

УДК 347.22

DOI: 10.21779/2500-1930-2019-34-3-109–114

О.А. Османов

Институт ограниченных вещных прав в свете реформирования гражданского законодательства

Дагестанский государственный университет; Россия, Республика Дагестан, 367000, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева, 43а; osmandgu@gmail.com

Статья посвящена анализу положений проекта закона о внесении изменений в гражданский кодекс Российской Федерации в раздел «Вещное право». Основными методами достижения результатов являются формально-юридический, системный, сравнительно-правовой, отдельные логические приемы, способы интерпретации нормативных документов. Статья носит теоретический характер и исследует отдельные аспекты гражданско-правового регулирования ограниченных вещных прав. Система ограниченных вещных прав давно нуждается в приведении в соответствие с современными реалиями, что многократно подчеркивалось в цивилистике. В науке гражданского права выработаны общие подходы к предстоящим изменениям в правовом регулировании вещных прав, что получило свое отражение в указанном законопроекте. Автором сделана попытка исследовать основные направления и цели предлагаемых изменений, выявить сущность предлагаемых к введению новых категорий. Основными выводами явились оценки эффективности и практической значимости норм исследуемого законопроекта.

Ключевые слова: *вещные права, эмфитевзис, право застройки, сервитут.*

Проходящая в рамках гражданского законодательства реформа института ограниченных вещных прав обещает быть весьма кардинальной и изменить как общую характеристику вещного права, так и их классификацию и содержание. Планируется введение нового перечня ограниченных вещных прав [1, с. 33], довольно подробная регламентация их содержания, что должно упорядочить вещные правоотношения в целом, послужить положительным фактором в развитии национальной экономики, реализовать давно назревшие положительные ожидания [2, с. 560].

В случае принятия 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» [3] из установленного п. 1 ст. 216 ГК РФ перечня ограниченных вещных прав останутся только право оперативного управления и то со значительным изменением содержательного элемента [4, с. 167] и сервитут.

Итак, попробуем проанализировать правовую природу и содержание планируемых в разделе 2 ГК «Вещное право» отдельных изменений.

Статья 224 указанного законопроекта в п. 2 предусматривает исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав:

- право постоянного владения и пользования земельным участком;
- право застройки земельного участка;
- сервитут;
- право личного пользования;
- ипотека;

- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещной выдачи;
- право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

Каждому виду указанных прав будет посвящена отдельная глава гражданского кодекса.

1. Право постоянного владения и пользования имеет своим объектом чужой земельный участок либо иной природный объект с предварительным закреплением его строго целевого характера – осуществления сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, организации особо охраняемых территорий и геологических объектов, иных целей, установленных законом, достижение которых подразумевает применение естественных свойств и качеств земельного участка либо другого природного объекта.

Особо подчеркивается, что объектом данного права могут быть и участки недр и водоемы.

Основанием установления данного права, как правило, является воля собственника, оформляемая в виде договора, подлежащего государственной регистрации, а также закон.

Указанный договор должен содержать следующие обязательные условия: о земельном участке; о целевом характере использования земельного участка; о сроке права постоянного владения и пользования; о плате за право постоянного владения и пользования. Данные условия подлежат внесению в государственный реестр при регистрации соответствующего права.

Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком осуществляет права собственника земельного участка в отношении использования недр под земельным участком, владеет и пользуется земельным участком, признается собственником приращений от использования земельного участка, но обязан соблюдать его целевое назначение и разрешенное использование, не допускать ухудшения плодородия и иных качественных характеристик, не возводить строения в отсутствии специально предоставленного ему права застройки, своевременно вносить плату за постоянное владение и пользование.

Требование об указании срока в договоре считается соблюденным как при закреплении продолжительности срока (не менее 50 лет) и посредством указания на неопределенный срок.

Договор является возмездным. Здесь предусмотрена широкая свобода договорного усмотрения. Размер, форма, периодичность вносимых платежей определяются соглашением сторон. Это могут быть ежегодные платежи либо часть полученных приращений с правом изменения, но не чаще одного раза в 10 лет. В качестве критерия определения размера платежей закон указывает на доходность осуществляемого на земельном участке вида деятельности, т. е. при изменении размера доходности от использования участка возникает право на требование об изменении размера платежей.

Данное право признается единым и неделимым. Оно может быть отчуждено, сдано в залог, в аренду, передано в порядке универсального правопреемства, если иное не предусмотрено договором с собственником (ограничение на отчуждение не может быть сроком более 50 лет). Данное правомочие можно считать революционным для института ограниченных вещных прав. Действующее законодательство не допускает отчуждения ограниченного вещного права на землю, что, безусловно, тормозит развитие оборота прав на земельные участки [5, с. 34].

К числу оснований его прекращения законопроект устанавливает:

- изменение природных свойств и качеств земельного участка, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением земельного участка;

- истечение срока;

- соглашение сторон, кроме наличия обременения в виде ипотеки данного права;

- по требованию субъекта данного права в одностороннем порядке (должно быть заявлено в установленные законом сроки) с возмещением причиненных этим убытков;

- изъятие объекта для государственных или муниципальных нужд (право следования прекращается).

