

УДК 347.2/.3

А. АЛТЫНБЕККЫЗЫ

Казахский национальный университет имени аль-Фараби,
докторант PhD 3 курса юридического факультета, Казахстан, г. Алматы
E-mail: ormysh@mail.ru

Теоретические основы вещных прав на землю

В статье рассмотрено вещное право на землю как субъективное право, как охраняемое законом вид и объем возможного поведения физического или юридического лица, как носителя одного из вещных прав на земельный участок. Анализ норм Земельного кодекса Республики Казахстан показывает, что реализация права частной собственности на землю отличается от реализации права собственности государственной. На основе анализа теоретических положений, исторического опыта Казахстана и других государств, действующего казахстанского законодательства разработаны рекомендации и предложения по совершенствованию земельного законодательства Республики Казахстан.

Ключевые слова: Конституция Республики Казахстан, Земельный кодекс Республики Казахстан, право частной собственности на землю, право государственной собственности на землю, земельный участок, собственник земельного участка, государство.

A. Altynbekkyzy

Theoretical basis of property rights to land

In this article the property rights to the land as a subjective right is protected by law type and amount of the possible behavior of a person or entity as a carrier of one of the proprietary rights to the land. Analysis of the Land Code of the Republic of Kazakhstan shows that the implementation of private land ownership differs from the implementation of state ownership. Recommendations and proposals for improvement of the legislative system in the Republic of Kazakhstan have been drawn up on the basis of analysis of the theories, the historical experience of Kazakhstan and other countries, and the applicable laws in Kazakhstan.

Keywords: The Constitution of the Republic of Kazakhstan, the Land Code of the Republic of Kazakhstan, the right to private ownership of land, the right of state ownership of land, the land, the land owner, the state.

А. Алтынбекқызы

Жерге заттық құқықтың теориялық негіздері

Мақалада Қазақстан Республикасында жерді меншіктену құқығын мысалға келтіріп, заттық құқықтың қағидаттарын қамтамасыз ету қарастырылған. Қазақстан Республикасының Жер кодексі нормаларының анализдері, жердің жеке меншік құқығы мен мемлекеттік меншік құқығын жүзеге асыру арасында айырмашылық болғанын көрсетеді. Теориялық ережелердің, Қазақстанның және басқа мемлекеттердің тарихи тәжірибесі, қолданыстағы қазақстандық заңнаманың анализдері негізінде, Қазақстан Республикасының жер заңнамасын жетілдіру бойынша ұсыныстар және кеңестер дайындалған.

Түйін сөздер: Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, жерге жеке меншік құқығы, жерге мемлекеттің меншік құқығы, жер телімі, жер телімінің иесі, мемлекет.

Вещное право как титул означает возможность физического или юридического лица владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком на определенном вещно-правовом титуле: праве частной собственности, праве постоянного либо временного землепользования, сервитуте. Характер вещного права как правоотношения определяется тем, что носителям вещных прав противостоят как другие носители вещных прав, так и иные участники земельных правоотношений. Не вызывает сомнения, что при исследовании проблемы создания полноценного механизма реализации и защиты земельных прав анализ всех аспектов вещных прав на землю с учетом их внутренней связи и переходов имеет большое значение. Плодотворными в этом плане представляются попытки представителей цивилистической науки сформулировать характерные черты, признаки вещного права с учетом природы вещного права как объективного и субъективного права, правоотношения и правового статуса его носителя.

Под вещами в цивилистической науке понимают предметы внешнего материального мира, созданные трудом человека или находящиеся в естественном состоянии [1, с.11], предметы, существующие как физические тела и доступные для человеческого обладания [2, с.3], являющиеся основными объектами в имущественных правоотношениях [3, с.63]. Систематизировав различные точки зрения, Л.В. Щенникова считает, что вещным признается право, предметом которого являются вещи, существующие в форме физического тела, закрепляющие принадлежность вещи лицу и непосредственное над ней господство в определенном объеме правомочий, пользующееся защитой от любого субъекта-правонарушителя [4, с.12-17].

В самом общем виде вещное право понимается как право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства.

Юридически, вещное право – совокупность норм, регулирующих такие имущественные отношения, в которых управомоченные лица могут осуществлять свои права на вещь, не нуждаясь в положительных действиях других лиц. Вещное право направлено на то, чтобы закрепить за правомочным лицом юридическую возможность

владеть имуществом и эксплуатировать его, независимо от действий каких-либо других лиц.

