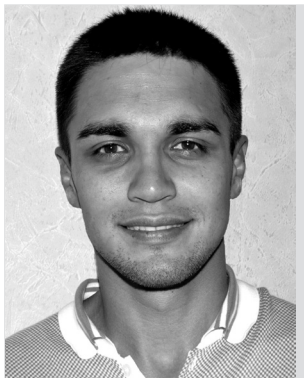


УДК 347.251

**Владение в системе ограниченных вещных прав на земельные участки
(сравнительно-правовой анализ действующего законодательства
и проекта изменений Гражданского кодекса РФ)**

**Сайфутдинов И.К.**

Аспирант кафедры экологического,
трудового права и гражданского процесса
Казанского (Приволжского) федерального университета

В статье проводится сравнительно-правовой анализ категории владения в системе ограниченных вещных прав на земельные участки, предусмотренных действующим законодательством и проектом изменений Гражданского кодекса РФ.

Ключевые слова: владение, ограниченные вещные права, владельческие права, земельные участки, концепция, проект, реформы, договор, общее владение.

В настоящее время наука гражданского права и гражданское законодательство стоят на пороге ряда концептуальных преобразований системы ограниченных вещных прав на земельные участки. Задачами реформ является приведение действующего законодательства в соответствии с классическими подходами к вещным правам, требованиями правоприменительной практики, чтобы в конечном итоге достичь основной цели – ограничить право частной собственности на земельные участки и усилить позиции публичной собственности на землю. Средством решения указанных задач и достижения поставленной цели является введение новой системы ограниченных вещных прав на земельные участки с принципиально новым содержанием. В основе новой системы ограниченных вещных прав на земельные участки лежит категория владения.

В цивилистической науке вызывают дискуссии вопросы о сущности, значении владения, соотношении с вещными правами [1, с. 84-115]. Одна группа ученых утверждает, что владение представляет собой процесс физического господства над вещью и не является правом [1, с. 93-94]. Противоположная точка зрения основана на том, что владение – это есть право [2, с. 156; 3, с. 128]. Настоящее исследование не направлено на рассмотрение и анализ указанных подходов. Целью является проведение сравнительно-правового анализа предстоящих изменений в системе ограниченных вещных прав, ос-

нованных на законном владении, т.е. осуществляемого на основе вещных прав.

Предпосылки подобных преобразований, как было отмечено, были заложены наукой гражданского права и практикой применения гражданского законодательства, начиная с 1 января 1995 г. (т.е. со дня вступления в силу ч. I Гражданского кодекса РФ).

Начало реформы гражданского законодательства было положено «Концепцией развития гражданского законодательства», одобренной Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. [4]. Логичным ее продолжением стало рассмотрение в первом чтении Государственной Думой РФ 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 – проект изменений ГК РФ) [5].

Причиной послужил действующий Гражданский кодекс РФ, который сочетал в себе нормы, выработанные в самом начале 90-х гг. прошлого столетия, и правовые положения ранее неизвестные отечественному законодательству. Ярким примером являются вещные права на земельные участки: право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. Они были разработаны в начале последнего десятилетия

прошлого века в качестве промежуточных правовых конструкций между частной собственностью и арендой на фоне нежелания правящих сил государства отдать землю в частные руки [6]. В последующем эти ограниченные вещные права получили закрепление в ч. I Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г. [7]. Принятый в 2001 г. Земельный кодекс РФ [8] закрепил положения, направленные на постепенное вытеснение этих конструкций из гражданского и земельного законодательства: а) полный запрет на предоставление права пожизненного наследуемого владения (ст. 21 ЗК РФ); б) предоставление права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки исключительно ограниченному кругу юридических лиц (государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям и др.) (ст. 20 ЗК РФ); в) установление предельных сроков переоформления права постоянного (бессрочного) пользования для юридических лиц, которым это право не предоставляется (ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» [9]).

В последние годы назрела ситуация, когда необходимо подвести своеобразную черту: ввести в правовую действительность виды вещных прав, востребованных временем, и отказаться от постсоветских конструкций вещных прав. При этом в рамках проектных изменений Гражданского кодекса РФ четко прослеживается позиция законодателя на расширение системы ограниченных вещных прав, в основе которых находится владение, в частности, право постоянного землеуладения, право застройки, сервитут, право личного пользования. Законодатель снова возвращается к ограничению института частной собственности на землю, но не с идеей подмены самого полного вещного права, как это было сделано в конце прошлого века, а с намерением замещения права собственности целой системой ограниченных вещных прав на земельные участки. Это намерение законодателя призвано воплотиться в предстоящих концептуальных преобразованиях системы ограниченных вещных прав и в их содержании.

Во-первых, существенно расширяется система ограниченных вещных прав на земельные участки, в основе которых лежит правомочие владения. Если, в соответствии с действующим законодательством, к этой системе относятся право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты (п. 1 ст. 216 ГК РФ), то, в соответствии с п. 2 ст. 223 проекта изменений Гражданского кодекса РФ, к ограниченным вещным правам относятся: право постоянного землеуладения, право застройки, сервитут, право личного пользования, ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещной выдачи, право ограниченного владения земельным участком. Если проанализировать сущность этих прав, то у всех в качестве объекта может выступать земель-

ный участок. Земельный участок выступает либо непосредственным объектом вещного права, как, например, при постоянном землеуладении (гл. 20), сервитуте (гл. 20.2), праве личного пользования (гл. 20.3), ипотеке (гл. 20.4), праве ограниченного владения земельным участком (ст. 297.1), либо косвенно участвует во владельческих отношениях, например, если говорить о праве вещной выдачи (гл. 20.6). В соответствии с п. 1 ст. 305 проекта изменений Гражданского кодекса РФ, право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи, в том числе земельного участка, имущество в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки (ст. 349). При этом право вещной выдачи может быть установлено в отношении доли в праве собственности на недвижимую вещь.

Во-вторых, ограниченные вещные права на земельные участки будут признаны оборотоспособными, т.е. лица, обладающие этими правами, могут ими распоряжаться: отчуждать, передавать в залог или распоряжаться иным образом. Справедливости ради, необходимо отметить, что первоначально обладатели права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения вправе были распоряжаться своими участками: передавать их в аренду и безвозмездное срочное пользование. Но вступивший в силу Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. установил запрет на такое распоряжение земельными участками (п. 4 ст. 20, п. 2 ст. 21 ЗК РФ). И если до концептуальных изменений понятие оборотоспособности применялось исключительно к земельным участкам и другим природным ресурсам, то проектные изменения наряду с понятием «оборотоспособность вещей» вводят «оборотоспособность ограниченных вещных прав».

Следствием оборотоспособности указанных прав является множественность прав в отношении одного земельного участка, например, одновременно один участок может находиться в собственности, постоянном землеуладении и ипотеке. При этом владельцем будет считаться только лицо, осуществляющее фактическое господство над вещью (п. 3 ст. 209 проекта изменений ГК РФ).

Вместе с множественностью прав проект изменений Гражданского кодекса РФ допускает множественность лиц на стороне владельца. Действующее же законодательство не предусматривает обладание несколькими лицами одним ограниченным вещным правом. Согласно указанному проекту, одно ограниченное вещное право может находиться во владении двух и более лиц. К отношениям общего владения ограниченными вещными правами, в соответствии с

п. 3 ст. 223 проекта изменений Гражданского кодекса РФ, применяются правила об общей собственности (гл. 19.1). Пока проект изменений Гражданского кодекса РФ находится на рассмотрении в Государственной Думе РФ, судебные органы пытаются восполнить пробелы в законе по подобным вопросам. Например, Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» делает вывод о том, что Гражданский кодекс РФ не устанавливает каких-либо изъятий для случаев наследования несколькими лицами земельных участков, находящихся на праве пожизненного наследуемого владения, вследствие чего каждый наследник приобретает долю в указанном праве независимо от делимости земельного участка (п. 78) [10].

В-третьих, меняются основания возникновения и порядок предоставления ограниченных вещных прав. Право постоянного (бессрочного) пользования предоставлялось и предоставляется на основании решения органа государственной власти или местного самоуправления. Право пожизненного наследуемого владения предоставлялось только на основании решений указанных органов. Основания возникновения сервитута зависят от его вида: в отношении частного сервитута – договор (п. 3 ст. 274 ГК РФ), в отношении публичного сервитута – нормативно-правовой акт (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). В проекте изменений предполагается ввести единое основание возникновения ограниченных вещных прав на земельные участки – договор. Остается открытым вопрос о порядке предоставления этих прав. В настоящее время этот круг вопросов преимущественно регулируется Земельным кодексом РФ, в частности, право постоянного (бессрочного) пользования предоставляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или местного самоуправления без проведения торгов (ст. 30), процедура установления публичного сервитута раскрывается в ст. 23 Земельного кодекса РФ.

Если действующие правовые нормы предусматривают, что право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения производны только от государственной или муниципальной собственности (ст.ст. 265, 268 ГК РФ, ст.ст. 20, 21 ЗК РФ), то проект изменений Гражданского кодекса РФ не содержит такого требования. Устанавливается только общее правило – воля собственника, выраженная в договоре. Следовательно, данные права будут производны не только от государственной или муниципальной собственности, но и от частной. В этом смысле можно говорить о реализации конституционного принципа равенства всех форм собственности (ч. 2 ст. 8 Конституции РФ от 12.12.1993 г.) [11].

В итоге ограниченные вещные права, предусмотренные проектом изменений Гражданского ко-

декса РФ, по своему содержанию приближаются к праву собственности, но при этом собственностью не становятся. Если в основе права собственности находится триада правомочий: владение, пользование, распоряжение, то в основе новой системы ограниченных вещных прав – только правомочие владения, что дает возможность пользоваться и даже в некоторой степени распоряжаться своим правом и земельным участком в зависимости от сущности определенного права и содержания договора. Если основной задачей в начале 90-х гг. прошлого столетия являлось демонополизация государственной собственности и возвращение полноценного частного собственника, то сейчас – это усиление публичной собственности на землю, замена в субъектном составе собственника на владельца, внедрение наряду с понятием «оборотоспособность земельных участков» термина «оборотоспособность ограниченных вещных прав». Перечисленные меры прежде всего направлены на защиту права государственной и муниципальной собственности, благодаря которым публично-правовые образования будут сохранять за собой собственность на землю, а гражданам и юридическим лицам будет предоставлена целая система ограниченных вещных прав, подменяющая собой собственность.

Такой переход от обладания земельными участками преимущественно на праве собственности и аренды к новой системе владельческих прав несомненно будет нуждаться в дальнейшем исследовании, разработке и внедрении положений о владении, защите владения в гражданское законодательство, и науку, возможно, в последующем приведет к выделению новой подотрасли гражданского права – «владельческое право».

Литература:

1. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. – М.: Статут, 2008. – 731 с.
2. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.
3. Муромцев С.А. Очерки общей теории гражданского права. – М., 1877. – 321 с.
4. Концепция развития гражданского законодательства, одобренная Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.

5. Проект 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», принятый Государственной Думой РФ в I чтении 27.04.2012 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы “Об основах платного землепользования в городе Москве” в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской» // Российская газета. – 2001. – 25 декабря. – № 250.
7. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2012. – № 7.
11. Конституция Российской Федерации, принятая на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. – 25 декабря. – № 237.

**Possession in the System of Limited Proprietary Rights to Land
(Comparative Legal Analysis of Legislation and the Project of Changes
in Civil Code of the Russian Federation)**

I.K. Sayfutdinov
Kazan (Volga Region) Federal University

The paper presents comparative legal analysis of the category of possession in the system of limited proprietary rights to land, stipulated by current legislation and the project of changes in Civil Code of the Russian Federation.

Key words: possession, of limited proprietary rights, possessory interests, sites of land, conception, project, reforms, contract, common ownership.

