



На правах рукописи

Бышков Павел Анатольевич

**Ограниченные вещные права на земельные участки в странах
континентальной Европы и России**

**Специальность: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

17 НОЯ 2011

Москва – 2011

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'ПАВ' followed by a flourish.

Диссертация выполнена на кафедре гражданского и трудового права
юридического факультета Российского университета дружбы народов

Научный руководитель: кандидат юридических наук, доцент
Ульяннищев Виктор Георгиевич
доцент кафедры гражданского и
трудового права РУДН

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, доцент
Богданова Елена Евгеньевна
профессор кафедры предпринимательского
права, гражданского и арбитражного
процесса Российской правовой академии
Минюста России

кандидат юридических наук
Адамович Геннадий Леонидович
директор юридического департамента
государственной корпорации - Фонда
содействия реформированию ЖКХ

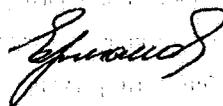
Ведущая организация: **Московский университет МВД России**

Защита диссертации состоится «7» декабря 2011 года в 16 часов 00 мин. на
заседании диссертационного совета ДМ 212.203.21 при Российском
университете дружбы народов и Всероссийской академии внешней торговли
по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6, ауд. 347.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Российского
университета дружбы народов по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-
Маклая, д. 6.

Автореферат разослан «7» ноября 2011 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент



Е.П. Ермакова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Изучение правового регулирования оборота земельных участков – это одна из важнейших задач цивилистики. Интерес к ней не угасает в связи со значимостью земли, как особого объекта недвижимости, по поводу которого возникают имущественные отношения.

Законодательство России и зарубежных стран наряду с правом собственности устанавливает ограниченные вещные права на земельные участки.

Вопросы природы и развития права собственности и ограниченных вещных прав на землю являлись предметом изучения многих исследователей дореволюционной России. В период существования СССР, в силу определенных объективных причин, прежде всего государственного регулирования экономики, право частной собственности и ограниченные вещные права на земельные участки оставались долгое время практически исключенными из поля зрения юриспруденции.

Только с политическими и экономическими изменениями в России в начале 1990-х годов, переходом к рыночной экономике и признанием частной собственности на земельные участки появилась объективная необходимость в изучении иных прав на землю, кроме права собственности.

Следствием этого процесса стало повышение научного интереса к данной проблеме. При этом было бы неправильно говорить о достаточной исследованности категории ограниченных вещных прав на земельные участки в настоящее время.

В связи с процессом развития и совершенствования гражданского законодательства России на современном этапе возникает потребность в изучении опыта правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки в зарубежных странах.

Особенности регулирования ограниченных вещных прав в странах континентальной Европы представляют несомненный интерес для

российских исследователей, исходя из исторического родства правовой системы России и стран романо-германской правовой семьи. Необходимо особо отметить, что развитость категории ограниченных вещных прав на земельные участки в странах континентальной Европы является результатом многовековой эволюции их правовой системы и указывает на сложность процесса становления обозначенной категории прав.

Важно также отметить, что развитие рыночных отношений и установление деловых связей между российскими и зарубежными партнерами, привели к актуализации вопросов, связанных с оборотом земельных участков.

Существует целый ряд нерешенных принципиально важных проблем теоретического характера, устранение которых будет способствовать разрешению наметившихся противоречий в правоприменительной практике, касающихся вещных прав на землю.

В науке отсутствует единый подход к понятию ограниченных вещных прав на земельные участки, который отражал бы существенные особенности рассматриваемой категории.

Помимо этого в законодательстве не выделено единого перечня признаков, присущих ограниченным вещным правам на земельные участки. Вследствие этого имеются расхождения при построении классификации ограниченных вещных прав на земельные участки.

Кроме того, правовые нормы, регулирующие институт ограниченных вещных прав на земельные участки содержатся не только в гражданском, но и в земельном законодательстве. В некоторых случаях они являются противоречащими друг другу. При этом в условиях развития частной собственности на недвижимое имущество роль ограниченных вещных прав возрастает, поэтому имущественные отношения в рассматриваемой сфере требуют детального и непротиворечивого регулирования.

Все эти обстоятельства указывают на актуальность данной темы исследования, впрочем, как и выбор национальных законодательств именно

стран континентальной Европы, которые рассматриваются в настоящей работе.

Степень разработанности темы. Проблема права собственности и иных вещных прав на недвижимость, в том числе и на землю в России и зарубежных странах затрагивалась отечественными и зарубежными исследователями в различные исторические эпохи. В дореволюционных российских исследованиях права на чужие земельные участки именовались вотчинными правами и признавались неотъемлемым институтом права собственности на объекты недвижимости. Вопросы, связанные с вотчинными правами в России и зарубежных странах рассматривали такие исследователи, как Анненков К.Н., Гамбаров Ю. С., Кавелин К. Д., Мейер Д.И., Неволин К. А., Победоносцев К. П., Шершеневич Г.Ф., Энгельман И. Е., и другие.