2. Право застройки. В дополнение к полномочиям из права постоянного владения и пользования его субъекту может быть предоставлено право застройки земельного участка. Данное право предполагает право возведения одного или нескольких зданий или сооружений на чужом земельном участке.

Основанием возникновения права застройки является договор с собственником земельного участка, с оговором следующих существенных условий:

- о технических характеристиках возводимого здания или сооружения;

- о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке;

- о сроке;

- о размере и виде платы.

Само право застройки подлежит, а право собственности на помещения в возведенном здании может по желанию застройщика подлежать, государственной регистрации [6, с. 75], что призвано упорядочить и придать стабильность данной сфере правоотношений.

При реализации права застройки следует помнить о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка и своевременно вносить плату по договору в размере и сроки, установленные договором.

Право застройки устанавливается на срок от 50 до 100 лет.

В течение указанного срока оно может быть отчуждено или передано в залог с одновременным отчуждением или залогом здания или сооружения, права на которые зарегистрированы. Законодатель также допускает обращение взыскания на данное право, в том числе посредством продажи с публичных торгов. Здесь законодатель следует единой логической линии, сформулированной в правовом регулировании права постоянного владения и пользования земельным участком.

В числе оснований прекращения права застройки:

- истечение срока;

- соглашение сторон;

- односторонний отказ субъекта с уведомлением не позднее чем за один год и с возмещением причиненного вреда;

- односторонний отказ собственника при просрочке платы в течение двух лет либо нарушении обязательств по застройке участка в установленные сроки;

- изъятие земельного участка для публичных нужд.

Возведенные на земельном участке здания или сооружения при этом поступают собственнику земельного участка на праве собственности [7, с. 112], что должно учитываться сторонами при определении размера платы за предоставление права застройки. К сожалению, следует признать, что будущее данного института в гражданском законодательстве весьма туманно [8, с. 146].

3. Сервитут.

Законодатель решил сохранить классическое определение сервитута [9, с. 238] как права ограниченного пользования чужими земельным участком, зданием, строением или сооружением, устанавливаемое при невозможности использования земельного участка, здания, строения или сооружения без установления сервитута. Однако правовое регулирование и даже классификация сервитутов претерпели существенные изменения.

Установление сервитута не лишает собственника служащего имущества прав владения, пользования и распоряжения им, а потому обязывает собственника господствующей вещи использовать служащую вещь наиболее экономичным способом, с учетом целевого назначения и требований целесообразности.

Сторонами сервитута могут быть обладатели вещных прав на служащую или господствующую вещь. Он устанавливается бессрочно, кроме случаев, предусмотренных ГК РФ.

Содержание сервитута не может составлять активное поведение собственника служащей вещи, но должно обеспечивать либо право пользования служащей вещью собственником господствующей вещи (положительный сервитут) либо запрет первому на осуществление определенных форм пользования обременяемым имуществом (отрицательный сервитут).

Затраты на осуществление сервитута производит собственник господствующей вещи. Сервитут в принципе признается возмездным и характеризуется правом следования. Плата устанавливается в виде единовременного или периодических платежей, что предоставляет широкое усмотрение для сторон в урегулировании правоотношения [10, с. 208].

Основаниями установления сервитута могут быть договор или судебное решение в отношении определенного круга лиц.

Основания прекращения сервитута:

- отпадение оснований его установления;
- совпадение сторон в одном лице, объединение служащей и господствующей вещи;
- невозможность использования служащей вещи при сохранении сервитута;
- истечение срока;
- соглашение сторон, решение суда.

Виды сервитутов: перемещения, строительные, мелиорации, горные и коммунальные.

Таким образом, в свете рассмотренных отдельных видов ограниченных вещных прав, предполагаемых к введению проектом федерального закона № 47538-6, следует отметить намерение законодателя коренным образом изменить классификацию и нормативное содержание производных вещных прав, что, думается, призвано упорядочить [11, с. 111] и привести в соответствие с современными потребностями гражданского оборота данный очень важный в целом для экономики правовой институт [12, с. 47].

Литература

1. Махиня Е.А. Система вещных прав в проекте изменений гражданского кодекса РФ // Вестник Омской юридической академии. – 2016. – № 1. – С. 33.
2. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – С. 560.

3. Проект Федерального закона № 47538-6/10 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=161638#07017531288429333> (дата обращения: 07.11.2019).

4. Колесникова К.В. К вопросу о правовой природе вещных прав на землю // Гуманитарные и юридические исследования. – 2018. – № 2. – С. 167.

5. Стародумова Ю.С. Вещные права в контексте изменений гражданского кодекса РФ: современное состояние и перспективы развития / Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Сер.: Юридические науки. – 2013. – № 1 (2). – С. 34.

