

УДК 342.7

Ж. Х. Косанов,
доктор юридических наук,
профессор кафедры
гражданско-правовых дисциплин
института правосудия Академии
государственного управления
при Президенте Республики

ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ И ПРОБЛЕМЫ ИНДИВИДУАЛИЗАЦИИ ИХ ОБЪЕКТОВ

Аннотация

В статье проанализированы основные признаки вещных прав на землю, способы индивидуализации их объектов. Охарактеризованы особенности правового режима земельного участка как объекта вещного права.

Ключевые слова: право собственности на землю, иные вещные права на землю, индивидуализация объектов вещных прав на землю, земельный участок.

Аңдатпа

Мақалада жерге заттық құқықтардың негізгі белгілеріне талдау жасалып, олардың объектілерін даралаудың тәсілдері көрсетілген. Жер телімінің заттық құқықтың объектісі ретіндегі құқықтық режимінің ерекшеліктері сараланған.

Тірек сөздер: жерге меншік құқығы, жерге өзге заттық құқықтар, жерге заттық құқықтың объектісін даралау, жер телімі.

Abstract

In the article analyzed the main features of property rights to land, means of individualization of their facilities. The features of the legal regime of the land as an object of property law.

Keywords: land ownership, other property rights to the land, individualization of objects of property rights to land, plot of land

В перечень основных вещных прав на землю входят право собственности, право землепользования, право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, а также сервитут. Право собственности на землю содержит полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Поэтому именно оно занимает главенствующее место в системе вещных прав на землю. Сущностью и содержанием права собственности на землю предопределяется количественное разнообразие и система вещных прав на землю. Все иные вещные права, будучи производными от права собственности на землю, в то же время обладают относительной самостоятельностью, представляют собой различные правовые формы реализации собственности на землю.

Исследование соотношения права собственности с ограниченными вещными правами на землю способствует более полному выявлению сущности, параметров правомочий, составляющих каждого из них, что имеет важное значение для конструирования оптимальной модели права собственности и иных прав на землю с учетом их видовых особенностей.

Вещное право на землю в юридической литературе рассматривается в различных аспектах: как объективное право; как субъективное право; как особый титул; как правоотношение.

Вещное право на землю как правовой институт трактуется как система норм закрепляющих принадлежность земельного участка тому или иному субъекту, основания возникновения и прекращения этого права, его содержание, объем, средства защиты и охраны.

Вещное право на землю как субъективное право рассматривается как охраняемый законом вид и объем возможного поведения физического или юридического лица, как носителя одного из вещных прав на земельный участок. По общепринятому мнению, субъективное право представляет собой единство трех возможностей. Во-первых, вид и объем возможного поведения самого обладателя субъективного права. Во-вторых, возможность требования соответствующего поведения от других лиц. В-третьих, возможность прибегнуть в необходимых случаях к содействию государственных органов.

Вещное право, как титул, означает возможность юридического лица владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком на определенной вещно-правовой основе: праве частной собственности, праве постоянного либо временного землепользования, сервитуте. Характер вещного права как правоотношения определяется тем, что носителям вещных прав в нем противостоят как другие носители вещных прав, так и иные участники земельных правоотношений. Поэтому полноценный анализ характерных особенностей, юридически значимых признаков, содержания вещного права требует всестороннего учета природы вещного права как объективного и субъективного права, правоотношения и правового статуса его носителя.

Под вещами в цивилистической науке понимают предметы внешнего материального мира, созданные трудом человека или находящиеся в естественном состоянии [1, с. 111], предметы, существующие как физические тела и доступные для человеческого обладания [2, с. 3], являющиеся основными объектами в имущественных правоотношениях [3, с. 63]. Систематизировав различные точки зрения, Л. В. Щенникова считает, что вещным признается право, предметом которого являются вещи, существующие в форме физического тела, закрепляющие принадлежность вещи лицу и непосредственное над ней господство в определенном объеме правомочий, пользующееся защитой от любого субъекта-правонарушителя [4, с. 12–17].

В самом общем виде вещное право понимается как право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства.

Юридически, вещное право – совокупность норм, регулирующих такие имущественные отношения, в которых управомоченные лица могут осуществлять свои права на вещь, не нуждаясь в положительных действиях других лиц. Вещное право направлено на то, чтобы закрепить за правомочным лицом юридическую возможность владеть имуществом и эксплуатировать его, независимо от действий каких либо других лиц.

Исходя из единства всех аспектов в теоретической литературе, вещное право характеризуют следующими основными чертами. Во-первых, они устанавливают непосредственное господство лица над вещью и юридически оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать данную вещь в своих интересах без участия иных лиц.

