На правах рукописи

Колов Александр Юрьевич

ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РОССИИ

Специальность 12.00.03 — гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук

Томск – 2004

Диссертация выполнена в лаборатории социально-правовых исследований Юридического института Томского государственного университета

Научный руководитель — доктор юридических наук, профессор Раиса Петровна Мананкова

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор Кабалкин Александр Юрьевич

кандидат юридических наук, доцент Чумакова Лидия Петровна

Ведущая организация — Омский государственный университет

Защита состоится 6 октября 2004 г. в 12 ч. на заседании диссертационного совета Д 212.267.02 при Томском государственном университете по адресу: 634050, Томск, Московский тракт, 8, ауд. 111.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Томского государственного университета.

Автореферат разослан 27 мая 2004 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д.ю.н., проф. С. А. Елисеев

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Работа выполнена на **актуальную тему**. В России произошли принципиальные, глубинные изменения в регулировании вещных отношений на земельные участки. Земельный участок признан объектом гражданского оборота. Принцип свободы экономической деятельности как неотъемлемый атрибут рыночной экономики находит свое отражение в нормах, регулирующих вещные отношения и оборот земель. Так, Земельный кодекс РФ предусматривает переход от установления органами государственной власти и местного самоуправления разрешенного использования земельных участков ненормативными актами к зонированию территории нормативными актами.

Постепенно демонополизируется рынок земельных участков. Примерно 90% сельскохозяйственных земель передано в частную собственность. В последнее время заметно увеличивается количество частных земельных участков в поселениях. Принят федеральный закон, который предполагает разграничение государственной собственности на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность. С отказом от принципа бесплатности землепользования, с развитием рыночных отношений земля приобретает все большую и большую экономическую ценность. Доходы бюджетов от взимания земельного налога и арендной платы составляют триллионы рублей.

В настоящее время наблюдается реформирование самой системы вещных прав, вытесняются право пожизненного наследуемого владения и право постоянного бессрочного пользования земельным участком. Причем переоформление прав зачастую идет с нарушением принципов равенства и неприкосновенности имущественных прав.

С принятием долгожданного ЗК РФ оборот земельных участков стал регулироваться преимущественно не актами Президента РФ, Правительства РФ, законами субъектов РФ, а федеральными законами и иными актами в предусмотренных в федеральных законах случаях. Особо следует отметить Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который значительно упростил оборот земельных долей и выдел доли в натуре. Вместе с тем бросаются в глаза явная небрежность в подготовке земельных законов, многочисленные внутренние противоречия. Законодательство по-прежнему страдает дефицитом общих норм о недвижимости, а специальные нормы не всегда носят последовательный характер. Имеются проблемы, требующие научного обсуждения: соответствие норм гражданского и земельного законодательств положениям Конституции РФ; соотношение и приоритет норм ГК РФ и ЗК РФ; формирование понятийного аппарата и др.

Институт вещных прав широко исследовался в дореволюционный период (Л. А. Кассо, К. П. Победоносцев и др.). Важное научное значение по-прежнему имеют работы цивилистов по праву собственности (А. В. Венедиктов, Е. А. Суханов, Ю. К. Тол-стой и др.). Безусловно, представляют интерес труды по земельному, лесному, водному, колхозному, природоресурсному праву (Ф. Х. Адиханов, Г. А. Аксененок и др.).

К сожалению, современные работы, посвященные вещным правам на земельные участки, практически отсутствуют. Особо можно выделить только монографию А. В. Копылова «Вещные права на землю», изданную еще до принятия ЗК РФ. Между тем именно ЗК РФ существенно изменил регулирование вещных отношений на земельные участки. Кроме того, в одной работе невозможно осветить все вопросы, а плюрализм мнений лишь обогащает науку. Диссертация отличается от названной монографии не только выводами, но и предметом исследования, в частности, в ней анализируется право собственности.

Большое внимание в работе уделяется нормам о владельческой защите. По дореволюционному законодательству посессорный иск являлся эффективным средством защиты вещных прав. В литературе учеными (С. Моргунов, А. В. Коновалов) справедливо выдвинуто предложение о возрождении этих норм. Вместе с тем многие аспекты владельческой защиты остаются недостаточно изученными, а сформулированные названными авторами предложения по изменению действующего законодательства нуждаются в корректировке.

Таким образом, резкое изменение регулирования вещных отношений по поводу земельного участка, повышение экономической ценности земли как товара, несовершенство норм, существенные изъяны в правоприменении, недостаток соответствующих цивилистических исследований обусловливают актуальность диссертационного исследования.

Цели исследования:

1. Выявить понятие, систему вещных прав, существенные характеристики элементов вещных правоотношений на земельный участок.

2. Выработать предложения по совершенствованию института вещных прав.

Задачи исследования:

1. Показать эволюцию понятия и системы вещных прав по российскому законодательству, произвести сравнение действующих норм о вещных правах с нормами об одноименных правах иных периодов, а также с прототипами современных прав. Рассмотреть возможность возрождения норм предшествующих периодов в нынешних условиях.
2. Исследовать вопрос о владении и владельческой защите.
3. Обосновать признаки и на их основе дать определения таких понятий, как вещное право, земельный участок, недвижимые вещи по природе, земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли промышленности и иного специального назначения и т.д.
4. Проанализировать основные цивилистические характеристики земельного участка как объекта прав, специфику системы и содержания вещных прав на участок в зависимости от принадлежности его определенному виду субъектов, а также специфику правоспособности субъектов на приобретение вещных прав на землю.
5. Выявить структуру вещных правоотношений; обрисовать общие и специфические черты вещных прав в зависимости от вида. Рассмотреть вопрос о возможности применения общих норм обязательственного права к внутренним связям участников вещных правоотношений. Установить особенности правоотношений общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Методологической основой диссертации являются общенаучные методы познания анализ и синтез, индукция и дедукция и т.д., специальные методы (метод сравнительного правоведения, метод комплексного анализа, анализ статических данных, историко-правовой, сравнительно-правовой методы).

Теоретическую основу исследования составили многочисленные труды ученых:

1. Работы **дооктябрьского периода**, в частности Д. И. Азаре-вича, А. Андриевского, К. Н. Анненкова, М. Бернарда, А. Л. Борови-ковского, Е. В. Васьковского, В. И. Вешнякова, С. Ю. Витте, М. Ф. Владимирского-Буданова, В. Выставкина, Ю. С. Гамбарова, А. Г. Гойхбарга, Я. К. Городыского, С. М. Гроссмана, А. М. Гуляева, А. Долматовского, Н. Л. Дювернуа, Р. Иеринга, К. П. Змирлова, Л. А. Кассо, А. А. Кауфмана, Д. И. Кипиани, В. О. Ключевского, Б. Ф. Кутыловского, А. А. Леонтьева, Д. И. Мейера, М. Минина, К. А. Митюкова, Ф. Л. Морошкина, К. А. Неволина, В. А. Незаби-товского, С. В. Пахмана, А. Л. Пестржецкого, К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, Н. М. Рейнке, А. Рембовского, В. И. Синайского, Н. Н. Товстолеса, В. А. Удинцева, О. А. Хауке, В. А. Хлебникова, В. М. Цвингмана, И. Чавчавадзе, Г. Ф. Шершеневича.
2. Работы по **цивилистике, теории права советского и современного периодов**, в т.ч. М. М. Агаркова, Н. Г. Александрова, С. С. Алексеева, М. И. Брагинского, И. Л. Брауде, В. В. Витрянского, С. Н. Братуся, Я. Р. Веберса, А. В. Венедиктова, С. И. Вильнянского, П. П. Виткявичуса, В. В. Галова, Д. М. Генкина, Б. М. Гонгало, В. П. Грибанова, С. П. Гришаева, Л. А. Грось, Р. Давид, В. А. Дозорцева, Н. Д. Егорова, А. А. Ерошенко, К. Жоффре-Спинози, М. В. Зимелевой, О. С. Иоффе, И. И. Исрафилова, С. Ф. Кечекьян, Е. Б. Козловой, О. М. Козырь, А. В. Коновалова, А. В. Копылова, С. М. Корнеева, П. В. Крашенинникова, И. Д. Кузьминой, А. В. Лисаченко, А. Л. Ма-ковского, Р. П. Мананковой, В. Ф. Маслова, Н. И. Матузова, А. В. Мицкевича, В. П. Мозолина, Н. Ю. Мурзиной, Е. Л. Невзго-диной, Д. В. Петрова, М. Г. Пискуновой, О. Н. Садикова, М. В. Са-мойловой, В. Л. Слесарева, В. К. Райхера, Д. Рольза, О. Романова, А. А. Рубанова, К. И. Скловского, В. Н. Скобелкина, Е. В. Скрынник, П. И. Стучки, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, И. В. Федорова, Е. А. Флейшиц, Р. О. Халфиной, С. А. Хохлова, Б. Б. Черепахина, Л. П. Чумаковой, М. Г. Шаха, Л. В. Щенниковой, А. И. Экимова, В. С. Якушева.
3. Работы по **земельному, лесному, водному, природоресурсному, колхозному, аграрному праву**, в частности Ф.Х. Адиханова, Г. А. Аксененка, Ю. Андреева, В. П. Балезина, С.Байсайлова, Л. Н. Баховкиной, З. С. Беляевой, С. А. Боголюбова, Б. Ф. Ерофеева, Ю. Г. Жарикова, И. А. Иконицкой, В. А. Кабатова, А. Каландадзе, О. В. Карамышевой, М. И. Козырь, О. С. Колбасова, О. И. Крассова, Н. И. Краснова, И. В. Павлова, К. А. Сафроненко, Н. А. Сыродоева, Т. Т. Тагирова, М. А. Турубинера, Е. А. Черно-морец.
4. Работы **экономистов** В. А. Горемыкина, В. В. Григорьева, В. Е. Есипова, В. И. Канова, С. Киселева, Б. М. Красноглазова, Н.Ордуэй, Б. Рабиновича, Д. Рикардо, Г. Шмелева, А. Федосеева, Д. Фридмана.
5. Работы **философов и социологов** З. А. Бербешкиной, К. Муздыбаева, М. В. Покровской, В. З. Роговина, Ю. И. Сулина.

Научная новизна диссертации выражена в концептуальных выводах и предложениях по изменению законодательства, выносимых на защиту.

Концептуальные выводы:

1. Базовые принципы современного отечественного права (свободы экономической деятельности, неприкосновенности собственности) были известны еще дореволюционному законодательству эпохи капитализма. Принцип же целевого характера использования земли образовался в советский период и остается неизменным по сей день.

2. Вещное право — это право на индивидуально-определенную вещь, обладающее свойством следования и пользующееся абсолютным характером защиты. Такое понятие позволяет относить к системе вещных прав, в частности, право владения в течение срока приобретательной давности; право владения, основанное на смешанном договоре, элементами которого являются договор аренды и соглашение о сервитуте. Установление сторонами видов вещных прав, которые не поименованы в законе или не являются смешанными, не соответствует общим началам и смыслу гражданского законодательства. Именно в этом и заключается замкнутость системы вещных прав.

3. Прототипами прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования являются право бессрочного оброчного содержания казенных земель, чиншевое право, эдукационный фундуш, права грациалистов на бывших землях польского королевства, тапное право мусульманских провинций, бессарабские эмфитевзис, суперфиций. Вместе с тем поименованные права дооктябрьской эпохи, в отличие от современных прав, были отчуждаемы, по меньшей мере, с согласия собственника. Большинство из них реализовывалось в рамках возмездных правоотношений. Прототипом современных вещных прав, основанных на смешанном договоре, содержащем элементы договора аренды и сервитута, является хизанское право.

4. В теоретическом плане целесообразно говорить о существовании двух форм собственности на землю в эпоху капитализма — государственной и собственности остальных субъектов права; монополии государственной собственности на землю в советский период; наличии двух форм собственности на землю в современный период — публичной и частной. Необходимо производить также дифференциацию публичной собственности на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность. Выделение общих и специфических черт прав разных субъектов позволяет плодотворно изучать и применять нормы о праве собственности.

5. Сегодня институт вещных прав на земельные участки — это межотраслевой институт законодательства, аккумулирующий нормы конституционного, гражданского, земельного и иных отраслей права.

6. Вопреки распространенному мнению, полагаем, что гражданское и земельное законодательства допускают возможность возникновения и существования прав хозяйственного ведения и оперативного управления на земельные участки.

7. Земельный участок — это часть земной поверхности (неперемещаемый объект) с описанными и удостоверенными границами, элементами которой могут являться почвенный слой, древесно-кустарниковая, лесная растительность, обособленные водные объекты, градостроительные объекты.

8. К недвижимым вещам по природе относятся земельные участки и выделенные из их состава объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно ввиду отсутствия общедоступной технической возможности в данной местности.

9. Право незаконного владения по действующему российскому законодательству сводится лишь к праву владения в течение срока приобретательной давности. Налицо явная недооценка законодателем полезности правового феномена «незаконное владение» в экономической жизни общества. Остаются незаслуженно забытыми нормы дооктябрьского периода о владельческой защите прав.

Предложения по изменению законодательства:

1. Привести гражданское и земельное законодательства в соответствие с нормами Конституции РФ: а) установить правило, что на виндикацию имущества, которое не может находиться в частной собственности, исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ); б) исключить норму о запрете ипотеки сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств, а также публичных земельных участков, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении (ст. 63 Федерального закона «Об ипотеке

(залоге недвижимости)»); в) исключить норму о запрете субъекту права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком завещать его (ст. 20 ЗК РФ).

2. Унифицировать некоторые нормы о недвижимости: а) исключить п. 2 ст. 37 ЗК РФ; б) дополнить ГК РФ статьей 162[1], в силу которой сделки с недвижимостью должны совершаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения; несоблюдение такой формы договора влечет его недействительность; в) исключить из ГК РФ (ст.ст. 339, 349) и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» специальные нормы о форме договора ипотеки и соглашения об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

3. Откорректировать, не изменяя сущности, определения следующих понятий: *земельный участок* (ст. 6 ЗК РФ, ст. 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре»); *недвижимые вещи по природе* (ст. 130 ГК РФ, ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»); *земли сельскохозяйственного назначения*, *земли поселений, земли промышленности и иного специального назначения, земли запаса* (ст.ст. 77, 83, 87—93 ЗК РФ).

4. Устранить внутренние противоречия норм в ЗК РФ, касающиеся земель рекреационного назначения (ст.ст. 94 и 98), а также классификации земель по категориям (ст.ст. 7 и 86).

5. Внести изменения в правила о выкупе публичных земельных участков под зданиями, сооружениями: а) дополнить ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» пунктом 7[1] следующего содержания: *«Определенная вышеуказанным способом цена корректируется на стоимость прав и обязанностей владельца земельного участка, которые прекращаются в результате выкупа (стоимость права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования, задолженности арендатора и т.д.)»*, б) исключить ст. 2 Федерального закона «О введении в действие ЗК РФ».

6. Возродить владельческую защиту и дополнить ГК РФ статьей 1102[1] (с названием «Владение и владельческая защита») следующего содержания:

«1.Владение имуществом, даже неосновательно приобретенным, подлежит защите от посягательств любых лиц до тех пор, пока имущество не будет присуждено законному владельцу.

2.Суд, восстанавливая владение потерпевшего, взыскивая стоимость неосновательного обогащения и убытки, не входит в рассмотрение вопроса о законности оснований владения.

3.По владельческим искам между собственником или мнимым собственником и производным владельцем восстановление владения производится по условиям договора или иного основания, направленного на возникновение соответствующего отношения.

Восстановление владения совладельца осуществляется в соответствии со сложившимся фактическим порядком пользования; при отсутствии такового суд отказывает в этом иске.

4.По владельческим искам устанавливается годичный срок исковой давности, который начинается с момента нарушения права».

Практическая значимость результатов исследования:

1. Выводы направлены на развитие теории вещных прав и помогают лучше усваивать содержание законодательных актов. Одни из них могут быть использованы в правотворческой деятельности, другие — в правоприменительной.

2. На базе диссертации разработаны отдельные главы по учебному курсу «Земельное право России».

Результаты исследования были **апробированы** в различных сферах деятельности. Основные положения диссертации излагались на конференциях, проводимых Том. гос. пед. ун-том, Том. гос. ун-том, Краснояр. гос. ун-том, Западно-Сибирским филиалом Рос. правовой академии М-ва юстиции РФ, на заседании лаборатории социально-правовых исследований Юрид. ин-та Том. гос. ун-та и были одобрены. Результаты исследования использовались при чтении учебного курса «Земельное право России», при проведении практических занятий по курсу «Гражданское право» в Том. гос. пед. ун-те. Сформулированные выводы во многом основываются на личном опыте работы в последнее десятилетие по оформлению и судебной защите прав на земельные участки.

Диссертация имеет следующую **структуру**: введение, четыре главы, заключение, список литературы. В первой главе анализируются понятие и система вещных прав эпохи капитализма. Хотя история вещных прав имеет более древнее происхождение, литература и источники права названного периода представляют наибольшую научную ценность и могут быть использованы для совершенствования института вещных прав. Во второй главе в сжатом виде раскрываются понятие и система вещных прав в советский и современный периоды. В третьей главе исследуются нормы дореволюционного законодательства о владельческой защите, а также формулируются предложения по возрождению соответствующих норм. И, наконец, в четвертой главе исследуются все элементы вещного правоотношения на земельные участки по современному законодательству (собственности и иных правоотношений, поименованных в ст. 216 ГК РФ). Такая структура помогает избегать повторений и более обстоятельно излагать материал применительно к названным правам.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во Введении обосновывается актуальность, определяются цели и задачи исследования, указываются методология и теоретическая основа диссертации, научная новизна, кратко излагаются концептуальные выводы и предложения по изменению законодательства, выносимые на защиту, отмечаются практическая значимость и апробация результатов исследования, поясняется структура работы.

