



Statut Publishers
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.В. Германов

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ


СТАТУТ
МОСКВА 2011

УДК 347.2
ББК 67.404.1
Г 38

Рецензент: доктор юридических наук, профессор,
заслуженный юрист России **В.С. Анохин**

Германов А.В.

Г 38 Земельный участок в системе вещных прав. — М.: Статут, 2011. — 144 с.

ISBN 978-5-8354-0772-9 (в обл.)

В монографии автор предпринимает попытку исследования роли земельного участка в генезисе вещных прав. С этой целью анализируются различные подходы к определению структуры земельного участка как участвующей в гражданском обороте вещи, которые влияют на состав правоотношений по поводу земельного участка, и исходя из полученных результатов определяется значение земельного участка в формировании и развитии вещных прав.

Книга рассчитана на практикующих юристов, научных работников, преподавателей, аспирантов и студентов юридических факультетов, а также на всех интересующихся проблемами гражданского права.

УДК 347.2
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-0772-9

© А.В. Германов, 2011
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2011

ВВЕДЕНИЕ

Теме недвижимости и правовому режиму земельного участка как одной из разновидностей недвижимых вещей посвящены не одна монография, ряд диссертационных исследований и большое количество статей. Авторы исследований исходят из вещного права как из заранее данного, вполне известного, чуть ли не само собой разумеющегося правового понятия. Между тем само вещное право «обязано» своим появлением такому вовлеченному в оборот объекту, как земельный участок. Возникающие в обороте и легально закрепленные правовые конструкции в виде собственности, ограниченных вещных прав и зависимого держания противопоставляются друг другу и объединяются в единое понятие вещного права благодаря таким признакам, как объект, вещный иск и право следования. Земельный участок поэтому является не только объектом прав с особым правовым режимом, не только основой жизни и деятельности, он является фундаментом, на котором выстраивается и получает свое развитие вещное право, распространяя свое действие на вещи движимые.

Как с теоретической, так и с практической точки зрения представляется необходимым подвергнуть анализу эти два понятия — «земельный участок» и «вещное право» — в их соотношении. Настоятельная необходимость такого исследования обусловливается также наметившимся переходом от многообъектной недвижимости к земельному участку как единому объекту недвижимости. В юридической литературе отмечалось, что необходимо подвергнуть анализу такое понятие, как «составная часть вещи», и провести различие между понятием «сложная вещь» и понятиями главной вещи и принадлежности, что имеет значение прежде всего для такого объекта гражданских прав, как земельный участок. Не менее важным является также уже поставленный вопрос о необходимости развертывания перечня вещных прав, требующий и их дальнейшего осмысления.

Наконец, две концепции — о развитии гражданского законодательства о недвижимом имуществе (2003 г.) и о развитии законодательства о вещном праве (2009 г.), предлагаемые к обсуждению, — указывают на актуальность темы исследования и определяют его предмет.

Целью исследования является:

- развитие научных представлений о земельном участке как объекте вещных прав;
- аналитическое сопоставление различных моделей соотношения земельного участка с расположенными на нем иными объектами гражданских прав;
- осмысление влияния земельного участка на формирование и развитие вещного права;
- определение природы вещных правовых отношений, предметом которых является земельный участок;
- выявление возможных законодательных подходов к регулированию гражданских прав на земельные участки;
- определение содержания понятий, анализ и осмысление относящихся к земельному участку юридических конструкций, а также возможности их совершенствования;
- выявление особенностей, отличающих вещные права от других;
- комплексное исследование природы защиты вещных прав на земельные участки;
- определение значения обязательственных отношений по поводу земельного участка, их места в системе правоотношений и соотношения с вещными правами;
- разработка научно обоснованных рекомендаций по совершенствованию российского законодательства в рассматриваемой сфере;
- определение понятия вещных прав как теоретической основы современной цивилистической теории вещных прав.

В научных работах правовой режим земельных участков исследуется с позиций комплексных отраслей права, в которых земельный участок рассматривается как разновидность природных ресурсов. Частноправовое направление в предпринимаемых исследованиях ограничивается вопросами согласования земельного и гражданского законодательства, а также вопросами государственной регистрации прав на земельные участки как разновидность недвижимости.

Специальные монографические работы, предметом которых является земельный участок как объект прав, не выходят за рамки описания. Особая роль правовых отношений по поводу земельных участков в формировании категории вещных прав недостаточно выявлена. Это объективно обуславливает целесообразность проведения исследования, в котором земельный участок как объект частных прав получил бы адекватную научную обработку с учетом накопленного опыта.

Основные задачи исследования вытекают из характера поставленной цели и состоят в том, что в ходе исследования:

- определяется понятие земельного участка как участвующей в обороте вещи;
- анализируются различные правовые модели, определяющие структуру земельного участка как вещи и его соотношение с другими объектами;
- определяется место земельного участка как объекта прав в принятой в гражданском праве классификации вещей;
- вырабатываются теоретические подходы к классификации вещей применительно к земельному участку;
- устанавливается взаимозависимость понятий земельного участка как объекта прав и вещного права как юридического института;
- осмысливается варьирование и развитие вещных прав на земельные участки и самой категории вещного права;
- оцениваются концептуальные основы правовых моделей соотношения земельного участка и расположенных на нем зданий и помещений в здании;
- определяется состояние и возможное направление совершенствования законодательства о земельных участках.

Общая теоретическая основа исследования включает в себя работы Д.И. Азаревича, Н.П. Боголепова, Е.В. Васьковского, Н.Л. Дювернуа, Л.А. Кассо, В.И. Курдиновского, Д.И. Мейера, М.И. Митилино, С.А. Муромцева, К.П. Победоносцева, И.Б. Новицкого, И.А. Покровского, В.К. Райхера, И.М. Тютрюмова, Г.Ф. Шершеневича, И.Е. Энгельмана, В.А. Юшкевича.

