

Проваторова Наталия Андреевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская подготовка: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Основные направления развития правового регулирования
ограниченных вещных прав на земельные участки**

Аннотация. В статье анализируются основные направления развития правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки. На основе анализа отражаются проблемные вопросы в сфере ограниченных вещных прав при реализации проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ключевые слова: ограниченные вещные права, земельные участки, сервитут, постоянного бессрочного пользования, собственник земельного участка, права владения и пользования, права застройки, временная собственность

С целью устранения противоречий в институте вещного права законодательство направлено на совершенствование норм вещного права, что непосредственно связано с разработкой проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В связи с этим, следует отметить, что основание возникновения и содержания вещных прав на земельные участки, регулируемые действующим гражданским и земельным законодательством, предполагают узкий перечень и

ограничение субъектного состава рассматриваемых отношений не могут в полной мере отвечать потребностям развитого гражданского оборота. В частности, из трех видов ограниченных вещных прав в полной мере реализуется только сервитут, а правом пожизненного наследуемого владения обладают только субъекты, которые приобрели его по наследству либо на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации [1]. Установление узкого перечня субъектов права постоянного бессрочного пользования фактически сводит на нет значение этого ограниченного вещного права для гражданского оборота, а правила его переоформления вызывают значительное число споров в практике применения земельного законодательства [2].

В связи с этим, действующее земельное законодательство опирается лишь на возможности использования земельных участков либо на праве собственности, либо на праве аренды, а также в отдельных ситуациях на праве безвозмездного пользования. Таким образом, в случае невозможности приобретения земельных участков в собственность субъект земельных правоотношений должен будет вступать в обязательственные отношения, которые могут носить как возмездный так и безвозмездный характер.

В связи с чем, был разработан проект федерального закона, с принятием которого Гражданский кодекс Российской Федерации [3] в котором планируется дополнить нормами о правах на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками. А также планируется закрепить нормы о том, что земельные участки будут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены только ГК РФ. Субъект, не являющийся собственником земельного участка, осуществляет права владения и пользования или права пользования земельным участком на условиях и в пределах, предусмотренных законом или договором с собственником.

Закрепление правил о расширении круга ограниченных вещных прав не вызывает сомнения ни с теоретической, ни с практической точек зрения. Следует отметить, что в проекте ГК РФ к ограниченным вещным правам предполагают включить право застройки, право постоянного землевладения, сервитут, право личного пользования, право вещной выдачи, ипотеку, право приобретения чужой недвижимой вещи, право ограниченного владения земельным участком. Нужно отметить, в российское гражданское право значительная часть из указанных ограниченных вещных прав вводится впервые. Право приобретения чужой недвижимой вещи служит абсолютной новеллой.

С теоретической, так и с практической точки зрения наибольший интерес вызывает предложение о введении права застройки земельного участка, так как собственно это вещное право должно стать альтернативой праву аренды, предполагающему возможность осуществления строительства арендатором. Следует предположить, что институт права застройки будет иметь «важное правовое, экономическое и социальное значение» [4]. В связи с тем такие нововведения окажут влияние и на сложившуюся систему договорных отношений, целесообразно установить их необходимость.

Одной из целей введения права застройки законодатель определил замену действующего порядка предоставления государственных или муниципальных земельных участков в аренду под застройку [5]. Следует подчеркнуть, что право застройки земельного участка предоставляет обладателю этого права возможность не только владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения, но и его последующей эксплуатации [6].

Таким образом, на основании ст. 300 анализируемого проекта в содержание права застройки будут содержаться правомочия владения и пользования объектом договора для возведения на нем объектов недвижимости (сооружений или зданий) и их дальнейшей эксплуатации. В то же время не

будут устанавливать ограничений ни по количеству возводимых объектов, ни по количеству прав застройки в отношении одного земельного участка.

Однако появляется не ясность в возможности установления нескольких прав застройки на один земельный участок. В то же время ясно, что на одном и том же месте не может быть воздвигнуто одновременно несколько сооружений или зданий. В связи с этим следует указать, что собственник может, разделив имеющийся у него земельный участок на части, передать право застройки на них разным лицам [7].

