

УДК 347.235 (575.2) (04)

## РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

*Ч.А. Туратбекова* – преподаватель

---

The author has attempted to review the land property law systems beginning from Roman law till now. Besides he has made an analysis of modern legislation.

Классически под вещным правом, безотносительно конкретного объекта, принято понимать “право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства”<sup>1</sup>. Вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, статику имущественных правоотношений, регулируемых гражданским правом.

Вещное право принадлежит к числу категорий, которые регламентировались в различные исторические эпохи, социально-экономические формации. Наше время не исключение. Подобная “живучесть” вещного права объясняется тем, что оно закрепляет отношение лица к вещи (имуществу), удовлетворяя тем самым возникающие потребности. Все правовые системы на различных этапах становления и развития выработали свою систему вещных прав “в интересах предотвращения или разрешения конфликтов вокруг ограниченных ресурсов”<sup>2</sup>.

Наиболее разработан этот вопрос в трудах таких классиков цивилистики, как Е.А. Суханов, Л.В. Щенникова, О.А. Омельченко, В.Я. Са-

вельев, Е.В. Салогубова, О.С. Иоффе, И.А. Иконнишкая, Г.Ф. Шершеневич, В.И. Синайский, Н.И. Нерсесов, Д.И. Мейер, Ю. Гамбаров, Г. Дербург и др.

Категорией вещных прав на землю традиционно охватывается, во-первых, право собственности – наиболее полное по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному субъекту максимальные возможности использования принадлежащего ему имущества, во-вторых, ограниченные (по сравнению с содержанием права собственности) вещные права. Право собственности на землю является основным, наиболее важным, хотя и не единственным вещным правом. В отличие от этого, ограниченные вещные права представляют собой права на чужую вещь, уже присвоенную другим лицом – собственником. Возможности, предоставляемые таким вещным правом, всегда ограничены по содержанию и поэтому являются гораздо более узкими, чем правомочия собственника (в большинстве случаев подобные ограничения относятся к правомочию распоряжения).

Собственность на землю так же, как и любой другой институт собственности, имеет свою специфику, определяемую особенностями объекта и социально-экономическими причинами. Обретение Кыргызстаном государственной независимости, сопровождающееся сменой ценностных ориентиров, объективно обусловило кардинальное преобразование отношений, связанных с землей. Земельный кодекс Кыргызской Республики (далее ЗК КР) раскрывает содержание права собственности

---

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: ПБОЮЛ Л.В. Рогожников, 2001. – С. 331.

<sup>2</sup> *Уго Матеи*. Основные принципы права собственности / Пер. с англ. М.Ю. Шаповаленко. – М.: ЮРИСТЪ, 1999. – С. 21–22.

через призму традиционной классической римской триады правомочий владения, пользования и распоряжения, делая при этом оговорку, что субъекты вправе реализовывать обеспеченные законом права относительно земли с ограничениями, установленными законом. Следует отметить, что “число этих ограничений увеличивается по мере дальнейшего развития правового регулирования отношений собственности”<sup>1</sup>. Изначально собственность предоставляла носителю этого права всестороннюю возможность пользования и распоряжения вещью и исключала вмешательство всех посторонних лиц в сферу господства частного собственника. “Классическая юриспруденция понимала собственность как неограниченное и исключительное правовое господство лица над вещью, как право, свободное от ограничений по самому своему существу и абсолютное по своей защите”<sup>2</sup>. Если в этот период развития института права собственности за собственником земельного участка по общему правилу закреплялось право собственности на расположенные под ним недра и воздушное пространство, находящееся над участком, то со временем это право начинает в буквальном смысле “обрастать” ограничениями различного рода. Так, собственность на землю уже не означает одновременной собственности на воздушный столб, собственник постепенно лишается возможности добывать полезные ископаемые и т.д. В современном Кыргызстане право собственности или право пользования распространяется лишь на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой. Согласно п. 2 ст. 233(2) ЗК КР, собственник земельного участка или землепользователь вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено Законом Кыргызской Республики “О недрах” или иными законами и не нарушает прав других лиц. Таким образом, абсо-

<sup>1</sup> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ООО “Издательство ЮНИТИ-ДАНА”, 2000. – С. 204.

<sup>2</sup> Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юристъ, 1996. – С. 178.