При рассмотрении различных аспектов поставленных проблем автор опирался на разработки зарубежных ученых, таких как Ю. Барон, И. Бентам, Ф. Быдлински, М.Х. Гарсиа Гарридо, Г. Дернбург, Э. Дженкс, Р. Зом, Р. Иеринг, Г. Ласк, Л.Ж. Морандьер, М. Планиоль, Р. Саватье, Ф. Савиньи, К. Чиларж, Д. Франчози, Я. Шапп, Л. Эннексерус, П. Эртман.

Использовались также труды ученых советского периода и современных авторитетных российских ученых, таких как В.С. Анохин, В.А. Белов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.В. Дождев, И.А. Дроздов, О.М. Козырь, О.А. Красавчиков, О.И. Крассов, Е.А. Крашенинников, А.В. Копылов, В.А. Лапач, В.А. Рахмилович, А.В. Сергеев, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, В.В. Чубаров, Г.В. Чубуков, Л.В. Щенникова.

Нашли свое применение и публикации таких современных цивилистов и представителей иных областей правоповедения, как И.В. Аксюк, В.А. Алексеев, Е.А. Баранова, Р.С. Бевзенко, Д.В. Василевская, С.П. Гришаев, А.А. Гришин, Е.В. Ельникова, И.А. Емелькина, Д.В. Жернаков, С.А. Степанов, Н.А. Сыродоев, Е.М. Тужилова-Орданская и др.

Основные выводы из предпринятого исследования заключаются в следующем.

1. Главной особенностью понятия земельного участка как объекта прав является то, что наряду с его определением путем описания внешних признаков и перечисления конкретных возможностей управомоченного по отношению к земельному участку лица особое значение приобретает определение структуры земельного участка как участвующей в обороте вещи.

2. Земельный участок как объект недвижимости, хотя и весьма условно, может подпадать под следующие взятые из дихотомической классификации вещей понятия:

- земельный участок и расположенный на нем объект, например строение, – главная вещь и принадлежность;
- расположенный на земельном участке объект (строение и помещения в нем) – составная вещь;
- земельный участок, расположенные на нем здания и права требования – имущественный комплекс.

3. Растения, равно как и водоем, а особенно асфальтовое покрытие земельного участка и т.п., могут быть только составной частью или улучшением земельного участка, но не самостоятельным объектом прав. Для того чтобы объекты могли приобретать реальный, а не искусственный статус недвижимости, необходим экономический смысл, а не конъюнктурные соображения типа возможности приватизации.

4. При противопоставлении вещного права обязательственному праву следования и самостоятельная правовая защита субъекта вещного права должны квалифицироваться как существенные признаки этого права наряду с его объектом.

5. Вещное право – это не дозволенные действия (право непосредственного воздействия) в отношении материального предмета, действия, которые наниматель совершает точно так же, как и эфитев-тор или суперфициарий, а именно правовая возможность самостоятельно устранять любое препятствие в доступе к земельному участку (к вещи), т.е. право на отстранение от вещи всякого иного лица, осно-

ванное на запрете вмешательства. Абстракция отстранения конкретизируется самостоятельными вещными исками и правом следования.

6. Общее понятие арендных отношений включает виды. Одни арендные отношения могут носить обязательственный характер, другие — характер реализации вещных прав. Вещное право может иметь как абсолютное, так и относительное действие.

7. Институты поземельного и рентного долга необходимы для того, чтобы обязанность каждого собственника — плательщика ренты не прекратилась с последующим отчуждением земельного участка. Позитивная норма права должна закрепить правило, согласно которому вновь приобретший земельный участок субъект становится на место отчуждателя в обязательстве платить.

8. Сервитут следует рассматривать не только как право сервитутария, но и как свойство самого господствующего участка, как продолжение владения собственника своим (господствующим) участком.

Методологическая основа исследования базируется на принципах формальной и диалектической логики. При этом используются такие методы познания, как анализ и синтез, обобщение, абстрагирование, индукция и дедукция, аналогия, историко-правовая и актуальная компаративистика, догматическое толкование.

Практическая и теоретическая значимость результатов исследования, в основе своей завершенного автором в ноябре—декабре 2010 г., мыслится в том, что оно может послужить теоретической основой для последующих научных изысканий в данной области, а в его отдельных положениях предпринята попытка развития соответствующие разделы и институты гражданского права, что может поспособствовать совершенствованию гражданского законодательства. Исследование также значимо в плане более строгого, критического подхода к определению содержания понятий, выявления терминологической и понятийной путаницы и оформления конструкции и защиты вещных прав. В нем обосновывается необходимость внесения изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ) в части определения понятия недвижимости и регулирования вещных прав на земельные участки, а также соотношения прав собственности на земельные участки и на находящиеся на них другие объекты недвижимости.

Структура исследования обусловлена его целями, задачами и содержанием исследования и состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА НЕМ ОБЪЕКТЫ КАК ОБЪЕКТЫ ПРАВА	8
1.1. Общая характеристика правового регулирования отношений по поводу земельных участков	8
1.2. Земельный участок как главная вещь в гражданском обороте	28
1.3. Земельный участок как принадлежность главной вещи.....	44
1.4. Понятие земельного участка как составной вещи	54
1.5. Земельный участок как часть сложной вещи в гражданском праве.....	64
ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ФОРМИРОВАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ	83
2.1. О понятии вещного права	83
2.2. Модификации вещных прав на земельные участки	111
2.3. Соотношение прав на земельный участок и помещение в здании.....	121
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	128
Источники и литература	133