

ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО

© Е.И. ДАВЫДОВА, Л.Ф. УСМАНОВА

DavydovaEI@yandex.ru, UsmanovaLF@yandex.ru

УДК 347.214.23 (091)

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ВЕЩНЫХ ПРАВ: ИСТОРИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

АННОТАЦИЯ. Статья посвящена комплексному исследованию трансформации объема вещных прав на земельный участок на различных исторических этапах развития российского права.

Необходимость рассмотрения исторического аспекта гражданско-правового регулирования вещных прав на землю в России обуславливается спецификой перехода к многообразию его форм в различных периодах.

В статье ставится задача рассмотреть эволюцию институтов права собственности, права пожизненного наследуемого владения, аренды, залога. Авторы прослеживают становление указанных институтов на разных исторических этапах: период Древнерусского государства, период феодального землевладения, период чинишнего землевладения и советский период.

Актуальность обусловлена наличием значительного количества научных подходов к осмыслению развития объема вещных прав на землю на различных исторических этапах.

Авторы приходят к выводу, что в процессе исторического развития претерпевали изменения системы, виды и формы землепользования, соответственно изменялись и вещные права на земельные участки.

Установлено, что в настоящее время главенствующим в системе вещных прав является право собственности, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей.

Выделяются и описываются характерные признаки вещных прав на земельные участки. Вещные права на землю являются производными от права собственности, являются зависимыми от правомочий собственника, но при этом обладают определенной самостоятельностью и абсолютным характером.

SUMMARY. The article is devoted to a comprehensive study of transformation of volume of property rights to a land lot at different historical stages of development of Russian laws.

It is important to consider the historical aspect of civil regulation of property rights to land lot in Russia because of the specifics of variety of its forms in different periods.

This article seeks to examine the evolution of institutions of property rights, right of lifetime inheritable possession, lease, mortgage. The authors trace the formation of the institutions in different historical periods: the ancient Russian state, feudal land tenure, land tenure by lease, and the Soviet period.

The authors conclude that in the process of historical development these systems, kinds and forms of land use changed, correspondingly the property rights to land also changed.

The study shows that today the right of ownership is dominant in the system of property rights since the owner has a full set of powers for possession, use and disposal of land.

The authors determine and describe the characteristics of property rights to land. Property rights to land are derived from common property rights, they are dependent on the authority of the owner, but have certain independence and absolute character.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Земля, вещные права на земельный участок, залог, право собственности.

KEY WORDS. Land, property rights to land, mortgage, right of ownership.

Земельные участки выступают недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных вещных прав. «Земля, — как указывает Н.А. Сыродоев, — характеризуется такими исключительными свойствами, как ограниченность, невозсоздаваемость, неучтожаемость, непотребляемость, неисчерпаемость производительной силы» [1].

Для установления круга вещных прав на землю, их содержания, особенностей возникновения и прекращения важное значение имеет определение понятия объектов таких прав и объектов общественных отношений, охватываемых вещными правами.

Учитывая существование значительного количества научных подходов к осмыслению определения объема вещных прав на землю на различных этапах развития российского государства, а также их непосредственное влияние на качество правового регулирования земельных отношений в России, изучение указанной темы представляется весьма актуальным.

Исторически к недвижимости относилась земля. Основным признаком иной недвижимости считалась неразрывная связь имущества с конкретным земельным участком, на котором это имущество расположено. Разрушение или перенос имущества на другой земельный участок означает, что «юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом» [2].

Таким образом, объектом недвижимого имущества является, в первую очередь, земельный участок и все, что прочно с ним соединено. В юридической литературе высказано положение о двуединой роли земельного участка в определении недвижимости. С одной стороны, земельный участок сам по себе является недвижимостью, с другой — служит решающим критерием для определения иного имущества как недвижимости.

В юридической литературе также отмечалось, что недвижимые вещи находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками, являются незаменимыми. Такие критерии выделения недвижимости актуальны для законодательства и современной практики России.

Земельный участок является особым объектом экономического оборота и правовых отношений в силу своих природных качеств, свойств, функций и роли в жизни общества. В процессе исторического развития претерпевали изменения системы, виды и формы землепользования, соответственно изменялись и вещные права на земельные участки.

Вещные права в земельном праве — одна из правовых форм реализации отношений земельной собственности. Их обладателю они предоставляют возможность непосредственно осуществить воздействие на земельный участок путем господства над ним.

Право собственности на землю является главенствующим в системе вещных прав на земельные участки, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Необходимость рассмотрения исторического аспекта гражданско-правового регулирования земельных отношений в России обуславливается спецификой перехода к многообразию форм собственности на землю, неоднозначной ее оценки, закрепления частной формы собственности на различных этапах развития Российского государства.