Исходя из единства всех аспектов, в теоретической литературе вещное право характеризуют следующими основными чертами. Во-первых, они устанавливают непосредственное господство лица над вещью и юридически оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать данную вещь в своих интересах без участия иных лиц (независимо от совершения ими каких-либо действий).

Во-вторых, юридическую специфику вещного права многие авторы связывают с его абсолютным характером. Абсолютность вещных прав обусловлена как раз тем, что они закрепляют отношение лица к вещи, а не к другим лицам, исключая для них возможность препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи либо воздействовать на вещь без его разрешения.

В-третьих, абсолютный характер вещных прав делает необходимой их гражданско-правовую защиту с помощью особых вещно-правовых исков, которые также могут быть направлены против любых лиц, поскольку любое лицо может стать нарушителем вещного права.

В-четвертых, объектом вещных прав могут служить только индивидуально-определенные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее.

Все вещные права обладают еще одним важным свойством, традиционно отмечаемым, прежде всего в германской цивилистике, основанной на постулатах пандектного права. Из абсолютного характера вещных прав, проявляющегося в отношении всех третьих лиц, которые должны быть поэтому четко осведомлены о содержании и видах таких прав, вытекает необходимость исчерпывающего определения в законе как видов (перечня) вещных прав, так и их содержания.

В связи с этим перечень (виды) и содержание вещных прав императивно, исчерпывающим образом определяются законом, исключая какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания. Право субъекта вещного права непосредственно основывается на законе, господство над вещью носит открытый характер. В отличие от обязательственных правоотношений, содержание ко-

торых может быть скрыто сторонами под видом коммерческой тайны, субъект вещного права публично указывает на то, что он является обладателем соответствующего права на имущество. Открытости осуществления прав способствует институт государственной регистрации прав на землю. Эффективная система регистрации земельных прав содействует также укреплению положения собственника или иного обладателя вещных прав, стимулированию его интереса как субъекта свободного хозяйствования. Она должна быть понятной по сути и содержанию, доступной по процедуре, быстрой по срокам, недорогой по срокам. Это одно из необходимых условий формирования системы юридических гарантий полноценной реализации и защиты земельных прав. С другой стороны, важной особенностью вещных прав, отличающей их от обязательственных прав, является замкнутость их перечня. Виды обязательств многообразны. Они могут возникать как из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Иначе решен вопрос в отношении вещных прав. Их перечень устанавливает только закон. Стороны не могут по своему усмотрению в договоре или в односторонней сделке определить какое-либо вещное право, не предусмотренное в законе. Поэтому предопределяющее значение в создании развернутой системы юридических гарантий защиты и реализации земельных прав имеет, прежде всего, совершенствование института вещных прав.

На основе анализа обширной теоретической литературы и нормативных правовых актов М.К. Сулейменов выделяет следующие признаки вещного права:

- вещное право является имущественным правом;
- вещное право есть абсолютное право;
- вещные права должны быть установлены законом;
- вещное право характеризуется наличием правомочий владения, пользования и распоряжения; вещному праву присуще право следования;
- вещному праву присуще право преимущества;
- возможность непосредственного воздействия на вещь (непосредственного господства над вещью), в том числе путем ограничения собственника или субъекта другого вещного права.

Представляется, что вещные права объединяет один главный признак – связь с индивидуально определенной вещью. Остальные перечисленные признаки присутствуют во всех вещных правах, но в одних они проявляются сильно, ярко, в других – принимают едва заметную величину, иногда присутствуя в видоизмененных формах [5, с. 27-28].

По мнению Козлова Д.В., затрагиваемая проблематика недостаточно полно и тщательно разработана в современном гражданском праве, что обусловлено тремя причинами.

Во-первых, во времена СССР отрицалась необходимость деления права на частное и публичное. В условиях огосударствления экономики и доминирования государственной собственности роль частного права была невелика, и правовое регулирование природных ресурсов в целом и земель в частности относилось к публичному праву. Во-вторых, расширение в настоящее время сферы действия гражданского права отражается в частом внесении дополнений и изменений в законодательство. В данной ситуации, по мнению автора, противоречия, нестыковки и проблемы в нормативных правовых актах являются следствием таких действий. В-третьих, как полагает автор, по-прежнему нет единого мнения о пределах частноправового регулирования природных объектов. При этом Д.В. Козлов выделяет два основных, однако, все-таки противоположных друг другу точки зрения:

- следствием расширения гражданского права стало появление вещных и обязательственных прав на земельные участки в ранее действовавшем законодательстве;