В советский период по причине отсутствия развитого имущественного оборота земельных участков вопросы регулирования частной собственности и ограниченных вещных прав на землю не являлись предметом пристального внимания исследователей. При этом необходимо отметить, что в работах Аксененка Г. А., Братуся С. Н., Венедиктова А. В., Генкина Д. М., Кабалкина А. Ю., Корнеева С. М., Масляева А. И., Толстого Ю. К., Турубинера А. М. и других прослеживаются попытки создания отличающейся от европейской модели системы ограниченных прав на земельные участки. Главным отличием этих моделей является то, что в европейских странах земля преимущественно принадлежала частным физическим и юридическим лицам, а в советской России вся земля находилась в государственной собственности. Поэтому существующие ограниченные вещные права на землю в европейских странах не могли быть закреплены в законодательстве СССР.

Среди современных исследователей, изучающих проблему ограниченных вещных прав на землю, необходимо выделить ряд работ. Исследованию права собственности на землю посвящены научные труды: Абовой Т. Е., Боголюбова С.А., Залесского В. В., Иконицкой И. А.,

Камышанского В. П., Кикотя В. А., Крашенинникова П. В., Мозолина В. П., Скловского К. И., Суханова Е. А., Сыродоева Н. А. и других.

Среди работ о собственности на землю зарубежных ученых следует отметить исследования: Baur F., Gierke O., Grimaldi Luigi, Hunter W. A., F. K. von Savigny, Sohm R., Stein P., Sturmer R., Thibaut A.F, Wastermann H., Watson P. A., Wieling H.J., Wolf M., Zimmermann R. и других.

Важно заметить, что комплексных работ отечественных исследователей, анализирующих зарождение и современное состояние института ограниченных вещных прав на земельные участки в зарубежных странах, практически нет. Недостаточная изученность данного вопроса во многом предопределила цели и задачи настоящего исследования.

Цель исследования – изучить и проанализировать гражданское законодательство и теоретические положения об ограниченных вещных правах на землю в римском праве, отечественном законодательстве и в праве стран континентальной Европы, для закрепления в законодательстве России системы ограниченных вещных прав, отвечающей современным требованиям развития имущественного оборота земельных участков.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- 1) проанализировать становление системы ограниченных вещных прав на земельные участки в России и зарубежных странах;
- 2) изучить существующие теоретические воззрения по вопросу ограниченных вещных прав на земельные участки;
- 3) раскрыть содержание ограниченных прав на земельные участки в России и странах континентальной Европы, выявить основания их возникновения, изменения и прекращения;
- 4) сформулировать понятие ограниченных вещных прав на земельные участки;
- 5) определить основания классификации ограниченных вещных прав на земельные участки;

б) обобщить российский опыт регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки и выявить тенденции развития этого правового института;

7) предложить правовые конструкции ограниченных вещных прав на земельные участки с целью усовершенствования действующего российского законодательства.

Объектом настоящего исследования являются правоотношения в области ограниченных вещных прав на земельные участки в России и странах континентальной Европы.

Предметом данного исследования является категория ограниченных вещных прав на земельные участки в гражданском и земельном праве Российской Федерации, а также в праве стран континентальной Европы.

Теоретическая основа исследования. Помимо нормативных правовых и правоприменительных актов РФ и стран континентальной Европы, которые используются в настоящей диссертации, исследование опирается на теоретические работы по общей теории права, римскому праву, гражданскому праву России и зарубежных стран, праву собственности и вещному праву.

Русское дореволюционное право представлено исследованиями: К. Анненкова, Е.В. Васьковского, Ю.С. Гамбарова, Д.Д. Гримма, В.В. Ефимова, Д.И. Мейера, С.А. Муромцева, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, И.М. Тютрюмова, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича и других.

Советские и российские ученые представлены исследованиями: Т.Е. Абовой, А.Б. Бабаева, Ю.С. Батчаева, С.А. Боголюбова, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, В.П. Грибанова, Д.В. Дождева, А.А. Иванова, А.В. Копылова, Л.Л. Кофанова, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Н.А. Сыродоева, Ю.К. Толстого, Л.В. Щенниковой и других.

В приведенных работах рассматриваются ограниченные вещные права на недвижимое имущество и ограниченные права на земельные участки, существовавшие в римском праве, дореволюционном российском

гражданском праве и в праве зарубежных стран. Они представляют интерес для сравнительно-правового исследования, понимания истоков возникновения ограниченных вещных прав на недвижимое имущество. Работы данных ученых содержат фундаментальные выводы о природе ограниченных прав на землю, отражающие их специфику.

В диссертации рассматриваются теоретические воззрения, отраженные в работах зарубежных исследователей, переведенных на русский язык: Ю.С. Барона, Г. Дернбурга, Р. Иеринга, У. Матеи, Ж. де ла Морандьера, К. Савиньи, Л. Эннекцеруса и других.

Широко использованы оригинальные научные труды зарубежных исследователей таких, как: Baur F., Gierke O., Grimaldi Luigi, Hunter W. A., F. K. von Savigny, Sohm R., Stein P., Sturmer R., Thibaut A.F, Wastermann H., Watson P. A., Wieling H.J., Wolf M., Zimmermann R. и других.

