

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО ПРАВА

УДК 347.235.1:347.65

ОБРЕМЕНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРАВЕ ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ

О.В. Бумажникова

Адвокатская палата Тверской области

Раскрывает понятие пожизненного наследуемого владения, как обременения земельного участка. Основное внимание акцентируется на необходимости установления обременения земельного участка, возникающие проблемы при его установлении и имеющиеся пробелы в законодательстве Российской Федерации по вопросам пожизненного наследуемого владения. Вносятся предложения по устранению пробелов.

***Ключевые слова:** обременение, право пожизненного наследуемого владения, эмпфитевзис, иные вещные права, недвижимое имущество, земельные участки, пробелы в законодательстве Российской Федерации.*

Имея в собственности какую-либо вещь, лицо по отношению к ней наделено правом владеть, пользоваться и распоряжаться. Вместе с тем ГК РФ допускает обременение вещей, устанавливая при этом ограничения – осуществляя свои права, собственник не должен наносить ущерба окружающей среде и нарушать права и законные интересы других лиц. Так, в соответствии со ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот опускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Обременение земельного участка или иного объекта, связанного с землей, – это права третьих лиц на земельный участок или иного объекта, связанного с землей, определенным образом стесняющие собственника (или например, землевладельцев, землепользователя) в осуществлении соответствующего вещного права на земельный участок или иной объект, связанный с землей.

В частности, одним из обременений земельных участков является эмпфитевзис, т.е. обременение земельного участка, находящегося у лица на праве пожизненного наследуемого владения¹.

¹ Иоффе О. С., Мусин В. А. Основы римского гражданского права. Л., 1974. С. 88.

Статьей 265 ГК РФ определено, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Согласно ст. 21 ЗК РФ предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не допускается. Но право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

В соответствии с гражданским законодательством гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения земельным участком (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (ст. 266 ГК РФ).

Что касается распорядительных действий, то по общему правилу, предусмотренному п. 3 ст. 264 ГК РФ, владелец земельного участка, не являющийся его собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом. Не допускает каких-либо распорядительных действий со стороны владельца в отношении земельного участка, находящегося у него на праве пожизненного наследуемого владения, и ЗК РФ. Единственным исключением в отношении распорядительных полномочий владельца является его право передать принадлежащее ему право пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству (п. 2 ст. 267 ГК РФ)². Тем самым содержание данного титула вновь приведено согласно его первоначальному правовому регулированию, в соответствии с которым единственной возможностью распоряжения принадлежащим на этом праве участком была его передача по наследству.

Введённое ограничение на распоряжение земельным участком означает невозможность передачи такого участка также в аренду или безвозмездное срочное пользование, как это предусмотрено ст. 267 ГК РФ. Разумеется, это положение не должно применяться к ранее заключенным договорам аренды или безвозмездного срочного пользования земельным участком³. Данное положение создает

² Вещное право / под ред. З. А. Ахметьяновой. М., 2011. С. 232.

³ Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации / под ред. Г.А. Волкова, А.К. Голиченкова, О.М. Козырь. // СПС «ГАРАНТ».

противоречия между ст. 267 ГК РФ и п. 2 ст. 21 ЗК РФ. В связи с этим на основании ст. 3 ГК РФ применению подлежат нормы ст. 267 ГК РФ.

Переход права пожизненного наследуемого владения на земельный участок осуществляется в результате наследования в соответствии с нормами гражданского законодательства о наследовании и подлежит государственной регистрации, которая производится на основании свидетельства о праве на наследство в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно ст.1181 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком, принадлежавшее наследодателю, входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных законодательством о наследовании. При наследовании права пожизненного наследуемого владения земельным участком (равно как при наследовании земельного участка) по наследству обременению подлежат также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом⁴.

Субъект права пожизненного наследуемого владения в советском гражданском праве в соответствии со ст.16 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 г., имел возможность передавать право владения по наследству. Переход владения при жизни его субъекта также был возможен, поскольку ст.10 Основ о земле предусматривалось, что переход права собственности на строение, находящееся на чужой земле, влечёт передачу и права владения или пользования земельным участком приобретателю постройки. В отличие от времён римского права земельный участок рассматривался как принадлежность к главной вещи (возведённой на нём постройке) и потому при всяком отчуждении следовал её судьбе.

В современном гражданском праве субъект пожизненного наследуемого владения вправе, во-первых, застраивать предоставленный ему во владение участок, приобретая право собственности на возведённые строения (п. 2 ст. 266 ГК РФ). Причём при переходе права собственности на недвижимость, находившуюся на таком участке, к другому лицу последнее приобретает и право пожизненного наследуемого владения соответствующей частью земли (ч. 1 п. 2 ст. 271, ч. 2 п. 3 ст. 552 ГК РФ). Такое положение не соответствует требованиям п. 2 ст. 21 ЗК РФ, что может привести к судебным спорам⁵.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 271 ГК РФ при переходе права

⁴ Вещное право. С. 231–233.

