

Ограниченные вещные права на землю

Ахмадгазизов Ильяс Саитжанович

аспирант 1-го года обучения

Российская Академия Правосудия, г. Москва, РФ

E-mail: ilyas-a@rambler.ru

Земельный кодекс РФ 2001 года резко сократил правовое регулирование институтов вещных прав на землю. Если сравнить нормы Земельного кодекса и Гражданского кодекса РФ, регулирующие сходные отношения, то можно заметить, что ГК РФ гораздо полнее регулирует данные институты. Земельный кодекс содержит в себе нормы как публично-правового, так и частно-правового характера. На мой взгляд, ЗК РФ взял на себя несвойственную ему функцию регулирования гражданских отношений: регулирование вещных прав и оборот земли следовало бы оставить гражданскому праву. Вследствие такого подхода законодателя мы получили коллизию между нормами двух отраслей права. Так как ЗК РФ в п. 3 ст. 3 провозгласил, что «имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным ... законодательством, ... специальными федеральными законами», и принят он был позже; получается, что при разрешении вопросов в сфере земельных отношений следует использовать нормы Земельного кодекса, даже если Гражданский кодекс содержит иное регулирование. То же было подтверждено Постановлениями Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного судов РФ [1].

Земельный кодекс установил, что, хотя пожизненное наследуемое владение землей сохраняется, земельные участки на данном праве впредь предоставляться не будут. По сравнению с ГК РФ существенно урезаны и права владельца земли на данном праве. ЗК РФ установил, что владелец не вправе распоряжаться земельным участком иначе как путем передачи по наследству, Гражданский же кодекс предоставляет право на передачу участка в аренду или безвозмездное срочное пользование, запрещая только отчуждение земельного участка.

Также ЗК РФ практически свел на нет существование такого института как постоянное (бессрочное) пользование земельным участком, запретив дальнейшее предоставление земельных участков на данном праве юридическим и физическим лицам за исключением учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.

Такое сокращение нормативного регулирования данных институтов и прав владельцев можно объяснить желанием законодателя максимально упростить правовой режим земли. Правда, такое упрощение представляется нецелесообразным и достаточно сомнительным с практической точки зрения. Вряд ли, конечно, это упрощение соответствует перспективам развития имущественного оборота. Но дело еще и в том, что данный подход выдержан Земельным кодексом крайне непоследовательно: попытка отказа от одних ограниченных вещных прав неизбежно привела к появлению других, ибо даже весьма примитивный современный отечественный оборот земли не смог обойтись одним правом собственности. Правда, эти "новые" вещные права Кодекс регулирует крайне неудачно, обычно лишь называя их, но не раскрывая их содержание. Например, в п. 1 ст. 35 появляется "право на использование соответствующей части земельного участка", возникающее у приобретателя строения, находящегося на чужой земле (ГК в абз. 2 п. 1 ст. 271 квалифицирует это право как "право постоянного пользования" частью земельного участка, однако ЗК в п.п. 1 и 2 ст. 20 и в п. 1 ст. 28 теперь исключает такую возможность).

Ст. 23 ЗК закрепила институт "публичного сервитута", устанавливаемого "с учетом результатов общественных слушаний" (о порядке проведения которых Кодекс почему-то умалчивает). В ст. 262 ГК говорится о земельных участках общего пользования и о возможности свободного доступа на чужой земельный участок. Такого рода нормы, известные еще римскому частному праву, в цивилистической теории всегда рассматривались как ограничение прав собственника (в общественных, публичных интересах), а не как установление чьего-то (причем неизвестно, кого именно, т.е. бессубъектного) субъективного права [2].

Также институт публичных сервитутов известен в природоресурсном законодательстве: "публичные водные сервитуты" (ст. ст. 43 и 44 Водного кодекса), "публичные лесные сервитуты" (ст. 21 Лесного кодекса) и, наконец, "публичные градостроительные сервитуты" (п. п. 1 и 2 ст. 64 Градостроительного кодекса). Существуют разные точки зрения на природу публичного сервитута. Некоторые ученые понимают сервитут как особое вещное право, при этом природа данного права ими не определяется, либо указывается, что публичный сервитут не относится к сфере регулирования гражданского законодательства. Другие авторы характеризуют его лишь как ограничение права собственности, указывая в качестве аргументов на то, что возникновение отношений происходит в силу закона, и в результате обеспечиваются публичные (общественные) нужды всех лиц [3].

Вместо введения нового института "публичных сервитутов" можно было бы использовать давно известный и эффективно работающий в развитых правовых системах институт классических сервитутов на "положительные" (право на определенные действия) и "отрицательные" (запрет совершения определенных действий) (н-р, § 1018 Германского гражданского уложения и ч. 1 ст. 730 Швейцарского гражданского кодекса). В Земельном кодексе 2001 г. никак не регулируются институты узупруга (как единого ограниченного вещного права на получение выгод от использования чужой вещи или права, в том числе земельного участка) и права застройки, которое следовало бы установить в развитие принципа, закрепленного в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК; известные другим правовым системам "земельные обременения" и многое другое.

Таким образом, следует признать, что попытка Земельного кодекса "по-своему" урегулировать гражданско-правовые отношения, связанные с землепользованием, оказалась не совсем удачной. Необходимо учитывать, что специфику земельного права и земельно-правового регулирования составляет их публично-правовой характер, а не "своеобразие" регламентации определенной части гражданско-правовых отношений. С учетом этого, в конце концов, должны быть определены и предмет, и содержание Земельного кодекса, из которого, видимо, необходимо изъять гражданско-правовые нормы. Дело Земельного кодекса - устанавливать необходимые публично-правовые ограничения, запреты и процедуры с учетом значения земли "как основы жизни и деятельности человека" и "исходя из представлений о ней как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы", как сказано в подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК. Представление же о земле (земельных участках) как о недвижимом имуществе и объекте вещных прав надо оставить гражданскому праву. Думается поэтому, что в своем нынешнем виде Земельный кодекс РФ требует переработки в части регулирования вышеобозначенных институтов.

Литература

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11// СПС «Гарант»
2. *Суханов Е.А.* Вещные права в новом Земельном кодексе РФ// СПС «Консультант Плюс».
3. *Малеина М.Н.* Публичные сервитуты// Законодательство.- 2004.- №4.