УДК/UDC 349.414

Безвозмездное пользование земельным участком как ограниченное вещное право

Александров Святослав Артурович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: mko1996@mail.ru

Аннотация

Земельные отношения в Российской Федерации прошли немалый путь становления за последнее время, об этом свидетельствует масса новых появившихся правовых институтов и положений, с помощью которых стали регулироваться те или иные правоотношения. Безвозмездное пользование земельным участком — один из таких, довольно новых институтов в российском праве. В правовой науке весьма актуальным остается вопрос о его правовой природе, а именно квалификации права безвозмездного пользования земельным участком как ограниченного вещного, либо как обязательного. В данной статье рассмотрены характерные черты права безвозмездного пользования и сделаны выводы о правовой природе этого института. Изучены признаки вещных и обязательственных правоотношений, института безвозмездного пользования земельным участком.

Ключевые слова: признаки, безвозмездное пользование, земельный участок, обязательственное право, вещное право, собственник земельного участка.

Free Use of a Land Plot as a Limited Proprietary Right

Aleksandrov Svyatoslav Arturovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: mko1996@mail.ru

Abstract

Land relations in the Russian Federation have reached a significant progress recently, as evidenced by a large number of new emerging legal institutions and regulations which help to regulate ceratin legal relationships. Free use of a land plot is one of such rather new institutions in Russian law. In legal science, the issue of its legal nature, namely the qualification of the right of free use of the land plot as a limited real thing or as a mandatory one, remains very topical. In this article, the author examined the characteristic features of the right of gratuitous use and made a conclusion about the legal nature of this institution. The author also studied the features of real and obligatory legal relations, and the institution of free use of a land plot.

Key words: signs, free use, land plot, liability law, proprietary right, owner of a land plot.

Деление прав на вещные и обязательственные является неотъемлемой частью правовой системы РФ. Оно отражает сущность имущественных отношений. Данная классификация сохранилась еще со времен римского частного права и является актуальной на сегодняшний день.

Для определения сущности правоотношения необходимо обратить внимание на его объект. Если такой объект представляет собой непосредственно вещь, то правоотношение вещное, если же объектом является совокупность действий (бездействий), поведение другого лица, в данном случае должника, то складывающееся правоотношение обязательственное. Это основное отличие вещного права от обязательственного [1].

Однако существует еще ряд известных нам различий между данными правоотношениями:

— абсолютность вещного права и относительность обязательственного;
— бессрочность вещного и срочность обязательственного права;
— неисключительность обязательного и исключительность вещного права.

Одним из важных признаков вещного права также является право следования. Таким образом, необходимо рассмотреть безвозмездное

пользование земельным участком с точки зрения совокупности признаков вещного и обязательственного права.

В ст. 216 ГК РФ изложен перечень ограниченных вещных прав (вещных прав наряду с правом собственности) [2]. Однако безвозмездное пользование там не указано, это может навести на мысль о его обязательственном характере, однако стоит заметить, что признак исчерпывающего указания в законе всех вещных прав не является основополагающим для определения сущности правоотношения.

Если же брать основной признак вещных правоотношений — их объектом является вещь, — то нельзя не отметить, что при обладании правом безвозмездного пользования земельным участком лицо направляет свое правовое воздействие именно на объект данного права, на земельный участок. Конечно, у него возникает обязанность использовать данный участок по назначению, однако это скорее соблюдение законодательства России в целом, чем условий договора, на основании которого и возникает данное право.

Наличие договора как юридического факта, который порождает изучаемые правоотношения, также может свидетельствовать об обязательственном характере права безвозмездного пользования земельным участком. Однако, проанализировав ст. 689 ГК РФ, посвященную договору безвозмездного пользования (договору ссуды), следует отметить, что при возникновении права безвозмездного пользования земельным участком она применяется в уникальном виде, т. к. порождает особые правовые последствия. Возникновение права безвозмездного пользования земельным участком обусловлено фактом заключения особого по своей правовой природе договора, предметом которого выступает передача вещи лицу для владения и пользования.

Согласно ст. 24 ЗК РФ, в безвозмездное пользование предоставляются земельные участки, которые находятся в собственности граждан или юридических лиц. Отсюда следует, что касательно данной категории правоотношений возможно применение договора ссуды. В свою очередь, указание в содержании договоре ссуды земельных участков, нахо-

дящихся в государственной или муниципальной собственности возможно в строго определенных случаях. Это следует из смысла п. 2, статьи 39.10 ЗК РФ, где говорится, что земельные участки именно предоставляются в безвозмездное пользование, тем самым договору, заключаемому после принятие решения о предоставлении земельного участка, отводится второстепенная роль [3].

Нормы этой же статьи раскрывают положения о заключении договора безвозмездного пользования земельным участком с лицами, которым предоставлен земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования. Тем самым законодатель уходит от данного ограниченного вещного права (права постоянного бессрочного пользования) на землю.

Что касается абсолютности вещных прав, то следует отметить, при возникновении права безвозмездного пользования земельным участком лицу будет противостоять неограниченное число третьих лиц, и, при нарушении его права пользования или владения земельным участком, для защиты данных прав будут применяться вещные иски. Именно с помощью таких исков можно будет эффективней защитить свои права на данный участок.

Следующим признаком вещных правоотношений является их бессрочность. Однако этот признак не всегда имеет место. Так, например, сервитут может действовать ограниченное время, пока не исчезнет необходимость в данном ограниченном вещном праве. Сервитут, в соответствии с ГК РФ, может возникать на основании соглашения сторон, а соглашение сторон является договором в чистом виде.

По своей природе право безвозмездного пользования земельным участком является исключительным, никто, кроме определенного лица, не может обладать в том же объеме данной вещью. В случае проведения параллели с правоотношениями, вытекающими из договора аренды земельного участка, то следует отметить, что, в силу не исключительности отношений аренды, могут возникнуть обязательственные отношения собственника земельного участка с несколькими лицами. Так, одному лицу определенный земельный участок может быть сдан в аренду для

одних целей, другому лицу — совершенно для других. Однако некоторые ученые аренду все равно относят к ограниченным вещным правам [4].

Согласно пункту 1 ст. 700 ГК РФ при смене собственника вещи, которая является предметом договора ссуды, к новому собственнику переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования. Применительно к земельным участкам это означает, что право безвозмездного пользования земельным участком следует за своим обладателем при смене собственника, а это подтверждает его вещную природу.

Таким образом, можно сделать вывод, что изменения, принятые в 2014 году в ЗК РФ, подняли вопрос о сущности некоторых правоотношений. Ранее считавшиеся обязательственными правоотношения, по мнению некоторых ученых, на самом деле являются вещными. А характер правоотношения играет большую роль для защиты своих прав, для правильного участия в гражданском обороте в целом. Что же касается права безвозмездного пользования земельным участком, то на основании вышеизложенного можно сделать вывод о его вещно-правовой природе.

Список литературы

1. Новицкий И. Б. Римское право / изд. 6-е, стереотипное. М.: ТЕИС, 1997.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.01.2001 № 136-ФЗ (ред. 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

4. Мажурин П. В. Аренда земельного участка — вещное право или обязательственное? // Политика, государство и право. 2014. № 9.