

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра - конституционного и муниципального права

**ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА НА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ
студентки 5 курса 513 группы
направления 40.03.01 «Юриспруденция» юридического факультета

Бальцер Натальи Сергеевны

Научный руководитель

__д.ю.н., профессор__

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Зав.кафедрой

__д.ю.н., профессор__

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2022

ВВЕДЕНИЕ

Земля является особым объектом правоотношений, обладая высокой материальной и социальной ценностью. Существование многообразия земельных правоотношений во многом обуславливается особым статусом земельных участков, закрепленным законодательством специальным порядком распоряжения земельными участками, недостаточной нормативной урегулированностью вопроса, связанного с разграничение государственной собственности на землю. Иными словами, ограниченное вещное право представляет собой юридическую связь между лицом и чужой вещью. Среди указанных прав, в свою очередь, особо выделяется сервитут, т.е. ограниченное право пользования чужим (служащим) земельным участком (*praedium serviens*) или другим объектом недвижимости (ст. 277 ГК РФ), при котором право предоставляется не конкретному лицу, а собственнику соседнего (господствующего) участка (*praedium dominans*).

Институт сервитутов является теоретически и практически значимым, поскольку является важным правовым средством восполнения недостающих качеств господствующего участка, а также эффективным инструментом для удовлетворения как личных, так и общественных нужд (например, для прокладки линейных кабелей и трубопроводов на длительные расстояния, в т.ч. по чужим земельным участкам). С помощью сервитута собственник земельного участка может получить доступ к необходимым ему ресурсам: например, водному источнику или проезжей дороге, находящимся на соседнем участке или за ним (в данном случае будет установлен дорожный сервитут в части прохода или проезда по чужому участку). Более того, данный институт использовался и при строительстве ряда известных трубопроводов (в случае, когда не удавалось достичь соглашения с собственником о выкупе его земельного участка, Газпром в судебном порядке требовал установления сервитута для прокладки линий своих

трубопроводов), и при подготовке к зимней Олимпиаде в Сочи в 2014 году, Чемпионата мира по футболу в 2018 году, а также в иных целях.

Возрождение института частной собственности привело к появлению многообразных социально-экономических потребностей, требующих непротиворечивого и полноценного правового регулирования. Несмотря на достаточно интенсивное развитие гражданского права в последние 25 лет, система ограниченных вещных прав до сих пор имеет неэффективные механизмы своего правового регулирования.

Почти восьмидесятилетнее отсутствие правовой регламентации сервитутов привело к отставанию в развитии от европейских стран, а также появлению существенных пробелов и коллизий в отечественном правопорядке.

В настоящее время нормативное регулирование сервитутных правоотношений не является достаточно ясным и полным, несмотря на попытки его реформирования Концепцией развития гражданского законодательства РФ и соответствующими проектами. В связи с этим хотелось бы рассмотреть основные теоретические и практические проблемы, связанные с правовой регламентацией сервитутов, а также применением законодательства об ограниченном праве пользования чужим объектом недвижимости в судебной практике. Отмеченные обстоятельства определяют актуальность, а также доктринальную и прикладную значимость исследований межотраслевого характера, ориентированных на всесторонний анализ правового регулирования сервитутов в российском и зарубежном праве.

Объект исследования в выпускной квалификационной работе представлен урегулированными правовыми нормами общественными отношениями, лежащими в основе правового регулирования ограниченного права пользования чужим земельным участком и иным объектом

недвижимости, а также принципами и нормами, составляющими основу его правовой регламентации.

Предметом исследования, в свою очередь, выступает правовое регулирование сервитутов в российском и зарубежном гражданском праве, а также исследования и правоприменительная практика в сфере регулирования права ограниченного пользования чужой недвижимостью.

Целью исследования является комплексный анализ понятия, сущности, содержания и правового регулирования сервитутов в российском и зарубежном гражданском законодательстве.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих **задач**:

1. Изучить историю становления и развития ограниченных прав на пользование земельными участками.
2. Исследовать понятие, сущность и правовую природу сервитутов в современном российском праве.
3. Проанализировать различные виды сервитутов и их критерии.
4. Охарактеризовать важнейшие виды ограниченных прав на пользование земельными участками.