⁵ Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. С.116–123.

собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком. Таким образом, ГК РФ исходит из того, что земельный участок переходит к новому собственнику со всеми обременениями, в т.ч. и такими, как право пользования частью этого участка другими лицами.

Следует обратить внимание на ряд моментов. Во-первых, п. 2 ст. 271 ГК РФ не увязывает сохранение права пользования частью земельного участка собственником недвижимости со способом и основанием перехода права собственности на земельный участок (выкуп, дарение, передача по наследству, решение госоргана и т.д.), а равно с субъектом, к которому перешло право собственности на земельный участок (к гражданину, юридическому лицу, госоргану, органу местного самоуправления и т.д.).

Во-вторых, по п.2 ст.271 ГК РФ согласия собственника земельного участка на переход права собственности на недвижимость не требуется.

В-третьих, не имеет значения, к какому субъекту гражданского права переходит собственность на недвижимость, расположенную на участке (к гражданину, юридическому лицу, органу местного самоуправления, госоргану и т.д.)⁶.

Такая норма, позволяет владельцам отчуждать своё право посредством застройки и последующей продажи, возведённых на участке строений, поскольку к их приобретателю в соответствии с упомянутыми статьями перейдёт и право пожизненного наследуемого владения, принадлежавшее продавцу постройки. Фактически возможно отчуждение данного права пожизненного наследуемого владения, скрытое под куплей-продажей или иной сделкой в отношении дома, находящегося на чужой земле.

Некоторые авторы предлагают вернуться к римскому правилу, внося соответствующие изменения в п.2 ст.266 и п.2 ст.269 ГК РФ. В этом случае пожизненный владелец или постоянный пользователь, застроивший участок, будет приобретать на возведённые им строения не право собственности, а то право пожизненного наследуемого владения, которое он имеет в отношении земли. Вследствие этого станет невозможным совершение притворных сделок по отчуждению недвижимости, прикрывающих продажу ограниченных вещных прав на

⁶ Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. А.Н. Гужева. М., 2003. С. 591–592.

землю. Для застройщиков в этом случае необходимо предусмотреть специальные имущественные гарантии, заключающиеся в обязанности собственника земельного участка (следовательно, и возведённой на нём постройки) при прекращении соответствующего права пожизненного наследуемого владения выплатить его субъекту компенсацию за находящуюся на участке недвижимость в размере стоимости использованных стройматериалов и произведённых строительных работ⁷. Но при этом не упоминается компенсация всех внутренних работ здания, сооружения и т.п.

Однако, следует отметить, что предложенный правовой режим может привести к шаткому правовому положению застройщика. У застройщика в такой ситуации не будет гарантий и, следовательно, интереса во вложении средств в возведённое строение и внутреннюю отделку.

Новый ЗК РФ идет по пути не признания права пожизненного наследуемого владения и отмены права следования за таким земельным участком, что в свою очередь противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации и прекращает институт обременения. Думается, что законодателю следует разрешить данную проблему путём внесения изменения в п. 1 ст. 21 ЗК РФ, изложив в следующей редакции: «... Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения допускается».

Список литературы

1. Вещное право / под ред. З.А. Ахметьяновой. М., 2011.
2. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. Л., 1974.
3. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000.
4. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации / Под ред. Г.А. Волкова, А.К. Голиченкова, О.М. Козырь // СПС «ГАРАНТ»
5. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // под ред. А.Н. Гуева. М., 2003.

⁷ Копылов А.В. Указ.соч. С.123–128.

ENCUMBRANCE OF THE LAND LOTS ON THE RIGHT LIFELONG INHERITED POSSESSION

O.V. Bumazhnikova

Lawyer chamber of the Tver region

Article opens concept of lifelong inherited possession, as encumbrances of the land lot. In work the author accents the main attention on need of establishment of encumbrance of the land lot, arising problems at its establishment and available gaps in the legislation of the Russian Federation concerning lifelong inherited possession. Also the author makes offers on elimination of gaps.

Keywords: *encumbrance, the right of lifelong inherited possession, эмфитевзис, other real rights, real estate, the land lots, gaps in the legislation of the Russian Federation.*

Об авторе:

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна – канд. юр. наук, адвокат
Адвокатской палаты Тверской области, адвокатский кабинет № 213,
e-mail: bumazhnikova.olga@yandex.ru.