Глава I. Понятие и система вещных прав в России в эпоху капитализма. Вторая пол. XIX — нач. XX вв. — эпоха падения в России крепостного права и формирования капиталистического общества. Вещное право той эпохи определяется как право на физическую вещь, обладавшее свойством следования, защита которого имела преимущества над правами держателей и осуществлялась посредством вещных и обязательственных исков. Обосновывается следующая развернутая система вещных прав той эпохи: 1) собственность; 2) отдельное владение; 3) незаконное владение; 4) сервитут; 5) хизанское право; 6) право на получение известной ценности из вещи.

С теоретических позиций можно выделить две формы собственности — государственную и собственность иных субъектов права. Государственная форма собственности имела различные преимущества в приобретении, осуществлении и защите. Большим многообразием видов отличалось право отдельного владения. Его разновидностями являлись общегражданское право бессрочного оброчного содержания на казенные земли, иные бессрочные права, такие как чиншевое право, права грациалистов, эдукационный фундуш на бывших землях польского королевства, эмфитевзис и суперфиций в Бессарабии, тапное право на завоеванных территориях Турции. В систему прав отдельного владения входили и многие иные права, в частности пожизненное владение, право застройки. В отличие от отдельного владения, сервитут предоставлял его обладателю право «ограниченного пользования», реализуемое в форме положительного или (и) отрицательного воздействия на вещь, стесняющее собственника в пользовании. Хизанское право, сохранившееся на завоеванных территориях Грузии и Имеретии, являлось особым правом, элементами которого выступали отдельное владение и сервитуты. Оно осуществлялось за периодические повинности, с неопределенным сроком действия и возможностью отказа от договора в любое время каждым участником. Понятие незаконного владения эволюционировало, и к концу рассматриваемой эпохи оно представляло собой вещное право на физическое обладание и пользование чужой вещью, приобретенной в виде собственности, отдельного владения, положительного сервитута, хизанского права без достаточных оснований. Разновидностями права на получение известной ценности из вещи являлись право залога и своеобразный «суррогат права залога», также являвшийся вещным способом обеспечения исполнения обязательства, но не пользующийся преимуществами перед другими кредиторами при обращении взыскания. Положение о нотариальной части говорило «о залоге и иных обеспечениях на недвижимость», между тем в законодательных актах существо иных вещных обеспечений не раскрывалось.

Глава II. Вещные права в советский и современный периоды. В советский период существовала монополия государственной собственности на землю. Система вещных прав по ГК РФ 1922 г. состояла из права собственности, права застройки, права залога. Причем объектом права застройки являлся земельный участок вместе с постройками. Земельное, лесное, горное, водное законодательства отпочковались от гражданского и постепенно в них стали господствовать публичные начала. В земельном законодательстве названного периода институт вещных прав был

вытеснен институтом исключительной государственной собственности на землю и институтом землепользования. Основными отличительными чертами права землепользования названного периода являлись бесплатность, ограничения правомочия пользования, обусловленные целевым характером и разрешенным использованием, невозможность распоряжаться участком или существенные сужения этого правомочия. Разновидностями права землепользования, в частности, выступали право постоянного (бессрочного) пользования, право временного пользования (краткосрочное и долгосрочное), право пользования служебными наделами, право на охранные и другие технические зоны. В 60-е гг. и гражданское законодательство отказалось от института вещных прав.

В настоящее время наблюдается формирование смешанной экономики, идет возрождение института вещных прав, реформирование самой системы вещных прав на земельные участки. В работе дан анализ признаков вещных прав и на их основе сформулировано определение понятия. Деление правоотношений на абсолютные и относительные, вещные и обязательственные носит условный характер. В научных целях может производиться выделение в особую группу вещно-обязательственных правоотношений. К вещно-обязательственным правоотношениям необходимо относить правоотношение, основанное на смешанном договоре, элементами которого являются договор аренды и соглашение о сервитуте. Так, арендная плата может устанавливаться в форме предоставления арендатором арендодателю пользования другой вещью на условиях сервитута (ст. 614 ГК РФ). Стороны также могут договориться о передаче одним лицом в пользование другому лицу двух земельных участков, последний одним участком будет пользоваться на условиях аренды, а другим — на условиях сервитута. Причем плата за пользование участками будет взиматься за все имущество без дробления ее по участкам.

Вещные отношения, имеющие черты обязательственных правоотношений, регулируются и общими нормами об обязательствах, в т.ч. об исполнении обязательств, обеспечении исполнения обязательств, о перемене лиц в обязательстве, ответственности за нарушение обязательств, прекращении обязательств. Так, могут быть уступлены требования, являющиеся содержанием вещно-обязательственных правоотношений, не связанные неразрывно с личностью, в т.ч. право на получение платы за пользование сервитутом, право сособственника, совладельца на возмещение расходов по содержанию и сохранению имущества. ГК РФ устанавливает запрет на передачу сервитута лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого он установлен. Однако в силу принципа свободы договора, п. 52 Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сервитут может быть установлен не только в пользу собственника объекта, но и в пользу определенного лица. Запрет на передачу такого права в законе отсутствует. Следовательно, стороны вправе заключить договор о передаче прав и обязанностей по соглашению о сервитуте (договор, не поименованный в законе). К данному договору должны по аналогии закона применяться положения закона о перенайме, уступке права и переводе долга.

Гражданское и земельное законодательства допускают возможность возникновения прав хозяйственного ведения, оперативного управления на земельные участки. Толкование норм необходимо осуществлять с учетом конституционных принципов свободы экономической деятельности и равенства. Последний принцип предполагает дифференцированное регулирование в зависимости от социально значимых обстоятельств. Запрет государственным и муниципальным предприятиям и другим юридическим лицам покупать участки без видимых оснований ставил бы их в неравное положение с иными субъектами права.