Во-вторых, юридическую специфику вещного права многие авторы связывают с его абсолютным характером.

В-третьих, абсолютный характер вещных прав делает необходимой их гражданско-правовую защиту с помощью особых вещно-правовых исков, которые также могут быть направлены против любых лиц, поскольку любое лицо может стать нарушителем вещного права.

В-четвертых, объектом вещных прав могут служить только индивидуально-определенные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее.

Из абсолютного характера вещных прав, проявляющегося в отношении всех третьих лиц, которые должны быть поэтому четко осведомлены о содержании и видах таких прав, вытекает необходимость исчерпывающего определения в законе как видов (перечня) вещных прав, так и их содержания.

Определение объема и содержания вещного права в силу их абсолютности не может быть предоставлено «произволу частных лиц» – это исключительная прерогатива государства. В отношениях, возникающих не только по инициативе их участников, последние не вправе самостоятельно определять их содержание. Отсюда и необходимость законодательного установления всех разновидностей вещных прав и регламентации их конкретного содержания, а также определения закрытого перечня вещных прав, который может меняться только с изменением законодательства. В связи с этим виды и содержание вещных прав императивно, исчерпывающим образом определяются законом, исключая какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания.

В отечественной юридической науке выделяют следующие признаки вещного права:

– вещное право является имущественным правом;

- вещное право есть абсолютное право;
- вещные права должны быть установлены законом;
- вещное право характеризуется наличием правомочий владения, пользования и распоряжения;
- вещному праву присуще право следования;
- вещному праву присуще право преимущества;
- возможность непосредственного воздействия на вещь (непосредственного господства над вещью), в том числе путем ограничения собственника или субъекта другого вещного права.

Представляется, что вещные права объединяет один главный признак – связь с индивидуально определенной вещью. Остальные перечисленные признаки присутствуют во всех вещных правах, но в одних они проявляются сильно, ярко, в других принимают едва заметную величину, иногда присутствуя в видоизмененных формах [5, с. 27–28].

Анализ принципиальных положений современного земельного законодательства показывает, что система вещных прав построена на основе следующих принципов и положений:

а) вещные права прямо предусмотрены либо вытекают из закона, основные условия обладания ими и их реализации не могут быть изменены произвольно, исключительно по усмотрению заинтересованных сторон;

б) все иные вещные права на землю производны от права собственности на землю. Соответственно, их объем определяется объемом права собственности;

в) ряд правомочий, которыми наделен субъект вещных прав на землю, реализуется исключительно с разрешения собственника земли;

г) допускается определенная самостоятельность иных вещных прав на землю от прав собственника на землю;

д) обладатели иных вещных прав на землю являются самостоятельными субъектами земельных правоотношений. Их права гарантируются и защищаются в равной степени с правами собственника земли;

е) объем и содержание отдельных видов вещных прав на землю могут оказаться сходными с правомочиями собственника земельного участка;

ж) все виды вещных прав на землю всегда связаны с конкретным земельным участком, являются самостоятельными объектами земельных правоотношений, и, соответственно, за некоторыми исключениями, подлежат государственной регистрации, как и право собственности на земельный участок.

Система вещных прав на землю находится на стадии своего интенсивного становления и развития в соответствии с потребностями практики рыночного и хозяйственного оборота земель, сущность которой заключается в расширении перечня случаев, форм, способов, спектра условий обладания и реализации земельных прав. Основными проблемами здесь выступают: закрепление организационно-правовых условий, способов индивидуализации земли, как объекта вещных прав; определение экономически обусловленной системы вещных прав на землю и их законодательное закрепление; создание экономических, организационно-правовых условий для их эффективного функционирования; четкое нормативное закрепление сущности, назначения и содержания каждого вида вещных прав на землю; обеспечение согласованности, взаимодействия между всеми видами вещных прав на землю; выработка гарантий и механизмов их реализации и защиты в соответствии с принципами рынка и с учетом особой публичной значимости имущественных отношений в земельной сфере, что и должно найти отражение в институте вещных прав на землю.

Прежде всего, в нем должны быть закреплены особенности индивидуализации и правового режима земельного участка как объекта вещных прав. Как справедливо подчеркивает М. К. Сулейменов, все вещные права объединяет один главный признак – связь с индивидуально определенной вещью. Остальные признаки присутствуют во всех вещных правах, но в одних они проявляются сильно, ярко, в других принимают едва заметную величину, иногда присутствуя в видоизмененных формах [5, с. 27–28].