Методологическая основа настоящей диссертационной работы построена на современных требованиях юриспруденции и научной методологии. Она включает в себя общенаучные методы познания: диалектический, а также анализ и синтез. Кроме того, в работе используются частные методы научного познания: формально-юридический, историко-правовой и компаративистский (сравнительно-правовой). Использование данной системы средств и способов способствовало изучению поставленной исследовательской проблемы.

Научная новизна исследования. Данная диссертация является одной из первых работ, где проведено сравнительно-правовое исследование законодательства и доктринальных представлений о вещных правах на земельные участки в Российской Федерации и странах континентальной Европы. Настоящее исследование вносит определенный вклад в изучение вещных прав на землю в современной России и в странах романо-германской правовой семьи.

На основе изученных материалов автор делает научно обоснованные выводы, а также прослеживает перспективы развития вещных прав на земельные участки в законодательстве Российской Федерации.

По результатам проведенного исследования сформулированы следующие основные положения, выносимые на защиту:

1. Ограниченные вещные права на земельные участки закреплены в законодательствах всех стран континентальной Европы. При этом их виды и содержание различаются в праве отдельных государств. Исходя из анализа нормативных правовых актов и правовой доктрины, следует выделить две группы стран с различными системами ограниченных вещных прав на земельные участки.

Во-первых, это государства (например, ФРГ, Австрия, Эстония), где система ограниченных вещных прав основана на пандектном учении, с сочетанием римского и национального права. Наряду с сервитутами, правом застройки, ипотекой здесь действуют положения об ограниченных вещных правах, не известные римскому праву: вещные обременения, вещное преимущественное право покупки, поземельный и рентный долг. Во-вторых, это страны (например, Франция, Бельгия, Италия, Испания), где система ограниченных вещных прав построена преимущественно на положениях римского права, с сохранением в действующем законодательстве эмфитевзиса, узуфрукта, права пользования (юзуса) как самостоятельных прав.

2. Из анализа законодательства и правовой доктрины стран континентальной Европы следует сделать вывод о существовании определенных признаков ограниченных вещных прав на земельные участки, присущих праву всех государств романо-германской правовой семьи: 1) особый объект – земельный участок, принадлежащий не собственнику; 2) вещно-правовой характер данных прав; 3) определенность содержания ограниченных прав на земельные участки, что дает возможность отграничить их от права собственности; 4) абсолютная защита этих прав; 5) поименованность этих прав в законодательстве; 6) обязательная государственная регистрация ограниченных

вещных прав. Данные признаки должны быть закреплены законодательно в ГК РФ, с целью идентификации и признания самостоятельности категории ограниченных прав на земельные участки.

3. В настоящее время эфитевзис регулируется во Франции специальным законом от 25 июня 1902 г., а так же кодексом Сельского хозяйства и морского рыболовства от 6 мая 2010 г. и является ограниченным вещным правом пользования земельным участком и плодами, а также строениями. Право застройки (суперфиций) формулируется исходя из судебной практики. Суперфициарий (владелец суперфиция) получает ограниченное вещное право на имущество, с возможностью его обременения и передачи. Принятие специальных законов и использование судебной практики позволило возродить эфитевзис и суперфиций в праве Франции, что свидетельствует об их необходимости и значимости для оборота земельных участков.

Российскому законодателю необходимо учитывать положительный опыт имплементирования конструкций ограниченных вещных прав на земельные участки во французском праве. Следует отметить, что ФГК, принятый в начале XIX в., не содержит целого ряда известных ограниченных вещных прав.

4. Что касается отдельных вещно-правовых институтов, следует отметить, что правовое регулирование узуфрукта достаточно схоже в разных странах. Узуфрукт возникает на основании закона, по договору или в результате приобретательной давности. Узуфрукт устанавливается в отношении недвижимого, движимого имущества, а также в отношении прав. Узуфруктуарий пользуется имуществом на таких же началах, как и собственник. Главной обязанностью узуфруктуария является сохранение в надлежащем состоянии и эксплуатация по целевому назначению обремененного имущества.

Тем не менее, в разных странах по-разному понимается правовая природа узуфрукта. В странах (например, Франции, Италии), где система прав построена преимущественно на положениях римского права, узуфрукт – это самостоятельное ограниченное вещное право. В государствах (например, ФРГ,

Австрии), где система прав основана на пандектном учении, узуфрукт является разновидностью вещного сервитута.

Широкий спектр и удобство применения узуфрукта в семейных и наследственных правоотношениях в праве стран романо-германской правовой системы дает основание говорить о возможности законодательного закрепления данного правового института в России.

5. Анализ законодательства стран континентальной Европы показал, что земельные сервитуты следует классифицировать по двум основаниям: по цели их использования и по содержанию.

Исходя из первого критерия, система поименованных групп сервитутов в праве стран романо-германской правовой семьи выглядит следующим образом: земельные и ограниченные личные земельные сервитуты; городские и сельские земельные сервитуты. Согласно второму критерию, система групп сервитутов включает в себя: положительные и отрицательные земельные сервитуты; сервитуты, устанавливаемые по волеизъявлению отдельных лиц и сервитуты, установленные законом.