Значительное число нареканий вызывает предполагаемое введение института так именуемой временной собственности на возведенные объекты недвижимости. В этой же статье Проекта закрепляется, что объекты недвижимости будут принадлежать лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки, а в качестве последствий прекращения анализируемого права предполагается определить поступление обозначенных объектов в собственность собственника земельного участка. Вероятно, что закрепление в проекте такого правила служит попыткой найти компромисс между необходимостью введения данного ограниченного права и некой некорректной правовой реальностью, выражающейся в сохранении отдельного правового режима земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

Различие в правовых режимах указанных объектов в России имеет исторические корни и обусловлено длительным господством государственной собственности на природные ресурсы. Однако и в настоящее время, когда собственником земельного участка является Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, существует возможность использования земельного участка застройщиком – собственником объектов недвижимости не на праве собственности, а на иных правах, прежде всего праве аренды. Таким образом, земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости не являются единой вещью с одним правовым режимом, а, напротив, представляют собой различные

объекты гражданского оборота. Поэтому законодатель вынужден искать формы установления различных взаимосвязей указанных объектов с целью найти наиболее оптимальное решение сочетания и баланса интересов их правообладателей.

Таким образом, цель введения института «временной собственности» вполне понятна, однако представляется, что такой компромисс не только не соответствует классическим представлениям о содержании права собственности, не ограниченного временными рамками, но и создаст новые правовые проблемы, связанные с необходимостью устранения последствий разделения правового режима указанных объектов еще и при установлении новых видов ограниченных вещных прав. Представляется необходимым согласиться с мнением о том, что искусственное расщепление российского права застройки на условно самостоятельные и различные по правовому содержанию право на земельный участок (собственно право застройки) и право на постройку (право временной собственности) вынудят российского законодателя в дальнейшем вновь подбирать оптимальные правовые комбинации межобъектных связей при участии права застройки и объекта его реализации – постройки – в обороте. Следует поддержать и один из вариантов решения указанной проблемы, а именно установление одинаковых (и в этом смысловом значении единых) вещных прав на чужой земельный участок и возведенную на нем постройку (права застройки чужого земельного участка и права застройки на возведенную на нем постройку как отчуждаемого и наследуемого вещного права обладать постройкой на поверхности или под поверхностью земельного участка) [8].

© Отдельного внимания заслуживает предложение о распространении правил о застройке земельного участка на отношения по использованию недр и водных объектов, сформулированное в п. 6 ст. 300 проекта.

Во-первых, остается неясным, как будут сочетаться нормы ГК о праве застройки и нормы природоресурсного законодательства, предусматривающие иные правовые основания для осуществления недропользования и

водопользования. То есть установление этого короткого правила должно повлечь за собой коренное изменение содержания как минимум двух природоресурсных отраслей – горного и водного законодательства. В настоящее время участки недр, как и водного пространства, на основании Федерального закона «О недрах» [9] и Водного кодекса Российской Федерации [10] предоставляются в пользование, существуют и детализированные правила предоставления данных объектов, в том числе и путем организации торгов по продаже права.

Во-вторых, представляется некорректным использование понятия «застройка водного объекта», поскольку последний представляет собой природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. И поскольку земельные участки из состава земель водного фонда образованию не подлежат, считаем возможным говорить хотя бы о застройке акватории, а не самого водного объекта. Тем более что в тексте проекта установлено, что существенными условиями договора об установлении права застройки являются условия не только о земельном участке, но и о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке.

Интересен и еще один момент: размещение подземных сооружений как вид недропользования не всегда предполагает использование подземного пространства на очень длительные сроки, в то время как предположительно право застройки будет устанавливаться на срок не менее 50 и не более 100 лет.

То есть остается вопрос о том, будет ли введение норм о праве застройки недр и акваторий водных объектов целесообразным и какие в связи с этим произойдут существенные положительные изменения в регулировании отношений по использованию природных ресурсов, находящихся в государственной собственности. В то же время считаем обоснованным установление правила о том, что нормы о праве застройки распространяются не только на земельный участок, но и на расположенные в его границах участки

недр и акватории водных объектов в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, представляется, что новые экономические условия, а также тенденции развития действующего гражданского и земельного законодательства, учитывающие цивилистические особенности института ограниченных вещных прав, позволят реализовать введение новой их системы в России.

Литература

1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

2. Гряда Э.А. Правовые проблемы переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками // Вестник экономического правосудия Российской Федерации (2005 – 2643). 2011. №2.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

4. Мелихова А.В. Право застройки по законодательству Эстонской республики: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

5. Чельшева Н.Ю. Право застройки: понятие и предпосылки введения в условиях реформирования российского гражданского права // Правовые вопросы строительства. 2014. № 1.

6. Кирсанов А.Р. О праве застройки // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 1.

7. Трофимова Г.А. Право застройки: проблемы обоснованности // Юрист. 2015. № 5.

8. Леонтьева Е.А. Право застройки vs аренда // Закон. 2015. № 4.

9. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 03.08.2018) «О недрах» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

10. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

© Бюллетень магистранта 2018 год № 5