

УДК/UDC 347.2/.3

Право собственности и другие вещные права на земельные участки

Нехай Эмма Муратовна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: emma_nekhay@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматриваются вопросы права собственности и других вещных прав на земельные участки. Описывается, какие на земельные участки бывают вещные права согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации. С этой целью определяется право собственности, а также иные вещные права. Изучаются новейшие тенденции законодательства, которые связаны с реформированием ГК РФ. Рассматриваются различные позиции ученых о том, чем является право собственности и какие существуют иные вещные права на земельные участки. Изучается такое новое вещное право, как право застройки. Предусмотренным в ГК РФ ограниченным вещным правам дается характеристика. Характеризуется проект Гражданского кодекса с предлагаемыми им изменениями. Рассматриваются проблемные вопросы и пути их решения, а также формируется самостоятельное мнение автора относительно права собственности и других вещных прав на земельные участки.

Ключевые слова: право собственности, собственник, вещное право, земельный участок, правовое регулирование.

Ownership and Other Proprietary Rights to Land Plots

Nekhay Emma Muratovna

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: emma_nekhay@mail.ru

Abstract

This article investigates the issues of ownership and other laws of property to land plots. The author describes what laws of property to land plots exist under the Civil Code of Russia. For this purpose, the right of ownership and other laws of property are determined. The author studies the latest trends in legislation related to the reform of the Civil Code of Russia. The article considers different opinions of scientists on what the property right is and what other laws of property to land plots exist. Such new law of property as the right of site development licence is studied. Limited laws of property which are provided in the Civil Code of Russia are characterised. The draft of the Civil Code with present changes is shown. The problematic issues and ways of their decision are considered and there was developed the independent opinion of the author on the law of ownership and other laws of property to land plots.

Key words: property right, proprietor, law of property, land plot, legal regulation.

Одной из основных задач гражданского права является изучение правового регулирования оборота земельных участков. Действующее отечественное законодательство устанавливает, наряду с правом собственности, ограниченные вещные права на земельные участки. К сожалению, ввиду развития правоотношений с земельными участками представленная система ограниченных вещных прав не позволяет охватить весь их спектр.

Согласно ГК РФ вещными правами на земельные участки являются:

- сервитут, или право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право бессрочного или постоянного пользования;
- право собственности.

Ограниченные вещные права, в отличие от права собственности, на практике и в теории вызывают множество вопросов.

При наличии на земельные участки узкого перечня прав у несобственников возникает ситуация, когда невозможно говорить об обеспече-

нии стабильности и эффективном использовании в гражданском обороте земельных участков прав, которые носят обязательственный характер. К ним относятся безвозмездное пользование и аренда. Только весьма ограниченное число субъектов, по мнению законодателя, могут постоянно бессрочно осуществлять на вещном праве свои правомочия.

Следует отметить, что не является исчерпывающим установленный ГК РФ [3] перечень вещных прав. Согласно статье 216 ГК РФ в группу ограниченных вещных прав включаются: сервитут, оперативное управление, хозяйственное ведение, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение.

В юридической литературе сложилась позиция формирования открытого либо закрытого перечня вещных прав с указанием новых правовых конструкций. Таким образом, подчеркивается необходимость дальнейшего совершенствования гражданского законодательства, обусловленного современными реалиями.

Наиболее наглядно и обоснованно систему ограниченных вещных прав, на наш взгляд, представила И. А. Емелькина [4]. Согласно ее мнению, возможен переход к структурированной по признаку содержания вещного права классической системе ограниченных вещных прав на земельные участки. И. А. Емелькина делит систему вещных прав на три самостоятельные подсистемы:

- ограниченные вещные права пользования чужим земельным участком (узуфрукт, вещные сервитуты, эфитевзис, право застройки);
- ограниченные вещные права реализации чужого земельного участка;
- ограниченные вещные права преимущественного приобретения чужого земельного участка (преимущественное право покупки и право приобретения чужой вещи в будущем).

Преимущества подобного перехода отечественного права к классической системе И. А. Емелькина видит в возможностях наиболее полного использования в гражданском обороте земельных участков, имеющих

обширный экономический потенциал для сельскохозяйственного использования, ренты, застройки, а также как средств обеспечения финансовых и иных обязательств.

В юридической литературе нередко возникает другой вопрос — о том, что может возникнуть в результате соглашения сторон новых ограниченных вещных прав. Е. А. Суханов по данному поводу высказывался таким образом: «...характер и содержание вещных прав определяются непосредственно законом, а не договором с собственником, тем более что их возникновение может происходить и помимо его воли... Никаких других вещных прав, помимо прямо установленных, законодательство не допускает, и создать их или изменить их содержание в результате соглашения (договора) участников имущественного оборота невозможно. Иное дело, что по мере развития законодательства этот перечень может изменяться и дополняться» [5].

В рамках реформирования гражданского законодательства в законопроекте о внесении изменений в ГК РФ [6] предлагалось сделать закрытым перечень ограниченных вещных прав. В проекте предусматривалось появление новых ограниченных вещных прав на земельные участки, в частности права застройки, которое дает его обладателю право сносить, возводить по своему усмотрению разнообразные сооружения, строения, здания.

Содержание данного законопроекта вызывает множество вопросов у правоприменителей касательно условий договора, в предмете которого будет отражено ограниченное вещное право. Так, например, предусмотренное главой 20.6 данного проекта право вещной выдачи остается нераскрытым.

На наш взгляд, в целях предотвращения возможных правовых коллизий и создания единообразной правоприменительной и судебной практики необходимо раскрытие содержания новых положений о вещных правах. Таким образом, видна необходимость пересмотра и расширения перечня ограниченных вещных прав посредством совершенствования гражданского и земельного законодательства. Законодателю следу-

ет обращать внимание не только на складывающуюся судебную практику, но и тенденцию развития земельных правоотношений, как таковых. Понимание сущности данного развития позволит подготовить правовую базу для внедрения в гражданский оборот новых общественных отношений и усилить правовую защиту уже существующих.

Список литературы

1. Ким Д. Ч. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 25 с.
2. Колов А. Ю. Вещные права на земельный участок в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск. 2016. 25 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (с изм. и доп. от 29 декабря 2017 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2015. № 29 (часть I). Ст. 4384.
4. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: Монография. 2016 // Справочно-правовая система «Гарант»
5. Суханов Е. А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2016. № 1. С. 7–9.
6. 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» (ред., принятая ГД ФС РФ в первом чтении 27 апреля 2012 года) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
7. Извеков А. В., Гринь Е. А. Изменения законодательства о земельном сервитуте: общий анализ и оценка // Молодой ученый. 2015. № 19. С. 478–481.