6. Исходя из классических представлений, при совпадении права собственности и вещного сервитута у одного и того же лица происходит прекращение ограниченного вещного права на земельный участок (*consolidatio*).

Однако современное законодательство европейских стран, основанное на пандектном учении, изменило это положение римского права. Гражданский кодекс Швейцарии (ШГК), также как и Гражданское уложение Германии (ГГУ) устанавливают, что при совпадении права собственности на земельный участок и вещного сервитута у одного лица, последний не прекращается автоматически. Он может продолжать свое существование (ст. 735 ШГК). Такое же правило установлено в новейшем гражданском законодательстве Эстонии, принятом в 1990-е гг. (ст. 174 Закона о вещном праве Эстонии). Данная правовая конструкция позволяет владельцу земельного участка, в случае возможного прекращения права собственности в будущем, оставить за собой вещный сервитут. В российском законодательстве необходимо закрепить рассмотренное

положение. Это даст дополнительную гарантию участникам имущественных правоотношений в сфере осуществления и защиты своих законных прав на земельные участки.

7. Вещное земельное обременение является современным правовым институтом, созданным пандектистами и не известным римскому праву.

Анализ законодательства и правовой доктрины стран континентальной Европы показал, что по своей природе – это ограниченное вещное право, которое предоставляет конкретному лицу субъективное право на чужой земельный участок. Управомоченное лицо при этом получает имущественные выгоды или денежные выплаты, обеспеченные возможностью удовлетворения своих требований за счет обремененного земельного участка.

Следует отметить, что данный правовой институт сможет эффективно функционировать в России только при наличии развитой системы ограниченных вещных прав на земельные участки, известной странам континентальной Европы.

8. Анализ основных положений законодательства и правовой доктрины стран романо-германской правовой семьи позволяет сделать вывод об общих тенденциях развития правового регулирования вещного права преимущественной покупки (относительно понятия, видов, оснований возникновения и прекращения, условий исполнения). Под влиянием пандектного учения преимущественное право покупки в законодательстве стран континентальной Европы приобрело двойственный характер: при продаже движимых вещей – обязательно-правовой, а при продаже недвижимости (земельных участков) – вещно-правовой режим.

Закрепленное в ст. 250 ГК России право преимущественной покупки не относится к вещным правам. Отсутствие данного самостоятельного права в российском законодательстве не отвечает требованиям современного развития экономики. Следует законодательно закрепить в ГК РФ вещное право преимущественной покупки земельного участка в перечне ограниченных вещных прав со всеми признаками, присущими данному институту права.

9. Закрепленный в законодательстве России перечень ограниченных вещных прав на земельные участки, а именно, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения и сервитут не соответствует потребностям современной рыночной экономики. Существующие правовые нормы регулируют лишь те имущественные отношения, которые возникают по поводу земель, относящихся к государственной или муниципальной собственности (исключение составляют вещные сервитуты).

При этом необходимо отметить, что субъектный состав (лица, которые могут иметь земельные участки на таком праве) сильно ограничен. Частные земельные собственники, владеющие 8 % земель (133.5 млн. га) от всего земельного фонда России, а также собственники зданий, сооружений и иных объектов недвижимости лишены возможности устанавливать известными странам континентальной Европы ограниченные вещные права на земельный участок. Фактически собственник может использовать только вещный земельный сервитут. Такое положение вряд ли является нормальным для рыночной экономики в целом.

В связи с этим предлагается закрепить в ГК России следующие виды ограниченных вещных прав на земельные участки, в соответствии с принципом *numerus clausus*:

1. вещный сервитут;
2. узуфрукт;
3. эмпфитевзис;
4. наследственное право застройки (суперфиций);
5. вещное право залога земельных участков (ипотека);
6. вещные земельные обременения;
7. вещное преимущественное право покупки земельных участков;
8. постоянное (бессрочное) пользование земельным участком;
9. пожизненное наследуемое владение земельным участком.

10. В противоположность праву стран континентальной Европы законодательство России не дает оснований для всеобъемлющей классификации земельных сервитутов. В законе отсутствуют виды и содержание этого права, известного всем странам романо-германской правовой семьи.

В частности, в российское законодательство следует имплементировать конструкции положительных и отрицательных сервитутов. В этом случае сервитуарий будет иметь возможность использовать свое право, в качестве меры ограничения конкуренции на обремененном земельном участке.

11. Как отмечалось выше, в законодательствах стран континентальной Европы существует деление на вещные земельные сервитуты и сервитуты, устанавливаемые законом; такое же деление свойственно российскому законодательству. Во избежание двоякого понимания данного правового института в гражданском и природоресурсном праве России, следует закрепить понятие сервитута, устанавливаемого законом и заменить на данный термин в природоресурсном законодательстве термин «публичный сервитут». Необходимо четко отличать частноправовой сервитут, относящийся к ограниченным вещным правам на земельные участки, от сервитута, устанавливаемого законом, который фактически является ограничением собственности на земельный участок и устанавливается органом государственной или муниципальной власти.