До начала XX в. в России не было единых правил о сделках с землей. Правовое регулирование земельных отношений в Древней и Средневековой Руси имеет следующие особенности:

1. В период Киевской Руси феодальные отношения развивались неравномерно. Например, в Киевской, Галицкой, Черниговской землях этот процесс шел быстрее, чем у вятичей и дреговичей [3].

2. В Новгородской республике развитие крупного феодального землевладения происходило быстрее, чем на всей территории Руси, этому способствовала жестокая эксплуатация покоренного населения, проживавшего в новгородских владениях.

3. Феодальное землевладение порождало в средние века взаимосвязь феодалов с помощью системы вассальных отношений типа вассалитета-сюзеренитета.

4. Высокий авторитет религии в древние и средние века повлек земельное господство церкви, получавшей значительные земельные угодья от государства и феодалов.

В начальный период развития государства (т.е. до XIII в.) преобладал метод закрепления всех земель за князьями по наследству, другие лица обладали землями исключительно в силу служения князю либо иной административной зависимости (система «кормления»). В дальнейшем этот порядок лишь усилился. Земля, входившая в состав родовых или выслуженных вотчин, могла продаваться и покупаться. Но полноценной собственностью она не являлась, так как в определенных ситуациях подлежала изъятию и перераспределению [4].

Отдельные участки земли, сады, покосы и угодья могли сдаваться во временное пользование (с натуральной системой оплаты долей урожая — «исполу» и прочее). Но такое происходило нечасто. Кроме того, временное пользование было ограничено административным характером предшествующего землепользования. Вряд ли можно признать основанными на сделках оброк и барщину, так как они опирались на личное волеизъявление землевладельца, а не на гражданско-правовые (диспозитивные) начала.

Купля-продажа земли сопровождалась в знак перехода власти на нее вручением дерна, т.е. куска почвенного слоя, в присутствии девяти (позднее — пяти) свидетелей. В дальнейшем (ориентировочно с половины XVII в.) акты продажи земли стали оформляться в специальных книгах, ведущихся государственными чиновниками [5].

Необходимо отметить, что до 1917 г. земельное право в России как особая отрасль отсутствовало. Все правовые отношения, связанные с землей, регулировались в рамках общего гражданского законодательства.

В русском праве значительную роль для развития института вещного права на землю сыграло Соборное уложение 1649 года. В XVI и XVII главах данного документа были освящены важнейшие элементы поместного и вотчинного землевладения.

Дальнейшее развитие института вещных прав на земельные участки связано со Сводом Законов Российской Империи, введенного в действие в 1835 году. Помимо права собственности в этот период защищалось и такое вещное право как право законного владения.

Надо отметить, что такое право — как право пожизненного наследуемого владения на территории Российского государства берет начало еще с XIV в., когда переселенцам недвижимость предоставлялась в вечное пользование с правом ее отчуждения и передачей по наследству. При этом на них возлагалась обязанность платить чинш за пользование землей, размер которого оставался всегда неизменным. Отсюда и наименование такого права — чиншевое право [6].

На все пространство России чиншевое право распространилось лишь в конце XVIII в., но после 1917 г. институт пожизненного наследуемого владения утратил свою актуальность. Титул пожизненного владения был закреплен в дальнейшем лишь в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 года. Под чиншевым правом понималось вещное право наследственного бессрочного пользования чужой землей при условии взноса платы в определенном размере. Объектом чиншевого права являлись как сельская, так и городская недвижимость. Оно существенно отличалось от арендного пользования тем, что оно, во-первых, бессрочно и, во-вторых, имело вещный характер.

По мнению Л.В. Щенниковой, основной причиной, по которой вместо аренды использовался чинш, было желание обеспечить постоянное поддержание земель в хорошем хозяйственном состоянии без истощения [5]. Именно это обстоятельство, по авторитетному утверждению В.И. Синайского, позволяло считать, что в числе самостоятельных прав имеется не только пользование чужими вещами, но и владение ими [2]. Из-за этого происходило смешение вещных и обязательственных прав. Вопрос об их разграничении поставил К.П. Победоносцев: «Особенные условия общественной экономии в России породили множество случаев, в которых от лица правительства сдаются частным лицам казенные земли во владение и пользование, и в разнообразии всех этих случаев нередко возникает недоумение: что следует отнести к системе вотчинных прав и что к системе договоров» [7].