Земля, как природный объект, вовлеченный в систему общественных отношений, обладает определенными физическими, производственными, технологическими и другими характеристиками и признаками, которые при отражении их в праве приобретают юридическое

значение. Эти ее свойства в значительной степени влияют на характер прав и обязанностей субъектов права пользования и определяют, соответственно, содержание правоотношений, возникающих по поводу использования и охраны земельных ресурсов. Стремление законодателя максимально увязать содержание прав и обязанностей с объективными свойствами земли находит отражение, прежде всего, в основных терминологиях, к числу которых можно отнести законодательное определение земельного участка, как объекта права собственности и иных вещных прав.

В отечественной теоретической литературе впервые попытку исследования юридически значимых функционально-качественных особенностей земельного участка, его соотношения с такими ключевыми понятиями как земля, земельные ресурсы, недра земли, недвижимое имущество предпринял А. Х. Хаджиев. Автор справедливо подчеркивает, что Земельный кодекс определяет земельный участок как выделенную в замкнутых границах часть земли, закрепляемую в установленном порядке за субъектами земельных отношений (ст. 12 п. 21 ЗК), не раскрывая сущностные характеристики и необходимые параметры земельного участка в качестве недвижимого имущества [6, с. 237]. Со времен Римского частного права земельный участок рассматривается, прежде всего, как недвижимое имущество, с которым связываются особенности правового режима расположенных на нем природных и иных объектов.

В главе 5 Земельного кодекса содержится лишь указание на то, что земельный участок представляет собой объект права собственности, права землепользования и иных вещных прав.

Земельный участок к объектам недвижимости отнесен ст. 117 ГК, где излагается перечень недвижимого имущества и содержится следующее его определение: «...объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».

Исходя из законодательного определения земельного участка как выделенной в замкнутых границах части земли, закрепляемой в установленном порядке за субъектами земельных отношений, можно констатировать следующие исходные положения, необходимые для определения места земельного участка в системе объектов земельного права (и земельных прав) и его характеристики в качестве пространственного предела правового воздействия.

Земельный участок представляет собой часть земли. Их соотношение – это соотношение части (земельного участка) и целого (земли). Соответственно, понятие «земельный участок» является производным от понятия «земля» в связи с тем, что:

- на основании определенного юридического титула закреплен за конкретным субъектом земельных отношений;
- относится к земельным ресурсам, поскольку закрепление за субъектом предполагает возможность и необходимость его хозяйственного и иного использования;
- имеет четко определенные (по периметру) внешние границы;
- представляет собой объект недвижимости, имеющий индивидуально-определенные, идентифицирующие признаки;
- функционально-целевые характеристики земельного участка предопределяются соответствующими параметрами земли как объекта земельного права. Например, конкретное целевое использование земельного участка определяется целевым назначением категории земель, из которой он персонифицируется.

Статья 42 ЗК определяет пределы прав на земельный участок. Горизонтальные пределы действия прав на земельный участок определяются рамками его внешних границ. Анализ норм кодифицированного акта позволяет предполагать, что вертикальные пределы проникновения права (или прав) на земельный участок ограничиваются поверхностным почвенным слоем.

Право собственности и иные вещные права на земельный участок распространяются на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы, насаждения. Использование недр земли, находящихся под почвенным слоем, осуществляется в соответствии с целевым назначением земельного участка и законодательными актами, регулирующими отношения в сфере недропользования. Предоставление права недропользования для добычи общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод, находящихся в недрах земельного участка для собственных нужд, производится одновременно с предоставлением земельного участка (ст. 42 ЗК).

То есть, в принципе, права на земельный участок в пределах своего проявления ограничены поверхностью земельного участка.

Недра юридически отделены от земли, представлены в качестве самостоятельного объекта правового регулирования.

Вместе с тем, в определенных случаях в понятие «земля» включаются и такие слои земной толщи, которые проникают вглубь на десятки метров. В таких случаях, речь должна идти о землепользовании, а не о пользовании недрами [7, с. 345].

В процессе вовлечения земель в хозяйственный оборот возникают и развиваются такие виды хозяйственного использования земель, где ее природно-ландшафтные, экологические, почвенные характеристики отходят на задний план либо совершенно утрачивают значение. Земельный участок становится пространственным пределом, территорией размещения и одновременно составной частью, элементом единого производственно-хозяйственного, имущественного комплекса. Существуют определенные виды использования земли, когда предусматривается обязательное снятие плодородного слоя почвы. Но это не может означать отсутствия пространственных (вертикальных) пределов осуществления прав на землю. Качество земельного участка может характеризоваться изначальным отсутствием почвенного слоя, и нанесение на него почвенного слоя не может рассматриваться действием, порождающим необходимое пространство для возникновения и осуществления земельных прав. Следовательно, возникновение прав на земельный участок и пределы их осуществления не могут определяться исключительно наличием или отсутствием почвенного слоя. Данный фактор влияет только на режим, вид землепользования, определение конкретного целевого назначения земельного участка.