Следует отметить, что сервитут, устанавливаемый законом, не относится к *iura in re aliena* и лишен вещно-правовой природы, так как он не предоставляет конкретному лицу абсолютного субъективного права на чужую вещь. Подобный подход присущ всем законодательствам стран романо-германской правовой системы, а также русской дореволюционной цивилистике.

12. Согласно государственной статистике более 90 % земельного фонда России находится в государственной и муниципальной собственности. Поэтому целесообразным является сохранение в российском законодательстве прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Регламентированное законодательством право пожизненного наследуемого владения земельным участком имеет сходства с чиншевым правом (известным русскому дореволюционному праву) и эмпфитевзисом (известным римскому праву и используемом в странах континентальной Европы). Оно является бессрчным, передается по наследству, имеет широкое содержание. При этом пожизненное наследуемое владение, в отличие от эмпфитевзиса, предоставляет возможность безвозмездного пользования только государственным или муниципальным земельным участком. Право постоянного (бессрчного) пользования не было известно римскому, русскому дореволюционному праву и не знакомо праву стран континентальной Европы. Оно представляет собой оригинальный вещно-правовой институт современного российского законодательства и предоставляет право пользования земельными участками, относящимися к государственной и муниципальной собственности. Объективная потребность в праве постоянного (бессрчного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельным участком обуславливает их дальнейшее применение в современных экономических условиях России.

Теоретическая значимость исследования определяется возможностью использования его основных положений, касающихся развития вещных прав на земельные участки в зарубежных странах, в целях совершенствования доктринальных представлений о вещных правах на земельные участки в России. Помимо этого основные положения диссертации могут представлять интерес для разработки общих и специальных курсов, посвященных проблемам вещных прав на земельные участки в России и зарубежных странах, и их последующего преподавания в высших учебных заведениях. Материалы исследования могут быть использованы для дальнейшей научной работы по изучению вещных прав на земельные участки в России и зарубежных странах.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования его основных положений в целях совершенствования российского законодательства о вещных правах на земельные участки. Данное исследование может представлять интерес для специалистов в области вещных прав на

земельные участки в России и зарубежных странах. Содержащиеся в диссертации материалы могут быть полезны для практических работников, деятельность которых связана с регулированием имущественного оборота земельных участков, а также при рассмотрении дел, касающихся земельных споров, в судах.

Апробация результатов исследования. Основные теоретические положения и выводы данной диссертации были отражены в статьях, опубликованных в научных изданиях. Некоторые положения настоящего исследования обсуждались на межвузовских и научно-практических конференциях студентов, аспирантов и молодых ученых, проводившихся в Российском университете дружбы народов. Диссертация обсуждалась и получила одобрение на заседании кафедры гражданского и трудового права Российского университета дружбы народов. Кроме этого материалы и положения диссертации были использованы в процессе преподавания земельного права на юридическом факультете РУДН.

Структура диссертации обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих 12 параграфов, библиографии.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, приводится характеристика ее научной разработанности, определяются цели, задачи, объект и предмет диссертационного исследования, указывается его теоретическая и методологическая основа, научная и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

Первая глава «Возникновение и развитие ограниченных вещных прав на земельные участки» состоит из трех параграфов. Она посвящена изучению основных этапов развития ограниченных вещных прав на земельные участки в римском праве, праве стран континентальной Европы в Средние века и Новое время, а также в русском дореволюционном и советском праве. Рассмотрение обозначенных тем, позволило сформировать

целостное представление о генезисе данного правового института с целью понимания его содержания и усовершенствования механизмов правового регулирования в современных экономико-правовых условиях России.

В первом параграфе первой главы «Зарождение и становление ограниченных вещных прав на земельные участки в римском праве» рассматривается возникновение и развитие этого правового института. Анализируя правовые источники и представления ученых-юристов, диссертант приходит к выводу, что усложнение хозяйственного оборота привело к возникновению и активному использованию ограниченных вещных прав на земельные участки в древнеримском государстве. В результате многовековой экспансионистской политики Рима на огромных завоеванных территориях проходил процесс романизации. Крупные землевладельцы, пользуясь известными римскому праву ограниченными вещными правами, отдавали свои земельные участки мелким земельным собственникам, получая от них определенные денежные выплаты. При этом земля, де-юре принадлежала собственнику-землевладельцу, а де-факто использовалась другим лицом под строительство или для ведения сельского хозяйства. Важно отметить, что данные права представляли их обладателю широкий набор правомочий и наделялись абсолютной защитой против третьих лиц. Таким образом, развитая система ограниченных вещных прав на земельные участки, с наличием как юридических, так и фактических владельцев, во многом послужила толчком к зарождению феодальных земельных правоотношений на территориях, входивших в Римскую империю к моменту ее распада.