Глава III. Владельческая защита в России. В нашем отечестве нормы о владельческой защите зародились, по меньшей мере, в XVIII в., в тот период нормы являлись публичными, а владение не являлось правом. Органы земской полиции, защищая владение от насильственных действий третьих лиц, защищали общественный порядок.

После введения в действие Свода законов гражданских нормы о владельческой защите стали носить гражданско-правовой характер (1835 г.). Отсутствовало единство мнений по многим вопросам, в частности на предмет того, что защищалось с помощью владельческого иска, кто являлся субъектом права на владельческий иск, каковы сроки исковой давности и значение их пропуска. Вместе с тем, по единодушной оценке ученых, владение, даже незаконное, защищалось не только от насильственных действий, но и от самоуправных действий, при рассмотрении владельческих исков суд не должен был входить в рассмотрение законности оснований владения.

С названного времени владение должно было признаваться вещным правом. Причем оно входило в наследственную массу, защищалось не только посредством исков об истребовании

имущества из чужого незаконного владения, об устранении препятствий в пользовании, не связанных с лишением владения, но и с помощью личных исков, в частности о возмещении вреда, о выплате стоимости неосновательного обогащения. При помощи владельческих исков защищались законные и мнимые право собственности, право отдельного владения, хизанское право, право положительного сервитута. При этом возможность защиты положительного сервитута и незаконного владения в виде положительного сервитута появилась лишь в самом конце эпохи капитализма. Предметом исковых требований могла быть и недвижимость, и движимость.

Судебная практика, в т.ч. высших судебных органов, не проявляла должной последовательности в вопросе о том, могут ли рассматриваться владельческие иски между совладельцами, между собственником, мнимым собственником и производными владельцами. По замыслу подавляющего большинства членов редакционной комиссии по разработке проекта Гражданского уложения Российской империи, не могли разрешаться посессорные споры между лицом, владеющим вещью в виде собственности, и производным владельцем. Между тем мнения разработчиков проекта Гражданского уложения по поводу возможности допущения спора между совладельцами разошлись (три — за, три — против).

Посессорной защитой должны были пользоваться любые владельцы при нарушении владения другим владельцем, вне зависимости от характера их прав (совладение, производное владение и т.д.). Исходя из положений ст.ст. 65, 76 Свода основных государственных законов Российской империи, толкование закона должно было производиться в соответствии с «духом закона», с учетом принципа свободы экономической деятельности. Необходимо признать, что высшей степенью проявления несправедливости была бы ситуация, когда вор и грабитель пользовался бы посессорной защитой, а собственнику или законному владельцу в такой защите было бы отказано при насилии или самоуправстве со стороны другого законного владельца. Право незаконного владения отвечало интересам законного владельца, незаконного владельца и всего общества. Поэтому принцип свободы экономической деятельности в полной мере распространялся на сделки незаконного владельца по поводу его имущества. Отношения, фактически возникавшие на основе таких сделок, должны были подлежать защите со стороны государства посредством владельческого иска. Петиторный способ защиты в данном случае являлся неприемлемым, так как отсутствовал законный титул владения.

В диссертации также исследуются взгляды ученых и судебных органов на сроки исковой давности по владельческим искам в соответствии с дореволюционным законодательством.

В советском обществе интересы государства доминировали над интересами граждан. Государственная собственность эффективно защищалась и без посессорной защиты, личная собственность не играла существенной роли в экономических отношениях общества. Сегодня воссозданы принципы свободы экономической деятельности, состязательности гражданского процесса; возрождена частная собственность; человек, его права и свободы провозглашены высшей ценностью. Существующая судебная система явно не справляется с возложенной на нее задачей справедливого и оперативного восстановления имущественных прав потерпевших. Само наличие упрощенной защиты явилось бы существенным препятствием для незаконного завладения имуществом, а при совершении таких действий — эффективным механизмом защиты нарушенных прав. Имеются все предпосылки для возрождения посессорной защиты вещных прав. Кроме того, сегодня права собственника, иного законного владельца при пропуске срока исковой давности по требованию о возврате имущества могут восстанавливаться при помощи «кулачного права», но не могут быть восстановлены посредством судебной защиты, если ответчик заявляет требование о применении исковой давности. Такое принижение значения правосудия явно не соответствует представлениям о правовом государстве. Институт посессорной защиты мог бы разрешить и эту проблему.

В работе рассматриваются взгляды ученых на введение норм о владельческой защите в современное законодательство, формулируются собственные предложения.

Глава IV. Вещные правоотношения на земельный участок по действующему российскому законодательству. Глава состоит из трех параграфов.

4.1. Земельный участок как объект вещных прав. В диссертации проведен анализ легального, доктринальных определений земельного участка, сформулирована собственная дефиниция. Обращается внимание на то, что многолетние насаждения, водоемы, градостроительные объекты могут быть самостоятельными объектами прав только с момента государственной регистрации права собственности на них. До проведения названных действий

они являются частями земельного участка. Причем названные части вещи в некоторых случаях могут быть самостоятельными объектами гражданских прав. Такое происходит, в частности, с объектами незавершенного строительства в рамках договора строительного подряда.

Дефиниция понятия недвижимых вещей по природе в работе формулируется на основе норм ст. 130 ГК РФ и конституционных принципов стабильности правоотношений, равенства, справедливости. При определении того, может ли вещь перемещаться, должны учитываться не только физические свойства самой вещи, но и окружающая среда (природно-климатические условия, окружающая застройка, возможность привлечения технических ресурсов различных субъектов и т.д.). Если сами качества вещи являются устойчивыми, то технические возможности общества быстро растут. Стабильность правового режима вещи может быть обеспечена только в том случае, если при квалификации вещи в качестве недвижимости используются устойчивые критерии. Иногда, совершая сделки с вещью, которая в принципе может быть перемещаема, субъекты права не только не имеют соответствующей технической возможности, но даже не знают и не могут знать об ее наличии. Дело в том, что информация обо всех достижениях техники не всегда является общедоступной. Использование общедоступных критериев вытекает из принципов равенства и справедливости, так как является необходимым фактором для единообразного применения закона.