- природные ресурсы по-прежнему находятся вне сферы гражданского права, поэтому отрицается необходимость выделения и изучения гражданских прав [6, с. 45]. На наш взгляд, автор упрощенно подходит к проблеме отраслевой принадлежности вещных прав на природные ресурсы, упуская из виду, что в современных условиях существенно расширились пределы земельного правового регулирования в связи с изменением сущности и содержания земельно-правовых отношений за счет внедрения элементов, характеризующих рыночные отношения: появление новых субъектов права частной собственности (граждан, негосударственных юридических лиц, иностранцев, лиц без гражданства), повышение

статуса землепользователей в связи с появлением новых прав, а также направленностью политики государства на установление приоритета прав и защиты интересов личности и гражданина, внедрение ранее неиспользовавшихся диспозитивного и экономических методов управления в области использования и охраны земельных ресурсов. Земельное право в современный период отражает экологическую и социальную составляющую политики государства. В период перехода к устойчивому развитию земельное право направлено не только на обеспечение охраны, рационального использования земельных ресурсов, но и на обеспечение земельных прав граждан, юридических лиц и государства.

Несмотря на отсутствие в прежнем земельном законодательстве термина «вещное право», институт вещных прав на землю был известен в практике земельных отношений [7, с.80-86]. Отдельные виды вещных прав, как земельный сервитут в виде скотопрогонных трасс временного (сезонного) пользования, право землепользования, право землевладения граждан, крестьянских хозяйств, известны земельному законодательству Казахстана еще с советских времен.

В постсоветский период реформирования земельных отношений институт вещных прав на землю наполнился новым содержанием в результате закрепления земельным законодательством пожизненно наследуемого землевладения, аренды земли, купли-продажи, залога права землепользования и права землевладения. Впервые в земельном законодательстве страны понятие вещного права на землю введено в юридический оборот Указом Президента РК «О земле». В перечень вещных прав на землю были включены: право собственности, право землепользования, право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, сервитут и иные вещные права. К иным вещным правам с определенными оговорками относят: право аренды земли, ипотека (залог) земли; право доверительного управления земельным участком.

Анализируя нормы земельного законодательства, К.М. Ильясова приходит к выводу о том, что земельное законодательство в целом «избегает использования термина «вещное право» и объясняет это влиянием на развитие земельного законодательства земельно-правовой доктрины,

представители которой придерживаются взгляда, что земля не является вещью и, следовательно, права на нее не могут быть квалифицированы как вещные» [8, с.59]. Такие взгляды действительно имеют место в земельно-правовой науке [9]. Но большинством в той или иной мере признается важное значение института вещных прав в реформировании отношений собственности на землю. Земельный кодекс, в отличие от Указа «О земле», не содержит специальной нормы с определением понятия и перечня вещных прав на землю, ограничивается перечислением и описанием наиболее основных видов вещных прав на землю (право частной собственности на земельный участок; право землепользования; право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности; сервитут) (ст. 12 ЗК). Вместе с тем Земельный кодекс допускает возможность существования (возникновения) и других видов вещных прав на земельный участок (ст. 12 п. 33 ЗК).

Имущественный интерес составляет субстанцию, суть вещных прав на землю. Для собственника, землепользователя земельный участок – прежде всего имущество, имеющее потребительскую ценность. Субъекты видят в земельном участке объект извлечения выгоды, удовлетворения того или иного материального интереса. Поэтому непоследовательность законодателя в нормативном закреплении имущественной природы адекватными юридическими категориями и положениями не в состоянии подвергнуть сомнению объективное существование института вещных прав на землю.

Земля как объект вещного права предстает в качестве определенного имущества с присущими ему потребительскими свойствами. Однако при правовом опосредовании обязательно должны учитываться также природные, функциональные характеристики земли. Именно в этом состоит основная специфика земельных вещно-правовых отношений.

В качестве особенностей земельно-правового регулирования вещных прав на землю можно выделить следующие моменты, связанные с естественной и функциональной характеристиками земель. К отношениям по использованию земель применяется, прежде всего, земельное законодательство, лишь затем – гражданское. Так, Земельный кодекс допускает применение к

праву землепользования норм о праве собственности постольку, поскольку это не противоречит кодифицированному акту или природе вещного права (ст. 28 ЗК). Вещные права на землю уста-

навливаются в отношении земли как природного ресурса, объекта хозяйствования и присвоения, а не объекта, элемента окружающей природной среды.

Литература

- 1 Гражданское право: учебник / под. ред. