделать систему вещных прав более гибкой, современной и экономически рентабельной, сможет уточнить правовой режим земельной недвижимости. В результате такой реформы отдельные виды ограниченных вещных прав будут применяться ко всем видам объектов недвижимости, находящимся в гражданском обороте; другие виды ограниченных вещных прав следует предусмотреть только для земельной недвижимости (особенности их действия должны определяться не только в гражданском, но и в земельном законодательстве); третьи виды ограниченных вещных прав должны закрепляться в Жилищном кодексе РФ.

Библиографический список

Батурин В.А. Система ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2009. 23 с.

Гагаров Д.А. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в свете реформирования гражданского законодательства // Научные исследования и разработки молодых ученых. 2016. № 13. С.130-139.

Дешина А.С. Система ограниченных вещных прав в современном гражданском праве // Новая наука: теоретический и практический взгляд. 2017. № 2-2. С. 127-130.

Джадан Е.И. Законодательное регулирование права пожизненного наследуемого владения // Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития. Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. Краснодар, 2017. С.71-74.

Землякова Г.Л. Переоформление ограниченных вещных прав граждан на земельные участки: проблемы толкования законодательства // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2022. Том 32. № 4. С.690-698.

Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2004. 27 с.

Марьин Е.В. Сервитут как экономико-правовая форма ограниченного пользования земельным участком // Тенденции развития науки и образования. 2020. № 61-10. С.48-51.

Российское гражданское право: Учебник: В 2 томах. Том I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. 958 с.

Стародубцева А.А. Тенденции развития ограниченных вещных прав на земельный участок в российском законодательстве // Концепция развития частного права. Стратегия будущего. Сборник научных статей Всероссийской национальной научной конференции студентов, магистрантов и аспирантов / отв. ред. В.В. Богдан. Курск, 2023. С.271-277.

Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав на земельные участки: проблемы доктрины и правоприменения // Российский судья. 2021. № 8. С. 59-64.