Проведенное исследование показывает дефицит общих норм о недвижимости, в нем формулируются соответствующие предложения по унификации норм.

Основные характеристики земельного участка: 1) одновременно является природным объектом и вещью; 2) может быть простой или сложной вещью; 3) является разновидностью недвижимости по природе; 4) может быть главной вещью по отношению к принадлежностям; 5) может быть делимой или неделимой вещью; 6) имеет целевое назначение и по данному критерию принадлежит к определенной категории.

В работе проведен анализ основных характеристик земельного участка. Земли сельскохозяйственного назначения определяются как земли за чертой поселений, предназначенные для нужд сельского хозяйства. Земли поселений согласно выработанной в диссертации дефиниции — это земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Земли промышленности и иного специального назначения — это земли, расположенные за чертой поселений, предназначенные для выполнения задач, не связанных с деятельностью, для осуществления которой предоставляются земельные участки иных категорий. Земли запаса — это государственные или муниципальные земли, предназначенные быть резервом для пополнения земель других категорий. По действующему законодательству существование земель «двойного назначения» — это исключение из общего правила. Так, на землях сельскохозяйственного назначения могут устанавливаться сервитуты с целью эксплуатации магистральных трубопроводов; в таких случаях земли должны относиться к двум категориям. В состав земель запаса не входят земли фонда перераспределения, иные резервные земли, имеющие свое специфическое предназначение. Приводимый в ст. 80 ЗК РФ перечень оснований зачисления земель в фонд перераспределения является открытым.

Нормы ЗК РФ имеют внутренние противоречия, в частности, ст. 86 ЗК РФ называет в качестве самостоятельной категории земли пригородных зон, однако такие земли не поименованы в общем перечне земель различных категорий, установленном в ст. 7 ЗК РФ. По правилам ст. 94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий должны относиться только земли, представляющие особую ценность. Между тем согласно ст. 98 ЗК РФ все земли рекреационного назначения включены в состав земель особо охраняемых территорий. В работе предлагается соответствующая корректировка закона.

4.2. Субъекты вещных прав на земельный участок. Система вещных прав публичных образований образуется из права собственности, сервитута и права постоянного пользования. Органы государственной власти и местного самоуправления могут быть созданы в форме учреждений и выступать в гражданском обороте как от своего имени, так и от имени публичного образования. Вместе с тем публичный орган может и не наделяться статусом юридического лица, в таком случае он может выступать в гражданском обороте только от имени публичного образования. По смыслу ст. 20 ЗК РФ публичные органы составляют самостоятельную категорию субъектов права постоянного пользования наряду с бюджетными учреждениями. Такое толкование увязывается с конституционным принципом равенства. Дело в том, что выбор организационно-правовой формы участия публичных органов в гражданских

отношениях не должен являться дискриминационным условием в сфере приобретения прав на земельные участки.

Специфика публичной собственности проявляется в назначении, в круге объектов, в основаниях приобретения и прекращения права, в содержании и защите права. Во-первых, собственность публичных образований имеет общезначимое назначение, собственность иных субъектов — частноправовое. Во-вторых, только публичные образования могут быть субъектами права собственности на земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте. Для них не установлены какие-либо запреты на приобретение земельных участков определенных видов. В-третьих, только публичные образования могут распоряжаться земельными участками путем передачи их в постоянное (бессрочное) пользование, хозяйственное ведение. Такие субъекты, предоставляя земельные участки, не должны допускать необоснованных приоритетов для отдельных граждан и юридических лиц. В-четвертых, презумпция государственной собственности на землю способствует преимущественной защите права собственности. Статьи 129, 208 ГК РФ, ст. 27 ЗК РФ противоречат преамбуле, ст. 8 (п. 1), ст. 19 (п. 1), ст. 55 (п. 3) Конституции РФ в той мере, в какой они допускают применение исковой давности к виндикации земельных участков, которые не могут находиться в частной собственности. Дело в том, что изъятие из гражданского оборота или даже ограничение оборота — это исключение из конституционного принципа свободы экономической деятельности. По-видимому, оно производилось в соответствии с конституционно значимыми целями (обеспечение прав граждан, обороны, безопасности государства и т.д.). Однако очевидна половинчатость решения законодателя. Правовой режим такого задавненного имущества в должной мере не отвечает ни интересам собственника, ни интересам фактического владельца, ни интересам иных субъектов права (потенциальных приобретателей имущества).

Особое внимание уделяется нормам о предоставлении публичными образованиями земельных участков, занятых зданиями и сооружениями. Нормы о выкупе участков Федерального закона «О введении в действие ЗК РФ» (ст. 2) и Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ст. 28) имеют определенные противоречия. Кроме того, в них не отражено, что выкуп участков должен производиться с учетом стоимости прав и обязанностей владельца участка. Тем не менее учет данных факторов обусловлен конституционными принципами равенства, неприкосновенности имущественных прав. Дело в том, что выкуп земельного участка арендатором, субъектом права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения приводит к прекращению названных прав, ввиду совпадения соответствующих субъектов в одном лице. Стоимость задолженности арендатора перед арендодателем должна повышать размер выкупа, а сумма внесенной предоплаты — понижать. При выкупе должны приниматься во внимание и стоимость прав по постоянному (бессрочному) пользованию, пожизненному наследуемому владению. Между тем анализ правоприменительной практики показывает, что Администрация г. Томска учитывает только стоимость задолженности арендатора перед арендодателем: договор купли-продажи публичного участка под зданиями, сооружениями заключается только после гашения арендатором своей задолженности. В то же время стоимость прав постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения при определении цены продаваемого участка Администрацией
г. Томска игнорируется. Федеральный закон «О введении в действие ЗК РФ» предполагает использование устанавливаемых Правительством РФ поправочных коэффициентов в размере от 0,7 до 1,3, учитывающих основной вид использования расположенных на земельных участках зданий, сооружений. Между тем вид основного использования градостроительного объекта не относится к предмету продажи, он является непостоянным ввиду того, что существует свобода собственника на определение и изменение целевого назначения здания, сооружения. С учетом сказанного предлагается отказаться от поправочных коэффициентов и формулируются иные предложения по изменению закона.