лютной земельной собственности нет, и это predetermined, прежде всего, ограниченностью земли в природе и ее незаменимостью в процессе хозяйственной и иной деятельности. “Правомочия владения, пользования и распоряжения, фиксированные в правовом режиме земли, как исходные правовые позиции субъекта права собственности, подвергаются существенной модификации с учетом требований охраны земель, поскольку правовой режим предполагает установление оснований возникновения, пределов, видов вещных прав на землю в зависимости от ее категориальной принадлежности, целевого назначения и природных закономерностей функционирования”<sup>3</sup>.

Первоначальным и основным правомочием собственника является владение землей. Представляя собой право фактического господства (обладания) землей, оно создает необходимые юридические предпосылки для осуществления двух других правомочий – пользования и распоряжения. Для граждан и юридических лиц, являющихся земельными собственниками, правомочие владения неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению, установленному при предоставлении участка в собственность. Правомочие пользования землей как элемент содержания права собственности означает закрепленную законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путем извлечения из нее полезных свойств или получения дохода от земли. В принципе, пользование земельным участком собственник может осуществлять по своему усмотрению. Однако деятельность собственника подвержена различным правовым воздействиям, с тем чтобы не допустить такой хозяйственной деятельности, которая бы не соответствовала требованиям по охране природной среды, рациональному использованию, воспроизводству природных ресурсов и т.д. При этом приоритетными задачами являются охрана здоровья человека и благосостояние населения. Государство осуществляет контроль над использованием земли, и оно может давать обязатель-

<sup>3</sup> Косанов Ж.Х. Теоретические проблемы права собственности и иных прав на землю: Автореф. дисс... докт. юрид. наук. – Алматы, 2004. – С. 9.

ные указания по порядку осуществления землепользования. Для граждан и юридических лиц правомочие пользования, как и владения землей, является одновременно их обязанностью. Неиспользование земли в течение установленного законом срока или нецелевое ее использование запрещены законом и являются основанием для прекращения права на земельный участок. На основании сказанного можно сделать вывод, что содержание права собственности относительно земли несколько отличается от классического гражданско-правового понимания триады, так как в случае с правом собственности на землю правомочия владения и пользования являются неразрывными, подразумевающими друг друга правомочиями. Существование одного правомочия без другого фактически невозможно. В частности, неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет или использование в нарушение целевого назначения земельного участка являются основаниями для принудительного его изъятия. Таким образом, законом исключена возможность владения землей без ее использования. Так, говоря об ограничениях права собственности на землю, В.П. Камышанский считает, что они подразделяются на ограничения права пользования и ограничения права распоряжения<sup>1</sup>, не выделяя при этом отдельные ограничения права владения по причине, как нам кажется, его единства с правом пользования. Правомочие распоряжения в его гражданско-правовом понимании, как юридически обеспеченная возможность определять юридическую судьбу земельного участка, неразрывно связано с отменой исключительной государственной собственности на землю и включением ее в рыночный оборот. С введением частной собственности на землю появилась возможность совершать распорядительные действия с землей как недвижимым имуществом. Реализация права распоряжения с неизбежностью включает землю в гражданский оборот. Однако понятие земельного оборота следует, по нашему мнению, трактовать широко. «Под земельным оборотом понимается переход земельных участков от одних лиц к другим, а также пере-

ход государственных и муниципальных земель к гражданам и юридическим лицам»<sup>2</sup>. Таким образом, земельный оборот может быть как рыночным, так и вне рыночным. Вне рыночный оборот характерен в условиях исключительной собственности на землю государства, когда наделение земельными участками граждан и юридических лиц осуществлялось только в административном порядке. Процесс становления рыночной экономики и введение права частной собственности обусловили возникновение рынка земли, являющегося инструментом и одновременно гарантией реализации конституционного права собственности на землю<sup>3</sup>. Земельный рынок охватывает следующие виды гражданско-правовых сделок: купля-продажа, аренда, залог, рента, пожизненное содержание с иждивением. Так, в соответствии со ст. 233(1) ГК КР, лицо, имеющее в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным способом, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Принимая во внимание, что сегодня в Кыргызстане земля находится как в частной, так и в государственной собственности, оборот земель носит не только рыночный, но и вне рыночный характер. Включение земельных участков в гражданский оборот ставит вопрос о том, является ли этот оборот абсолютно свободным или он может быть подвергнут определенным ограничениям путем установления государством правил функционирования земельного оборота. Свобода земельного оборота проявляется, по мнению И.А. Иконицкой, в том, что собственник земельного участка вправе по собственному волеизъявлению заключать любые сделки со своими земельными участками<sup>4</sup>. Создание земельного рынка означает возможность совершения собственником земельного участка любых предусмотренных законом сделок с со-

<sup>1</sup> См.: Камышанский В.П. Указ. соч. – С. 208.