Методологическую основу исследования составили общенаучные и специальные методы. В качестве общенаучных методов использовались методы системного, логического и функционального анализа. К числу специальных методов относятся комплексно-исторический метод, методы формально-юридического и социально-правового анализа, интерпретации правовых идей и нормативных правовых актов, методы правовой статистики, юридической компаративистики.

Нормативная основа исследования представлена Конституцией Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, подзаконными нормативными правовыми актами, связанными с правовым регулированием сервитутов и иных ограниченных вещных прав.

Теоретическая основа исследования представлена трудами ряда отечественных и зарубежных специалистов в области теории и истории права, римского частного права, гражданского права, в том числе Алексеева С.С., Ананьева А.Г., Афанасьева И.В., Бабаева А.Б., Белова В.А., Вагиной, О.В., Габучева С.А., Дождева Д.В., Емелькиной И.А., Иванова А.А., Копылова В.В., Матюхина С.В., Покровского И.В., Суперека С. В., Суханова Е.А., Толстого Ю.К., Шершеневича Г.Ф. и трудами ряда других специалистов.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя семь параграфов, заключения, списка использованных источников. Общий объем работы составил 93 листа печатного текста.

Основное содержание работы

В параграфе 1.1 «Понятие ограниченных прав на пользование земельным участком» Главы 1. «Правовая природа ограниченных прав на землю» автором рассматривается становление понятия ограниченных прав на землю.

В правовом государстве одной из важнейших задач является установление и поддержание режима законности и правопорядка в целом ряде сфер общественных отношений, среди которых и земельные правоотношения.

Под понятием прав на чужое имущество в древнем римском праве понималось юридическое господство, которое принадлежит одному человеку в отношении некоторых сторон вещи, принадлежащей другому лицу. Ограниченное вещное право является таковым в силу как ограничений определенных прав собственника имущества, а также существования у обладателя ограниченного права границ его реализации.

В законодательстве понятие «ограничение прав на землю» употреблялось в разных значениях. В первую очередь, следует обратить внимание на соотношение понятий ограничения и обременения прав.

В ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» было дано следующее определение: «ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других)».

Такие понятия, как обременение и ограничение являются синонимами. При обременении сами права на собственность у человека остаются, но есть определенные условия, которые сдерживают правообладателя в управлении некоторыми своими правами. Обременить – это значит ограничить право пользованием имуществом. Однако, в действующем на настоящий момент Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пришедшем на смену Федеральному закону 122–ФЗ данные термины последовательно разделяются, и в большинстве случаев используются в формулировке: «ограничение права и/или обременение объекта недвижимости».

В параграфе 1.2. «История развития законодательства об ограниченных правах на пользование земельным участком в России» исследуется история развития и становления института ограниченных прав пользования чужим земельным участком в древнеримском, дореволюционном и современном российском праве

Понятие ограниченных прав на пользование земельным участком впервые упоминается в древнеримских источниках в качестве первого известного права категории «*ius in re aliena*»: например, дорожные и водные сельские сервитуты, упоминаемые Ульпианом в своих работах.

Земельный участок – это особенный объект правовых отношений и экономического оборота в целом, так как он обладает природными качествами, свойствами, способностью создавать плоды, функциями и особой ролью в жизни людей. Путем господства над земельным участком у их обладателей появляются определенные вещные права.

В 1835 году появляется новый документ – «Свод Законов Российской Империи», в котором впервые упоминается о праве владения. Рассматривается история развития права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования в 90-х г. 20 века.

Появление концепции вещных прав в российском праве произошло только в середине 19 века. Закон в области вещных прав не был совершенен, не содержал большого объема ограниченных вещных прав.

Революционные события 1917 года повлекли за собой существенные изменения всего отечественного гражданского права. Декрет «О земле» от 27 октября 1917 г. отменял помещичью собственность на землю без всякого выкупа и передавал помещичьи, удельные, монастырские, церковные земли со всем инвентарем и постройками в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов, на которые возлагалось принятие мер для соблюдения строжайшего порядка при конфискации помещичьих имений.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 года включал в себя раздел «Вещное право». Наряду с правом собственности (статьи 52-70) ГК 1922 года содержал такие вещные права как право застройки (статьи 71-84) и право залога (статьи 85-105). Важно отметить, что данные вещные права обладали определенной спецификой в связи с политической линией властей.