Во втором параграфе первой главы «Развитие представлений об ограниченных вещных правах на земельные участки в Европе в Средние века и Новое время» рассматриваются изменения, произошедшие в учении об ограниченных вещных правах в праве Европы. Автор приходит к выводу, что процесс закрепления ограниченных вещных прав на земельные участки в законодательствах стран континентальной Европы в Средние века

и Новое время был связан с экономическими и политическими изменениями, происходящими в обществе. Существование нескольких собственников на земельные участки, правомочия которых соответствовали их положению в феодальной иерархической лестнице, требовало юридического обоснования. Данное обстоятельство способствовало развитию учения об ограниченных вещных правах, существовавших еще в римском праве, и созданию теории разделенной собственности на землю, исходя из которой, каждый субъект, имевший отношение к конкретному земельному участку наделялся определенными правами на него. Эпоха буржуазных революций в Европе разрушила феодальную собственность на землю. При этом ограниченные вещные права на земельные участки стали предметом изучения ученых-юристов и были введены в действие гражданскими кодексами европейских государств. Появление свободного земельного собственника с личным хозяйством, способствовало повсеместному распространению ограниченных вещных прав на земельные участки, необходимых для развития новых территорий и экономически эффективного ведения хозяйства. Законодательное закрепление категории ограниченных вещных прав на земельные участки юридически обеспечило участие одного лица в праве собственности другого лица на земельный участок.

В третьем параграфе первой главы «Ограниченные вещные права на земельные участки в законодательстве и доктрине дореволюционной России» диссертант анализирует положения законодательства и взгляды ученых дореволюционного периода. Автор отмечает, что имеющийся теоретический и законодательный опыт регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки, необходимо использовать в развитии современного российского законодательства о правах на чужие земельные участки. Современная наука гражданского права стоит перед серьезной задачей основательного научного изучения категории ограниченных вещных прав. В силу усложнения имущественного оборота земельных участков встает острая проблема теоретического исследования и законодательного

закрепления системы ограниченных вещных прав на земельные участки в праве современной России. В связи с этим следует обратить пристальное внимание на регулирование данного института гражданских прав в законодательствах развитых стран континентальной Европы с целью изучения, а также применения их положительного опыта в праве современной России.

Вторая глава «Ограниченные вещные права на земельные участки в странах континентальной Европы», состоящая из 7 параграфов посвящена исследованию основных системообразующих законодательств и цивилистической доктрины стран континентальной Европы. Анализ, проведенный автором, позволил выделить ограниченные вещные права на земельные участки в особую группу прав. Исходя из принципа *numerus clausus* ограниченных вещных прав, таковыми необходимо считать: вещный сервитут, узуфрукт, право застройки (суперфиций), эмфитевзис (право долгосрочной аренды), залог земельного участка (ипотеку), вещные земельные обременения, вещное право преимущественной покупки земельного участка. Данные правовые институты используются в странах с господствующей формой частной собственности на земельные участки.

В первом параграфе второй главы «Вещные сервитуты» рассматриваются понятие и содержание сервитутного права. Сервитуты имеют широкое практическое применение в зарубежном праве и постоянно развиваются, следуя социально-экономическим изменениям в обществе. Важно отметить, что сервитуты можно классифицировать по различным основаниям, но наиболее удобной является классификация по цели использования. Современное правовое регулирование сервитутов в странах континентальной Европы базируется на римском праве. Исходя из особенностей правового регулирования сервитутов в праве стран континентальной Европы, следует отметить наличие специфических черт сервитутного права в романских и германских странах. Необходимо признать, что российское законодательство нуждается в глубоком

преобразовании сервитутного права. При этом важно учитывать положительный европейский опыт регулирования частноправовых сервитутов. Следует закрепить различные виды вещных сервитутов, традиционных для европейских стран. Кроме того, на законодательном уровне нужно четко отделить частноправовые сервитуты от публичного ограничения права собственности.

Во втором параграфе второй главы «Узуфрукт» автор рассматривает правовые вопросы узуфрукта земельных участков. Изучение гражданского законодательства и доктрины стран континентальной правовой семьи позволяет сделать определенные выводы. Правовое регулирование узуфрукта достаточно схоже в разных странах. При этом, условно можно выделить две группы стран: романские (Франция, Италия) и германские (ФРГ, Австрия, Швейцария), где правовая природа узуфрукта различается. В первой группе стран узуфрукт – это самостоятельное ограниченное вещное право, во второй группе стран – это разновидность вещного сервитута. Узуфрукт устанавливается по закону, по договору и в результате приобретательной давности. Узуфрукт устанавливается в отношении недвижимого, движимого имущества, а также в отношении прав. Узуфруктуарий пользуется имуществом на таких же началах, как и собственник. Главной обязанностью является сохранение имущества в надлежащем состоянии и его эксплуатация по целевому назначению. Широкий спектр и удобство применения узуфрукта в семейных и наследственных правоотношениях в праве стран Европы дает основание говорить о возможности законодательного закрепления данного правового института в России.