<sup>2</sup> Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития. – М.: Ин-т государства и права РАН, 1999. – С. 75.

<sup>3</sup> См.: Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект // Государство и право. – 1998. – №2. – С. 50.

<sup>4</sup> См.: Иконицкая И.А. Указ. соч. – С.83.

блюдением установленных правил. Таким образом, мы видим, что оборот земли подвергается жесткому регулированию со стороны государства. Основными целями государственного регулирования земельного оборота являются обеспечение рационального перераспределения земель между различными субъектами и отраслями экономики и социальной сферы в соответствии с общественными интересами, охрана прав и законных интересов участников рыночного земельного оборота от необоснованного государственного вмешательства в рыночные земельные отношения: предотвращение негативных социально-экономических и экологических последствий совершения сделок с земельными участками. И это необходимо с точки зрения, прежде всего, социальной справедливости, достижения социального компромисса, которое обуславливает поиск оптимальной меры свободы поведения индивида и социальных групп и одновременно поиск оптимальных, связанных с использованием и охраной земли, параметров государственного вмешательства в поведение указанных субъектов.

Как уже отмечалось, современная система вещных прав на землю, помимо права собственности, содержит так называемые ограниченные вещные права. Ограниченные вещные права на землю – один из важнейших институтов гражданского права (исследования в этой области велись еще древнеримскими юристами, не меньшего внимания заслуживает эта проблематика и в современной науке гражданского права). Особая актуальность изучения вещных прав на землю объясняется также возрождением частной собственности на землю и частного землепользования, осуществлением земельной реформы. Под “ограниченным вещным правом следует понимать право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли)”<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1 / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 2002. – С. 592.

Одним из основных принципов современного земельного права является множественность (естественно, в разумных пределах) вещных прав на землю. По мнению ряда авторов, разнообразная система вещных прав, представленная не только правом собственности, позволяет наиболее максимально удовлетворить потребности общества в ограниченных ресурсах<sup>2</sup>. В силу объективной ограниченности такого объекта, как земля, и большого общественного (публичного) интереса в ее надлежащем использовании система вещных прав не может ограничиваться оформлением лишь одного, хотя и самого широкого по содержанию, вещного права – права собственности, а должна включать в себя и разветвленную регламентацию различных ограниченных вещных прав. До недавнего времени законодательство КР предусматривало несколько групп ограниченных вещных прав на землю. К их числу относились:

- право пожизненного наследуемого владения землей;
- право постоянного (бессрочного) пользования землей;
- сервитуты.

Однако Законом КР “О внесении изменений и дополнений в ГК КР” от 21 июля 1999 г. право пожизненного наследуемого владения землей и право постоянного (бессрочного) пользования землей из ГК были исключены. Известно, что в вещных отношениях участники не вправе самостоятельно определять содержание, поэтому закон содержит исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав и определяет составляющие их правомочия. Таким образом, в КР налицо тенденция к сокращению круга вещных прав на землю, что несколько противоречит задекларированному принципу множественности вещных прав, так как фактически в настоящее время система представлена правом собственности и сервитутами (если, конечно, последовательно придерживаться той точки зрения, что ограничен-

<sup>2</sup> См., напр.: Уго Матеи. Указ. соч. – С. 115–117; Копылов А.В. Ограниченные вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве: Дис. ... канд. ист. наук. – М.: Изд-во МГУ, 1998. – С. 3–5.

ными вещными правами можно называть лишь те права, которые прямо указаны в качестве таковых в законе). С другой стороны, известно, что такое ограниченное вещное право, как право постоянного (бессрочного) пользования землей, – явление, возникшее в условиях исключительной государственной собственности на землю, которое не имеет аналогов среди *iura in re aliena*, известных римскому праву. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставлялось как гражданам, так и юридическим лицам, причем на основании решения государственного или муниципального органа. Лицо, которому предоставлялся участок, было вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и др. Указанное имущество, созданное этим лицом для себя, становилось его собственностью. Содержание права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не исчерпывалось правомочиями по владению и пользованию им. В содержание этого права входило и правомочие распоряжения, границы которого были очерчены достаточно узко. Например, в аренду или безвозмездное срочное пользование земельный участок мог быть предоставлен лишь с согласия собственника.