В Гражданском кодексе РСФСР 1964 года раздел о вещных правах отсутствовал, существовал только раздел «Право собственности». Право застройки в тот момент уже было отменено, а залог нашел свое место в разделе «Обязательственное право». Таким образом, в праве РСФСР на

несколько десятков лет перестали существовать иные вещные права, кроме права собственности.

Возвращение категории иных вещных прав произошло в Законе РСФСР от 24.12.1990 «О собственности в РСФСР». Статья 5, именованная «Вещные права» гласила, что «в случаях, установленных законом, а также в других случаях по усмотрению собственника правами владения, пользования и распоряжения его имуществом могут быть наделены другие лица, которые осуществляют эти права в пределах, предусмотренных законом или собственником имущества». В статье были названы 2 вида вещных прав – право полного хозяйственного ведения и право оперативного управления.

В современном российском законодательстве впервые институт ограниченных прав на землю появился в 1994 г. В «Основных положениях государственной приватизации государственных и муниципальных предприятий после 1 июля 1994 г.», утвержденных Указом Президента РФ от 22.07.1994 г. № 1535, устанавливались 3 вида публичных сервитутов, которыми обременялись собственники приобретенных застроенных земельных участков для обеспечения следующих общественных нужд.

Новый этап развития отечественного законодательства в сфере правового регулирования ограниченных прав собственности и иных вещных прав на землю связан со становлением новой российской государственности и принятием Конституции РФ, части первой и второй Гражданского кодекса РФ, а также Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ.

В параграфе 1.3. «Ограниченные права на пользование земельным участком в законодательстве зарубежных стран» автором рассматриваются особенности ограниченных прав на землю в зарубежных странах, таких как Франция, Япония, Италия, Швейцария, Болгария, Китай, Мексика.

Виды ограниченных земельных прав преимущественно определяются в национальных правовых системах непосредственно в законе. Прежде всего, это сервитут и узуфрукт, которые законодательство многих зарубежных стран заимствовало еще из римского права.

Так, земельный сервитут упоминается в Гражданском кодексе Франции (ст. 637) и понимается как обременение, наложенное на имение (служащее имение) в целях его использования имением, принадлежащим другому собственнику, и для выгод этого имения (господствующее имение).

Известен земельный сервитут и гражданскому праву Японии, в Гражданском кодексе которой он именуется «правом соседства». «Право соседства» проявляется в различных формах, в частности в форме коллективного домовладения (в многоквартирных жилых домах), где наряду с собственностью отдельных лиц существует часть совместной собственности. Другим ограниченным вещным правом, известным законодательству ряда зарубежных стран, является суперфиций (Италия, Швейцария и др.). Это вещное долгосрочное, наследственное и отчуждаемое право возведения строения и пользования им на чужом городском земельном участке, при котором обладатель суперфиция выплачивает собственнику участка поземельную ренту.

В Гражданском кодексе Италии (ст. 957–977) эмфитевзис определен как вещное право пользования арендатора недвижимости, включая право возводить на арендуемой земле сооружения, в Гражданском кодексе Квебека (ст. 1195-1121) – как право, которое позволяет лицу в течение определенного времени в полном объеме пользоваться недвижимостью, принадлежащей другому лицу, и извлекать из нее все блага, при условии, что оно не поставит под угрозу ее существование и обязуется осуществлять на ней строения, сооружения и посадки, увеличивающие ее стоимость на длительный срок.

Ограниченные права земельной собственности в так называемом публичном интересе содержатся также в конституционном, гражданском,

земельном законодательстве Польши, Чехии, Словакии, Венгрии, Германии. Необходимость ограничений права земельной собственности конституционным и специальным законодательством в этих странах обосновывается, как правило, с позиции понятия права собственности, тех функций, которая выполняет земельная собственность в современных условиях.

Иной подход к законодательному регулированию функций общественной полезности земельной собственности принят в Китае, где в качестве исходных правовых категорий признаются не частная, а коллективная и государственная собственность на землю, а земельные отношения исключаются по политическим мотивам из гражданского оборота и подчиняются полностью административно-правовому режиму.

В параграфе 2.1 «Земельный сервитут: понятие и виды» Главы 2. «Виды ограниченных прав на пользование земельным участком» автором дается определение сервитута и рассматриваются виды земельного сервитута, выделяемые в современном законодательстве.