Третий параграф второй главы «Эмфитевзис» посвящен исследованию правового регулирования эмфитевзиса. Диссертант приходит к выводу, что в современных национальных законодательствах стран континентальной Европы эмфитевзис сохранился в праве лишь некоторых государств. При этом его конструкции в классическом виде включены в новейшие гражданские кодексы Нидерландов и Украины. Применение

эмфитевзиса в качестве права долгосрочного ограниченного пользования земельным участком, необходимо, прежде всего, в сельскохозяйственных целях. Эмфитевзис представляет собой ограниченное вещное право пользования земельным участком и плодами, а также строениями, что особо оговаривается, например, во французском и бельгийском законодательствах. Эмфитевт может изменять земельный участок или строение в сторону его улучшения. Данное право может возникать в результате заключения договора либо передаваться по наследству. При продаже права на владение земельным участком эмфитевт обязан заранее в надлежащие сроки предупредить собственника земельного участка, который имеет в отношении этой недвижимости преимущественное право покупки. Собственник земли может прекратить эмфитевзис в случаях, если эмфитевт причинил значительный ущерб земельному участку, не уплатил ренту собственнику или не заплатил налог на земельный участок в установленный срок. Как уже ранее отмечалось, эмфитевзис необходим для эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. Законодательное закрепление этого ограниченного вещного права в России позволило бы решить проблемы, связанные с не рациональным использованием сельскохозяйственных угодий, находящихся в руках частных лиц.

В четвертом параграфе второй главы «Наследственное право застройки (суперфиций)» рассматривается вопрос правовой природы и содержания суперфиция. Автор приходит к выводу, что право застройки (суперфиций) является ограниченным вещным правом на строение, расположенное на чужой земле. Среди его важнейших характеристик следует выделить долгосрочный характер и возможность передачи данного права по наследству. Важно отметить, что в большинстве национальных законодательств стран континентальной Европы в отношении строений на чужой земле действует принцип «*superfici solo cedit*». Суперфиций прекращается в результате истечения срока его действия, отказа застройщика от своего права и совпадения в одном лице права собственности на

земельный участок и строение. Кроме этого собственник земельного участка имеет право прекратить суперфиций в случае, если на земельном участке не происходит строительство зданий. Гибель строения не приводит к прекращению суперфиция. Необходимо отметить, что в Европе право застройки является важнейшим элементом государственной политики строительства доступного жилья для населения. В современной России, также стоит острая проблема нехватки жилья. Введение в российское законодательство права застройки позволило бы отчасти решить данную проблему.

Пятый параграф второй главы «Вещное право залога земельных участков (ипотека)» посвящен изучению залога земельных участков в европейских странах. Автор отмечает, что залог земельных участков может быть установлен в форме ипотеки. Повсеместно в европейских странах данное право имеет вещно-правовой характер. Ипотека обычно осуществляется без передачи недвижимости во владение кредитору. Предметом ипотеки помимо недвижимости могут стать и права, например usufruct. Необходимо также отметить разнообразие существующих форм ипотеки в законодательствах стран континентальной Европы. При этом ипотека обязательно заносится в специальный реестр для обеспечения ее гласности. Следует отметить, что ипотека земельного участка в российском праве также должна стать самостоятельным вещным правом и получить свое закрепление в ГК РФ.

В шестом параграфе второй главы «Вещные земельные обременения» рассматривается правовая природа и содержание вещных обременений на земельные участки. Диссертант показывает, что данный вид ограниченных вещных прав появился в германском законодательстве в XIX веке. Следует отметить, что дореволюционному праву России данный институт ограниченных вещных прав был хорошо известен. Вещные земельные обременения являются механизмом реализации прав на земельный участок лиц, не являющихся собственниками. Следует признать

тот факт, что данный правовой институт может эффективно функционировать только при наличии развитой системы ограниченных вещных прав на земельные участки. Поэтому для введения в законодательство России данного правового института необходимым условием является принятие и использование того перечня ограниченных вещных прав, который существует в развитых странах континентальной Европы.

В седьмом параграфе второй главы «Вещное преимущественное право покупки» автор анализирует основные положения зарубежного законодательства, что позволяет сделать вывод о наличии общих тенденций в правовом регулировании вещного права преимущественной покупки в странах континентальной Европы, а также о том, что анализируемое право наиболее эффективно решает стоящие перед ним современные проблемы в сфере недвижимости при условии оформления его правового режима как вещного. Из изученного законодательства стран континентальной Европы заметны общие тенденции развития правового регулирования вещного права преимущественной покупки (относительно понятия, видов, оснований возникновения и прекращения, условия исполнения). Под влиянием германской доктрины преимущественное право покупки в законодательстве ряда современных государств приобрело двойственный характер: при продаже движимых вещей – обязательно-правовой, а при продаже недвижимых – вещно-правовой режим. Следует отметить, что существующее в российском законодательстве право преимущественной покупки не отвечает современным требованиям имущественного оборота и требует закрепления данного права, как вещного в гражданском законодательстве.

Третья глава диссертации – «Ограниченные вещные права на земельные участки в праве Российской Федерации», включающая 2 параграфа посвящена систематизации и анализу ограниченных вещных прав на земельные участки в законодательстве Российской Федерации. Это позволило не только дать оценку правовому регулированию ограниченных

вещных прав на земельные участки в России, но и дало возможность сформулировать предложения по совершенствованию действующего законодательства.