Чиншевые отношения в свое время устанавливались по письменным и словесным сделкам, и потому доказательствами этого права могли служить не только документы, но и свидетельские показания, дознание через окольных людей. Права чиншевика заключались в праве пользования землей или домом, в распоряжении ими на случай своей смерти и в передаче их по сделке другому лицу, например на основании купли-продажи.

Такой объем правомочий чиншевика давали право его кредиторам обратиться свое взыскание на чиншевый участок и требовать судебного отчуждения чиншевого права. Обязанности чиншевика сводились к уплате установленной суммы — чинша. Чинш уплачивался или деньгами, или исполнением натуральных повинностей. Неуплата чинша предоставляла собственнику право взыскивать сумму долга с чиншевика, что вело к прекращению чиншевого отношения. Возвращение земли, занятой чиншевиком, к собственнику возможно было в следующих случаях: по отказу чиншевика или при отсутствии законных наследников у чиншевика, не распорядившегося имуществом при жизни.

Научный интерес для изучения представляет институт залога земельных участков в России. В Древней Руси обеспечением исполнтельности должника служила его личность, а не имущество (закупничество). Наиболее ранней формой залога в России являлась передача вещей во владение кредитора, которое соединялось чаще всего с пользованием. Древнерусское залоговое право представляло собой отчуждение права собственности в пользу кредитора с сохранением за должником права выкупа в случае своевременного погашения долга [8].

Первоначальной формой залога являлось предоставление кредитору пользования имением должника за полученную последним от кредитора сумму денег, в этом случае не кредитор имел право требовать платежа долга, а должник имел право требовать возвращения имения при условии платежа долга.

Дальнейшим развитием института залога является трансформация владения и пользования в право собственности кредитора при просрочке должника. В XVIII в. залоговое право приобретает характер права на чужую вещь. В середине XVIII в. законодательством устанавливается иной порядок взыскания по закладным. Залоговое право уже не переходит в право собственности, а заложенная вещь подлежит продаже с публичных торгов. В 1744 г. происходит возвращение к правилам уложения, мотивированное тем, что «многие, дав деньги после занимаемых в закладных сроков, чрез многое время тех своих денег, ни закладного недвижимого имения не получают» [9]. Только с изданием в 1800 г. Банкротского Устава для недвижимости произошла окончательная отмена старого порядка.

В советский период оборот участков был практически прекращен. Вся земля стала объектом государственной собственности. Уже первый Земельный кодекс запретил ее продажу. Допускалась лишь так называемая трудовая аренда (ст. 28-38). Сдача земли внаем производилась после регистрации в волостном или местном сельском Совете при наличии определенных условий (например, когда семья арендатора пострадала от стихийного бедствия и т.п.). Обработка земли могла осуществляться только лично, сдача внаем запрещалась, были введены существенные ограничения по срокам аренды. Более того, если в ГК РСФСР 1922 г. земельные участки упоминались в числе возможных объектов аренды, то в ГК РСФСР 1964 г. указание на них отсутствовало.

Договоры аренды земельных участков изначально были ограничены рядом актов, а Постановлением ЦИК и СНК СССР от 4 июля 1937 г. — запрещены. Общая концепция появления каких-либо земельных прав в тот период четко прописана: если гражданин или организация нуждались в получении участка, то для выделения земли принималось соответствующее административное решение.

После Великой Отечественной войны была предусмотрена ограниченная возможность временного пользования землей, но не в результате соглашения сторон, а в силу распорядительного акта государственного органа.

Начало возрождения категории вещных прав на земельные участки в российском праве было закреплено в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 г., законах РСФСР «О собственности в РСФСР», «О предприятиях и предпринимательской деятельности» [2].

В современном гражданском законодательстве категории вещных прав посвящен раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации [10], который включает в состав вещных прав: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом.

Как показал исторический опыт, главными целями и задачами земельных реформ являлись изменения форм собственности на землю, перераспределение большей части земель в пользу тех, кто ее непосредственно обрабатывает.

В настоящее время институт вещных прав на земельные участки — это межотраслевой институт законодательства, аккумулирующий нормы конституционного, гражданского, земельного и иных отраслей права.

Право собственности на землю является главенствующим в системе вещных прав на земельные участки, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Однако наряду с правами собственности имеется ряд других правовых форм, составляющих титул прав на землю, которые легализированы в современном российском законодательстве в качестве вещных прав [11].

Вещные права на земельные участки в земельном и гражданском законодательстве характеризуются следующим признаками:

1. Вещные права на землю являются производными от права собственности, следовательно, можно сделать вывод о том, что другие вещные права являются правами собственника. В частности, если собственник обладает полной свободой владения, пользования и распоряжения земельным участком, то землепользователь, обязан получать разрешение на аренду или безвозмездную временную передачу используемого земельного участка другому лицу у собственника этого участка.