Почвенный слой – категория, характеризующая качество земельного участка, но не его самого. Поэтому спорно утверждение о том, что количественно-качественные параметры почвенного слоя являются обязательным признаком любого земельного участка. Следовательно, возможность и пределы осуществления прав на земельный участок должны определяться независимо от фактора почвенного слоя.

Исходя из этого, необходимо перейти от «натурализованного» определения понятия «земельного участка» к его юридическому определению.

Пределы использования земли не должны ограничиваться только поверхностью земельного участка. За изъятием той части использования недр (добыча полезных ископаемых и ряд других специфических видов недропользования), которая определенно составляет предмет отношений недропользования, любые проникновения и углубления в недра земельного участка следует рассматривать как осуществление права собственности и других вещных прав на земельный участок.

То есть пределы прав на земельный участок целесообразно определять не почвенным слоем, который не является универсальным, присущим всем земельным участкам свойством, а особенностями целевого использования земельного участка.

Право на земельный участок существует и проявляет себя независимо от наличия либо отсутствия почвенного слоя. Например, встречаются земельные участки – площади открытого залегания полезных ископаемых. Владение такого рода земельным участком не означает отсутствия земельных прав на него. Особенности его природной структуры, строения земной толщи, включая ее поверхности, предопределяют его особое целевое назначение и соответствующий правовой режим использования и охраны. Поскольку сама поверхность земельного участка представляет собой площадь залегания полезных ископаемых, то мы в данном случае имеем дело с участком недр, использование которого характеризует собой отношения недропользования. Земля (земельный участок) предоставляется для различных целей. Характер, виды использования земельного участка чрезвычайно многообразны. Только для сельскохозяйственного и лесохозяйственного производств почвенный слой имеет определяющее значение, хотя даже эти виды деятельности на земле не зависят исключительно только от фактора «почвенного слоя». Для большинства видов деятельности на земле почвенный слой не имеет никакого значения, более того в некоторых случаях именно его отсутствие (либо его снятие) выступает предварительным условием возникновения определенных видов деятельности.

Собственнику должно быть отведено ровно столько пространственного предела, сколько необходимо для обеспечения функциональности земельного участка в соответствии с его целевым назначением и предполагаемым на нем конкретным видом производственно-хозяйственной и иной деятельности.

В целом, нормативные положения, определяющие понятие и правовой режим земельного участка нуждаются в переосмыслении и существенном усилении с учетом потребностей практики современных земельных отношений.

Юридическое оформление правомочия по владению, пользованию и распоряжению земельным участком с учетом видовых особенностей вещных прав посредством относительно самостоятельных норм, как составной части института вещных прав содействует более полному использованию всего арсенала этого института в решении проблем реализации и защиты земельных прав и существенно обогащает содержание данного института, дополняя его специфическими организационно-правовыми мерами их защиты.

Совершенствование законодательства по вопросам соблюдения прав граждан и юридических лиц в сфере земельных отношений связано с созданием развернутой системы юридических гарантий прав на землю в институтах права собственности и производных от него прав на землю, принудительного изъятия земель для государственных нужд.

ЛИТЕРАТУРА

- 1 *Гражданское право: Учебник / Под. ред. Е. А. Суханова. – М., 1994. – Т. 1.*
- 2 *Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве. – М.: Изд. «Бек», 1996.–134 с.*
- 3 *Гражданское право: Словарь-справочник. – М., 1996.*
- 4 *Щенникова Л. В. Вещное право в гражданском кодексе // Законодательство. – 2000. – № 10.*
- 5 *Сулейменов М. К. Понятие и виды вещных прав в Республике Казахстан. – Алматы, 1997.*
- 6 *Хаджиев А. Х. Проблемы теории земельного права Республики Казахстан в условиях становления и развития рыночных отношений: Дисс. ... докт. юр. наук. – Алматы, 2005. – 370 с. – С. 234–238.*
- 7 *Клюкин Б. Д. Горные отношения в странах западной страны и Америки. – М.: Городец–издат, 2000. – 443 с.*

Дата поступления статьи в редакцию: 5 сентября 2013 г.