В работе обращается внимание на несоответствие норм Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» о запрете ипотеки сельскохозяйственных угодий, а также публичных участков, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении конституционным принципам свободы экономической деятельности, равенства, использования и охраны земель как основы жизни и деятельности народов. Предлагается соответствующая корректировка законодательства.

В диссертации подробно анализируются нормы об органах публичных образований, через которые последние осуществляют право владения, пользования, распоряжения земельными участками, в т.ч. законодательства Томской области, Алтайского края, Саратовской области.

Главной специфической чертой вещных прав физических и юридических лиц является их частноправовое назначение. Соискатель отмечает дальнейшую дифференциацию назначения права в зависимости от субъектов. Так, вещные права граждан (не являющихся предпринимателями) носят потребительский характер.

В ст. 34 ЗК РФ говорится, что при предоставлении земельных участков *«не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом».* Организационно-правовая форма ведения коммерческой или некоммерческой деятельности не может являться основанием для установления различий в правовом регулировании земельных отношений. Термин «граждане» в названном случае используется в широком смысле и подразумевает как физических, так и юридических лиц.

Диссертант показывает специфические черты правоспособности на приобретение вещных прав. Основаниями для установления особых льгот и преимуществ для отдельных категорий граждан могут являться заслуги граждан перед обществом, вид осуществляемой ими деятельности и многие иные социально значимые факторы. Так, право на бесплатное получение земельных участков в собственность для установленных законом целей имеют следующие категории граждан: Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы; определенные категории военнослужащих, а также лиц, уволенных с военной службы; инвалиды войны и некоторые иные категории ветеранов; некоторые категории сотрудников МВД. В работе отражена специфика правоспособности нерезидентов на приобретение земельных участков.

4.3. Содержание вещных правоотношений на земельный участок. В диссертации исследуются взгляды ученых на структуру и содержание субъективного права, а также на понятия владения, пользования, распоряжения. Соискатель полагает, что в содержании вещных прав необходимо выделять два элемента: 1) правомочия на собственные действия по владению, пользованию и распоряжению; 2) правомочия требования к определенным лицам.

В работе обращается внимание на то, что основным фактором, определяющим границы правомочия пользования, является целевое назначение земельного участка и его разрешенное использование.

Значительные ограничения в пользовании имеет сервитуарий. Причем воздействие сервитуария на участок по условиям соглашения может быть как положительным, так и отрицательным. Право сервитуария воспрещать на участке определенные действия (производить взрывные работы, строительство высотных зданий и т.д.) относится не только к собственнику, а ко всем субъектам права. Именно поэтому такие запреты необходимо рассматривать не как правомочие требования, а как элементы правомочия пользования.

Специфической чертой сделок с земельными участками следует считать требование о сохранении целевого назначения и разрешенного использования.

ЗК РФ (п. 2 ст. 37) счел необходимым закрепить некоторые особенности норм о купле-продаже земельных участков, в частности, не допускается ограничение ответственности продавца, связанной с предъявлением прав на земельные участки третьими лицами. Такое дифференцирование правового регулирования не обусловлено свойствами земельного участка как определенного вида недвижимости. Предлагается п. 2 ст. 37 исключить.

По вопросу о правомочиях обладателя права постоянного (бессрочного) ведения и права пожизненного наследуемого владения между нормами ГК РФ и ЗК РФ имеются противоречия. Очевидно, что разрешение коллизий связано с проблемой соотношения предмета правового регулирования гражданского и земельного права. Земельный кодекс определяет земельные отношения как отношения по использованию и охране земель РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 3). В то же время, как отмечено в Федеральном законе «Об охране окружающей среды», использование природных ресурсов, в т.ч. земельных участков, — это *«эксплуатация природных ресурсов, вовлечение их в хозяйственный оборот, в т.ч. все виды воздействия на них в процессе хозяйственной и иной деятельности».* Таким образом, земельные отношения — это отношения, связанные с антропогенным воздействием и охраной земель, а также отношения по предоставлению публичных земельных участков. Вещные отношения подвержены правовому регулированию как со стороны гражданского, так и со стороны земельного права. Так, органы местного самоуправления, проводя зонирование территории, т.е. устанавливая виды разрешенного

использования, тем самым определяют и пределы правомочия обладателя вещного права по пользованию участками. Следовательно, институт вещных прав на земельные участки — это межотраслевой институт.

Коллизия норм, касающаяся распоряжения земельными участками, находящимися в постоянном пользовании, пожизненном наследуемом владении, должна разрешаться в пользу норм ЗК РФ (ст. 129 ГК РФ и др.). По положениям ЗК РФ обладатель права пожизненного наследуемого владения вправе, в отличие от обладателя права постоянного пользования, завещать участок. Вместе с тем норма, запрещающая последнему завещать участок, является неконституционной. Дело в том, что ограничение свободы завещания, введенное ЗК РФ, может приводить к обогащению лиц за счет имущества наследодателя против воли последнего. Такое более выгодное положение законных наследников по сравнению с иными субъектами гражданского права не оправдано какими-либо социально значимыми факторами. Таким образом, ч. 4 ст. 20 ЗК РФ не соответствует ст.ст. 35 (ч. 4) и 19, 55 (ч. 3) Конституции РФ в той мере, в какой она запрещает завещать земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании. Итак, лица, владеющие участками на правах постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе распоряжаться участками путем их завещания, но не могут ими распоряжаться иными способами.