2. Вещные права обладают определенной зависимостью от правомочий собственника, без согласия которого не может осуществляться часть правомочий, принадлежащих обладателю вещных прав на землю. В частности, необходимо получать согласие собственника на отдельные формы распоряжения земельным участком [12].

3. Вещные права на землю обладают определенной самостоятельностью, поскольку переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием прекращения вещных прав на этот участок [10].

4. В правоотношениях между отдельными представителями вещных прав они обладают таким же абсолютным характером, как и права собственности на земельный участок. Лица, вступающие в правоотношения по использованию земельного участка на основе вещных прав, обязаны соблюдать права лица, обладающего вещным правом на земельный участок.

Пройдя различные этапы исторического развития, на сегодняшний день вещные права на землю вытекают из положений закона, а не всегда из договорных и иных обязательств, кроме того, распространяются на всех лиц, оказавшихся в сфере правового регулирования вещных прав, а не только на лиц, связанных договорными обязательствами, вытекающими из этих вещных прав.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сыродоев Н.А. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. 2001. № 4. С. 35-40.
2. Синайский В.И. Русское гражданское право. М., Статут. 2005. 736 с.
3. Мелихов А.И. Право частной собственности на земельные участки: конституционно-правовой аспект: Дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007.
4. Дегтев А. Земля — объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8.
5. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., Волтерс Клувер. 2008. 482 с.
6. Черникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург. 2005. 38 с.
7. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Т. 1. М., Статут. 2002. 806 с.
8. Дамбиева Т.В. Земля как объект права собственности Российской Федерации // Журнал российского права. 2009. № 11.
9. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России // Экологическое право. 2003. № 1. С. 51.-55.
10. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (часть первая) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
11. Никишин В.В. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации. М.: Юрайт. 2008. 502 с.
12. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2005. № 1. С. 5.

REFERENCES

1. Syrodoyev, N.A. On the relation between land and civil law. *Gosudarstvo i pravo — State and law*. 2001. No. 4. P. 35-40 (in Russian).
2. Sinajskij, V.I. *Russkoe grazhdanskoe pravo* [Russian civil law]. Moscow, Statut. 2005. 736 p. (in Russian)
3. Melihov, A.I. *Pravo chastnoj sobstvennosti na zemel'nye uchastki: konstitucionno-pravovoj aspekt*: Diss. kand. [Law of a private property to the land plots: constitutional and legal aspect: Cand. Diss.] Volgograd, 2007 (in Russian).
4. Degtev, A. The right of private ownership of the land: the constitutional and legal aspect. *Pravo i jekonomika — Law and economy*. 2005. No. 8 (in Russian).
5. Shhennikova, L.V. *Veshhnye prava v grazhdanskom prave Rossii* [Property rights in the civil law of Russia]. Moscow, Volters Kluver. 2008. 482 p. (in Russian)
6. Chernikova, M.V. *Pravo postojannogo (bessrochnogo) pol'zovanija zemel'nyim uchastkom v sisteme veshhnyh prav*: Autoref. Diss. Dokt. [The right of permanent (perpetual) use of land in the system of property rights: Monograph, Review of Doct. Diss.] Ekaterinburg, 2005. 38 p. (in Russian)
7. Pobedonoscev, K.P. *Kurs grazhdanskogo prava* [Course of civil law]. Vol. 1. Moscow, Statut. 2002. 806 p. (in Russian)

8. Dambieva, T.V. Land as an object of property of the Russian Federation. *Zhurnal rossijskogo prava — Magazine of the Russian law*. 2009. No. 11 (in Russian).

9. Suhanov, E.A. Property rights in the new Land Code of Russia. *Jekologicheskoe pravo — Ecological law*. 2003. No. 1. P. 51-55 (in Russian).

10. The Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ (the first part). *Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii — Collected Legislation of the Russian Federation*. 1994. No. 32. Art. 3301 (in Russian).

11. Nikishin, V.V. *Veshhnye i objazatel'stvennye prava na zemlju v federal'nom zakonodatel'stve i zakonodatel'stve sub'ektov Rossijskoj Federacii* [Proprietary and contractual rights of land in federal legislation and the legislation of the Russian Federation]. Moscow: Jurajt, 2008. 502 p. (in Russian)

12. Suhanov, E.A. Limited property rights. *Hozjajstvo i pravo — Economy and law*. 2005. No. 1. P. 5 (in Russian).