В настоящее время ценность этого вида ограниченного вещного права в условиях существования права частной собственности на землю, по нашему мнению, проявляется в том, что данное право является единственной возможностью обособления земли на вещном титуле за юридическими лицами, существующими в форме предприятий и учреждений. Что касается права пожизненного наследуемого владения землей, родственного римскому эмпитевзису, то фактически оно было своеобразным суррогатом отсутствующего права частной собственности на землю. Именно по этой причине оно отличалось от своего исторического прототипа безвозмездным характером пользования и публично-правовым порядком установления. Гражданин имел права владения и пользования таким участком, которые передавались по наследству. В праве распоряжения земельным участком, находящимся в

пожизненном наследуемом владении, гражданин был ограничен. Он мог передавать участок другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование, не испрашивая на то согласия собственника участка. В то же время не допускалось совершение владельцем участка сделок, которые влекли или могли повлечь отчуждение земельного участка. В основе этого лежит запрет, известный еще со времен римского права: никто не может передать больше прав, чем имеет сам. При этом владелец мог возводить на участке здания, сооружения, приобретая при этом право собственности на данное имущество. Возвращаясь к вопросу о существовании права пожизненного наследуемого владения землей в современном законодательстве, следует отметить, что, по мнению ряда авторов, несмотря на исключение соответствующей статьи из законодательства, вывод о том, что на этом праве земельные участки закрепляться не могут, был бы поспешным, поскольку в законодательстве предусмотрено, что граждане, имеющие на момент вступления этого закона в силу земельные участки, размеры которых превышают допустимые нормы, во всех случаях сохраняют право пожизненного наследуемого владения или пользования частью земельного участка, превышающей указанные нормы. «Поэтому на вопрос, существует ли в нашем законодательстве такой институт, как право пожизненного наследуемого владения земельным участком, и сейчас нужно ответить положительно»<sup>1</sup>.

Земельные сервитуты – самое старое и первоначально единственное *ius in re aliena*. Древнейшее происхождение этого института подтверждается теми источниками римского частного права, которые дошли до нашего времени. Известно, что местность, на которой находился Древний Рим, была холмистой и не изобиловала водой, вследствие чего в условиях раздробления общей собственности на землю для ведения эффективного сельскохозяйственного производства возникла необходимость ограничить правомочия пользования

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: ПБОЮЛ Л.В. Рогожников, 2001. – С. 452.

мелких землевладельцев в пользу их соседей. В п. 1 ст. 233(11) ГК КР сервитут определяется как принадлежащее собственнику одного недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) право ограниченного пользования соседним земельным участком другого собственника. Аналогичное определение можно найти и в ЗК КР. Определения понятия земельного сервитута, содержащиеся в современном законодательстве, в целом соответствуют понятию данного института в римском частном праве, отражая два основных условия его существования: во-первых, наличие двух недвижимостей, принадлежащих разным собственникам, когда одна земля тем или иным образом служит собственнику другой; во-вторых, соседство этих земельных участков. Вместе с тем, отличиями современного сервитута от римского аналога являются возможность принудительного установления сервитута по иску заинтересованного лица и его возмездный характер.

Говоря об ограниченных вещных правах, нельзя не упомянуть о праве застройки, прототипе римского суперфиция, и праве владения. И то и другое в качестве ограниченных вещных прав в гражданском и земельном законодательстве прямо не названы. Следовательно, в современном законодательстве они не являются самостоятельными институтами *iura in re aliena*, а рассматриваются как отдельные правомочия, входящие в содержание других вещных прав (права собственности, пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования).

Вообще, подобная развернутость системы вещных прав на землю характерна, в основном, для стран континентального права, имеющих один исторический источник – римское частное право. Англо-американской правовой системе понятие вещных прав не известно. Фактически понятие “вещное право” романо-германской системы равнозначно понятию “право собственности” англо-американского права<sup>1</sup>. Надо сказать, что существенные различия между правовыми системами наблюдаются не только в терминологии, но и в концептуальной структуре вещных прав. Земельный оборот в таких странах опосредуется в большей степени обязательственными правоотношениями.

В заключении следует отметить, что цивилистическая категория вещных прав на землю подвергается существенной модификации по сравнению с классической схемой вещных прав на обычное имущество, что объясняется социально-природными закономерностями функционирования земли как основы жизни и деятельности народа Кыргызстана, операционного базиса хозяйственной и иной деятельности.

---

<sup>1</sup> См.: Основные институты гражданского права зарубежных стран. / Под ред. В.В. Залеского. – М.: НОРМА, 1999. – С. 286–290.; *Богатых Е.* Гражданское и торговое право зарубежных стран. – М.: НОРМА, 2000. – С. 122.