В первом параграфе третьей главы «Состояние и оценка действующего законодательства» анализируются существующие ограниченные вещные права на земельные участки в РФ. Автор делает вывод, что в России могут быть восстановлены исторически существовавшие ограниченные вещные права на земельные участки и при этом оставлены существующие права.

Попытки урегулировать возникшие потребности в категории ограниченных вещных прав, но без определения содержания правоотношения между собственником и пользователем земельного участка и без установления соответствующих норм в Гражданском кодексе РФ приводят к формированию противоречивой правоприменительной практики, что существенно снижает уровень защиты участников гражданских правоотношений.

Развитие имущественных отношений в России привело к тому, что законодательство, касающееся ограниченных вещных прав на земельные участки (прежде всего это относится к разделу II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права»), необходимо усовершенствовать.

При оценке возможности введения в ГК РФ тех или иных ограниченных вещных прав на землю, существовавших со времен римского права и используемых в различных национальных законодательствах стран континентальной Европы, следует исходить из того, что недопустимо полное копирование их правовых конструкций. Необходимо лишь использовать принципы, на которых существуют данные ограниченные вещные права в наиболее развитых европейских странах, с целью усовершенствования системы ограниченных вещных прав на земельные участки в Российской Федерации.

Во втором параграфе третьей главы «Предпосылки и перспективы совершенствования регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки» автор предлагает конструкции ограниченных вещных прав на земельные участки, которые необходимо закрепить не только в гражданском законодательстве, но и ввести в Земельный кодекс РФ, а также иные нормативно-правовые акты, с целью исключения противоречий правового регулирования оборота земельных участков.

На основании изученного материала римского, отечественного и европейского континентального права предлагается закрепить во II разделе ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» следующий перечень ограниченных вещных прав на земельные участки:

1. вещный сервитут;
2. узуфрукт;
3. эмпфитевзис;
4. право застройки (эмпфитевзис);
5. ипотека земельных участков;
6. преимущественное право покупки земельных участков;
7. вещные обременения на земельные участки;
8. право пожизненного наследуемого владения;
9. право постоянного (бессрочного) пользования.

Данные ограниченные вещные права необходимы для нормального оборота земельных участков, функционирования имущественных отношений в России. Следует отметить, что закреплению данного перечня прав способствуют исторические, социально-экономические и правовые предпосылки, сложившиеся в настоящее время в РФ.

Библиография содержит нормативные правовые акты, перечень специальной литературы, а также судебную практику.

По теме диссертационного исследования автором опубликованы следующие работы:

I. В ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК:

- 1) Бышков П.А. Права на чужие земельные участки в римском праве // Вестник РУДН. 2010. №3. С.5-11. (0.4 п. л.)
- 2) Бышков П.А. Институт ограниченных вещных прав на земельные участки в законодательстве и доктрине в дореволюционной и советской России // Вестник РУДН. 2010. №4 С.12-21. (0.55 п. л.)
- 3) Бышков П.А. Вещные земельные сервитуты в праве стран континентальной Европы // Вестник РУДН. 2011. №3 С.99-106. (0.5 п. л.)

II. В иных научных изданиях:

- 4) Бышков П.А. Права на чужие земельные участки в законодательстве Российской Федерации // «Новые направления в решении проблем АПК на основе современных ресурсосберегающих технологий». Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 65-летию Победы в Великой Отечественной войне. Том.4. Волгоград. 2010. С.11-14. (0.25 п. л.)
- 5) Бышков П.А. Эмфитевзис в странах континентальной Европы // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования: Материалы научной конференции аспирантов кафедры гражданского и трудового права юридического факультета Российского университета дружбы народов. Москва. 25 января 2011 г. Выпуск 11. / Сост. В.В. Безбах, Е.П. Ермакова, Л. Орлова – Московская обл., г. Ногинск: АНАЛИТИКА РОДИС, 2011. С. 29-39 (0.7 п. л.)

Бышков Павел Анатольевич

(Российская Федерация)

В диссертации проведено комплексное сравнительно-правовое исследование ограниченных вещных прав на земельные участки в странах континентальной Европы и России.

Проанализированы вопросы развития данного правового института на примере европейских стран и РФ. Показано нормативно-правовое регулирование данных прав в разных странах романо-германской правовой семьи. Намечены пути совершенствования российского законодательства в области применения новых видов ограниченных вещных прав на земельные участки.

Byshkov Pavel Anatolievich

(Russian Federation)

The thesis devotes to the comprehensive comparative law study of the limited real rights on land in continental Europe and Russia.

Analyzed the development of the legal institution of the example of European states and Russia. Displaying the legal regulation of these rights in different states of the romano-germanic legal system. Ways to improve Russian legislation on the use of new types of limited real rights on land.

Подписано в печать: 07.11.11
Объем: 1,5 усл.п.л.
Тираж: 100 экз. Заказ № 135
Отпечатано в типографии «Реглет»
119526, г. Москва, пр-т Вернадского, 39
(495) 363-78-90; www.reglet.ru