Действующее законодательство подразделяет сервитуты на публичные и частные (зависит от субъектов, в интересах которых осуществляется установление сервитута), а также на срочные и постоянные. Данная классификация зависит от срока, на который определяется сервитут. Также разделение сервитутов прописано в Водном, Градостроительном, а также Лесном кодексах РФ.

Частный сервитут устанавливался в целях минимизации негативных природных условий и восполнения недостающих качеств господствующего участка, т.е. в целях получения выгоды от пользования чужим недвижимым имуществом. Данный вид земельного сервитута устанавливается согласно договору между лицом, которое требует установления сервитута и лицом, которое владеет соседним участком. Если же такого соглашения достигнуть не удастся, то данный спор решается судом.

Публичный сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

Публичный сервитут отличается от частного тем, что он устанавливается в интересах государства, региона или местного населения.

Также сервитуты можно разграничить их на несколько групп в зависимости от критериев разграничения. Помимо деления на *городские и сельские* по критерию хозяйственного назначения господствующего участка, земельные сервитуты можно разграничить по содержанию и по способу осуществления.

По содержанию сервитуты могут быть *положительными и отрицательными*. Положительные дают право его обладателю совершать какие-то действия на чужой земле, например, проводить через нее скот. Отрицательные же воспрещают собственнику совершать какие-то действия, например, преграждать свет тенистыми насаждениями.

По способу осуществления сервитуты могли быть *постоянные и непостоянные*. Постоянные обеспечивали возможность непрерывного воздействия на подчиненный участок. К этой же группе относятся все отрицательные сервитуты. *Непостоянные* ограничивались каким-либо временем суток, либо сезоном года.

Сервитуты, которые устанавливались по соглашению, в юридической доктрине называют *добровольными*, а те, которые устанавливаются вне зависимости от воли хозяина обременённого участка, называют *обязательными*. Обязательные сервитуты в свою очередь подразделяются на *законные*, которые устанавливаются непосредственно в силу закона и *принудительные*, которые устанавливаются по требованию заинтересованного в сервитуте лица.

В параграфе 2.2. «Аренда земельных участков» исследуется порядок наступления и регулирования арендных отношений.

Аренда земельного участка представляет собой сделку по передаче этого имущества во временное пользование от собственника третьему лицу на условиях определенной оплаты. В данном виде гражданских правоотношений принимают участие две стороны, одна выступает в качестве арендодателя, а другая - арендатора.

При рассмотрении механизма возникновения права аренды на земельный участок необходимо исходить из того, что возникновение такого права определяется регистрацией договора. Ранее законодательство предусматривало необходимость регистрации аренды и самого договора, что позволяет сделать вывод о существовании двух основных форм регистрации - регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с ним. Действующее законодательство закрепляет, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества и связывает с регистрацией договора аренды земельного участка момент его заключения.

Арендатором и арендодателем вправе быть любое юридическое лицо или физическое лицо, обладающее земельной правоспособностью.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор будет обладать правом владения и пользования (или только пользования) земельным участком. У собственника сохраняется право распорядиться земельным участком, но с условием требований закона и договора, которые предъявляются к нему.

В параграфе 2.3. «Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком» исследуется институт постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и особенности его возникновения.

Правом бессрочного пользования наделом земли называют своеобразную разновидность вещного права, подразумевающую возможность использования ресурсов земли бесплатно и неограниченно по времени, но невозможность отчуждения такой земли.

Особенностями постоянного (бессрочного) права использования земли являются: безвозмездность пользования (отсутствие арендной платы и земельного налога); бессрочность пользования; отсутствие наследования.

Пользоваться наделом земли граждане могут всю жизнь, но не могут передать право такого пользования по наследству. На сегодняшний момент права наследственного владения и постоянного (бессрочного) пользования регулируются частью первой ГК РФ и ЗК РФ.

Безвозмездное срочное пользование земельным участком позволяет пользователю только пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. При этом на лицо, наделенное правом безвозмездного срочного пользования земельным участком, возлагаются все те же обязанности по рациональному использованию и охране земель, что и на иных правообладателей. При невыполнении требований по рациональному использованию и охране земель эти лица могут быть привлечены к юридической ответственности.

В параграфе 2.4. «Право безвозмездного (Срочного) пользования земельным участком» автором исследуется такой вид ограниченных вещных прав, как право безвозмездного (срочного) пользования землей.