6. Курова Н.Н., Кызыуров М.С. Правовая природа ограниченных вещных прав на землю // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2016. – № 4. – С. 75.

7. Щербачева Л.В. Проблемы современной регламентации права застройки в российском законодательстве в контексте суперфициарной идеи // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. – № 7. – С. 112.

8. Пронина Н.А. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте // Известия АлтГУ. – 2016. – № 3 (91). – С. 146.

9. Алешукина С.А. Ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ // Вестник Тверской ГУ. Сер.: Право. – 2015. – № 1. – С. 238.

10. Груздев В.В. О квалификации вещных прав // Вестник Томского государственного университета. – 2016. – № 411. – С. 208.

11. Турчин И.Г. Система вещных прав, их классификация в дореволюционном и современном отечественном праве // Теория и практика общественного развития. – 2015. – № 8. – С. 111.

12. Щенникова Л.В. Необходимые элементы общих положений о вещных правах // Ученые записки Казанского университета. Сер. Гуманитарные науки. – 2016. – Т. 158, кн. 2. – С. 471.

References

1. Maxinya E.A. Sistema veshhny`x prav v proekte izmenenij grazhdanskogo kodeksa RF // Vestnik Omskoj yuridicheskoy akademii. – 2016. – № 1. – S. 33.

2. Suxanov E.A. Veshhnoe pravo: nauchno-poznavatel`ny`j ocherk. – M.: Statut, 2017. – S. 560.

3. Proekt Federal`nogo zakona N 47538-6/10 «O vnesenii izmenenij v chasti pervuyu i vtoruyu Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii i ot del`ny`e zakonodatel`ny`e akty` Rossijskoj Federacii» [e`lektronny`j resurs] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=161638#07017531288429333> (data obrashheniya 07.11.2019).

4. Kolesnikova K.V. K voprosu o pravovoj prirode veshhny`x prav na zemlyu // Gumanitarny`e i yuridicheskie issledovaniya. – 2018. – № 2. – S. 167.

5. Starodumova Yu.S. Veshhny`e prava v kontekste izmenenij grazhdanskogo kodeksa RF: sovremennoe sostoyanie i perspektivy` razvitiya / Vestnik Moskovskogo universiteta im. S.Yu. Vitte. Yuridicheskie nauki. – 2013. – № 1(2). – S. 34.

6. Kurova N.N., Ky`z`yurov M.S. Pravovaya priroda ogranichenny`x veshhny`x prav na zemlyu // Severo-Kavkazskij yuridicheskij vestnik. – 2016. – № 4. – S. 75.

7. Shherbacheva L.V. Problemy` sovremennoj reglamentacii prava zastrojki v rossijskom zakonodatel`stve v kontekste superficiarnoj idei // Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii. – 2015. – № 7. – S. 112.7.

8. Pronina N.A. Superficij i pravo zastrojki: sud`ba yuridicheskix konstrukcij v istoriko-pravovom kontekste // Izvestiya AltGU. – 2016. – №3 (91). – S. 146.

9. Aleshukina S.A. Ogranichenny`e veshhny`e prava na zemlyu po zemel`nomu zakonodatel`stvu RF // Vestnik TvGU. Seriya: Pravo (1). – 2015. – S. 238.

10. Gruzdev V.V. O kvalifikacii veshhny`x prav // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. – 2016. – № 411. – S. 208.

11. Turchin I.G. Sistema veshhny`x prav, ix klassifikaciya v dorevolucionnom i sovremennom otechestvennom prave // Teoriya i praktika obshhestvennogo razvitiya. – 2015. – № 8. – S. 111.

12. Shhennikova L.V. Neobxodimy`e e`lementy` obshhix polozhenij o veshhny`x pravax / Ucheny`e zapiski Kazanskogo universiteta. Seriya gumanitarny`e nauki. – 2016. – T. 158, kn. 2. – S. 471.

Поступила в редакцию 3 сентября 2019 г.

UDC 347.22

DOI: 10.21779/2500-1930-2019-34-3-109–114

Institute of limited established rights in the light of reforming civil law

O.A. Osmanov

Dagestan State University; Russia, 367000, Makhachkala, M. Gadzhiev st., 43a; osmandgu@gmail.com

This article is devoted to the analysis of the provisions of the draft law on amendments to the civil code of the Russian Federation in the section "Property Law". The main methods for achieving results are formal legal, systemic, comparative legal, separate logical techniques, methods of interpretation of regulatory documents. The article is theoretical in nature and explores certain aspects of civil regulation of limited property rights. The system of limited property rights has long needed to be brought into line with modern realities, which has been repeatedly emphasized in civil law. In the science of civil law, common approaches have been developed to the upcoming changes in the legal regulation of property rights, which was reflected in the bill. The author made an attempt to investigate the main directions and goals of the proposed changes, to reveal the essence of the proposed new categories. The main conclusions were assessments of the effectiveness and practical significance of the norms of the draft law under study.

Keywords: *property rights, emphyteusis, building right, easement.*

Received 3 September, 2019