Однако вышепоименованные права могут переходить в порядке универсального правопреемства (реорганизация юридического лица, наследование). Кроме того, существуют специальные правила о переходе прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение (ст. 35 ЗК РФ, ст. 3 Федерального закона «О введении в действие ЗК РФ»).

В работе исследуется специфика отношений общей собственности на участки сельскохозяйственного назначения, по которым количество участников составляет более пяти.

Множественность лиц на стороне правообладателя может присутствовать не только в отношениях собственности, но и во всех иных вещных отношениях. Закон допускает возможность возникновения долевого права хозяйственного ведения и долевого права оперативного управления, долевого права постоянного (бессрочного) пользования и долевого права пожизненного наследуемого владения. В поименованных правоотношениях размер доли может учитываться при определении порядка и условий владения и пользования, при выплате компенсации лицу, которому причитающая часть имущества не была предоставлена, при распределении плодов, продукции и доходов, при возмещении расходов на содержание и сохранение общего имущества.

Содержание внутренних правоотношений между собственником и субъектом права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного владения ограничивается правами и обязанностями по переоформлению прав. Как правило, по соглашению о сервитуте могут предусматриваться различные обязанности участников друг перед другом, непосредственно связанные с владением и пользованием имуществом (о распределении обязанностей по содержанию подъездных путей, по проведению иных работ на участке).

К сожалению, в действующем законодательстве отсутствуют четкие нормы о том, кто может обременять земельный участок частным сервитутом. Хотя ГК РФ прямо не предусматривает сделку, по которой арендатор выступал бы учредителем сервитута, она не противоречит общим началам и смыслу закона. В отличие от А. В. Копылова, соискатель считает, что цена соглашения о сервитуте не является существенным условием. Плата за пользование участком по соглашению о сервитуте вносится в соответствии с условиями соглашения, а при отсутствии таковых исполнение производится по цене, обычно взимаемой за аналогичные товары.

Во-первых, такие товары, как «пользование участком на условиях сервитута», «аренда участка», «субаренда участка», «доля в праве собственности на участок», «собственность на участок» являются взаимозаменяемыми. Ведь цена на один товар непосредственно влияет на другой товар. На рынке земельных участков не бывает абсолютно однородных товаров, так как земельный участок есть всегда индивидуально-определенная вещь. Рыночная цена индивидуально-определенного товара должна определяться с учетом цен на взаимозаменяемые товары.

Во-вторых, при определении цены могут применяться метод сравнения продаж, доходный и затратный методы. Учитывая небольшой объем продаж схожих объектов, определить рыночную цену только при помощи метода сравнительных продаж очень трудно. Большое значение имеет доходный метод. Дело в том, что неэластичность предложения земли как товара приводит к тому, что цена земли определяется в основном спросом — уровнем цен продуктов, производимых на

земле. Значительно меньшее значение при оценке земельных участков играет затратный метод, главным образом он может применяться при оценке стоимости улучшений земельного участка.

В **Заключении** сформулированы основные выводы и предложения по совершенствованию законодательства.

ОПУБЛИКОВАННЫЕ РАБОТЫ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монография

Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России. – Томск: Пеленг, 2004. – 160 с . – 10 усл. печ. л.

Статьи

1. Колов А.Ю. Глава XVII ГК РФ как элемент земельного законодательства // Вестн. Том. гос. пед. ун-та. Сер. Гуманит. науки (правоведение). – 1999. – Вып. 3 (13). – С. 15-17. – 0,2 усл. печ. л.
2. Колов А.Ю. Основания изъятия земельных участков для государственных, муниципальных, общественных нужд // Вестн. Том. гос. пед. ун-та. Сер. Гуманит. науки (правоведение). – 1999. – Вып. 3 (13). – С. 13-15. – 0,2 усл. печ. л.
3. Колов А.Ю. О проблемах оформления прав на земельные участки под зданиями, сооружениями // Молодежь, наука и образование: проблемы и перспективы: Материалы IV межвуз. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых (24-29 апр. 2000 г.): В 5 т. – Томск: Изд-во Том. гос. пед. ун-та, 2000. – Т. 4: Экономика и право. – С. 138-142. – 0,2 усл. печ. л.
4. Колов А.Ю. Понятие и основания возникновения частного земельного сервитута // Междунар. конгресс «Наука, образование, культура на рубеже тысячелетий»: Труды II Сибирской школы молодого ученого (20-22 дек. 1999 г.): В 5 т. – Томск: Изд-во Том. гос. пед. ун-та, 2000. – Т. 4: История, правоведение. – С. 30-37. – 0,4 усл. печ. л.
5. Колов А.Ю. О субъекте права распоряжения земельными участками // Вестн. Том. гос. пед. ун-та. Сер. Гуманит. науки (правоведение). – 2000. – Вып. 1 (14). – С. 23-24. – 0,2 усл. печ. л.
6. Колов А.Ю. Понятие земельного участка // III Сибирская школа молодого ученого: Материалы V региональной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых (22-23 дек. 2000 г.): В 5 т. – Томск: Изд-во Том. гос. пед. ун-та, 2001. - Т. 4.: Экономика, технология и предпринимательство, правоведение. – С. 75-79. – 0,2 усл. печ. л.
7. Колов А.Ю. Общая собственность на земельные участки // V Общероссийская межвуз. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых «Наука и образование» (23-26 апр. 2001 г.): Материалы конф.: В 5 т. – Томск: Изд-во Том. гос. пед. ун-та, 2003. – Т. 4: История и правоведение, экономика, технология и предпринимательство. – С. 139 – 144. – 0,3 усл. печ. л.
8. Колов А.Ю. Новеллы правового регулирования частных отношений по поводу земельного участка // Современные проблемы гражданского права и процесса: Сб. статей / Под ред. Б.Л.Хаскельберга, Д.О.Тузова. – Томск: Пеленг, 2002. – С. 112-115. – 0,3 усл. печ. л.
9. Колов А.Ю. Публичная собственность на земельные участки // Проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2003. – Ч.16. – С. 351-354. – 0,2 усл. печ. л.

…….. А. Ю. Колов