Право безвозмездного срочного пользования земельными участками является обязательственным правом. По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п.1 ст. 689 ГК РФ).

Особенности договора безвозмездного срочного пользования земельным участком: 1) безвозмездность (отношения сторон являются безвозмездными); 2) предметом договора является земельный участок или часть земельного участка, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости (индивидуально-определенная непотребляемая вещь). 3) срочность (пользование земельным участком ограничено во времени); 4) по истечении указанного времени (срока) земельный участок должен быть возвращен.

В соответствии с нормами гражданского законодательства (ст. 689-701 ГК РФ), договор безвозмездного пользования предполагает, что одна из сторон договора берет на себя обязательство по передаче земельного участка в безвозмездное временное пользование другой стороне договора, при этом, последняя сторона обязуется возвратить полученный участок в предусмотренный договором срок, в том же состоянии, в котором он ему был передан владельцем, с учетом вычета нормального износа.

На лицо, наделенное правом безвозмездного срочного пользования земельным участком, возлагаются те же обязанности по рациональному использованию и охране земель, что и на иных правообладателей. При невыполнении требований по рациональному использованию и охране земель эти лица могут быть привлечены к юридической ответственности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе рассматривались ограниченные права на пользование земельным участком, их понятие, история развития и виды.

В первой главе была описана история развития и становления института ограниченных прав пользования чужим земельным участком в древнеримском, дореволюционном и современном российском праве. Также были проанализированы различные определения исследуемого института, охарактеризована его правовая природа, сущность и содержание.

Становление частной собственности на землю неизбежно ведет к развитию рынка земельных участков, а значит, и к необходимости появления правовых конструкций, в рамки которых можно было бы оформить пользование чужой землей, которые предоставляли бы повышенные гарантии землепользователям, способствовали бы более крепкой их связи с землей. Такими конструкциями являются ограниченные права на земельные участки.

Во второй главе рассматривались виды ограниченных прав на пользование земельным участком.

В современном отечественном законодательстве существуют четыре таких основных права: право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, право аренды и сервитут. В начале века законодатель фактически уничтожил первые два института, введя норму о том, что право пожизненного наследуемого владения больше не предоставляется, а право постоянного (бессрочного) пользования предоставляется некоторым исключительным категориям юридических лиц. При этом право постоянного (бессрочного) пользования, предоставленные гражданам до введения в действие ЗК РФ, сохраняются.

Очевидно, что и распространение первых двух прав исключительно на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, негативно влияет на возможность участников рынка в выборе права, на котором используется земельный участок. Поскольку использование чужих земельных участков, принадлежащих частным лицам, возможно только на праве аренды. Граждане и юридические лица не имеют возможности оформить свои права на земельные участки в рамки каких-либо прав, кроме права собственности и права аренды.

Законодатель стремился упростить ситуацию, распределив всю землю исключительно на этих двух основаниях. Но такой подход явно не соответствует потребностям современного общества в регулировании отношений, связанных с использованием чужих земельных участков.

Возможность установления непоименованного вещного права сможет повлечь за собой появление большого количества недобросовестных участников оборота, которые используют данную возможность в своих интересах, баланс прав сторон нарушится. Установление вещной природы того или иного права в рамках судебного разбирательства может повлечь за собой развитие судебного произвола. Поэтому для соблюдения баланса интересов сторон и защиты прав граждан необходимо императивно установить содержание ограниченных вещных прав в ГК РФ.

К тому же, если обратиться к опыту регулирования института ограниченных вещных прав в зарубежных правовых системах, например, в немецком праве, можно увидеть, что ограниченные вещные права, содержание которых было закреплено несколько веков назад, все еще способны отвечать потребностям участников оборота. Использование данных вещных прав сейчас происходит в сферах, о которых ничего не было известно еще сто лет назад, то есть классические ограниченные вещные права не теряют своей актуальности со временем, а лишь приобретают новые актуальные формы использования. Полагаем, российская практика со временем тоже сможет «сгладить углы» и вместить в рамки ограниченных вещных прав новые виды правоотношений.

Подводя итог всему вышеизложенному, хотелось бы заметить, что, несмотря на то, что земля является основой института собственности и всей экономики в целом, проблема правового регулирования ограниченных отношений, связанных с земельными участками все еще остается достаточно актуальной.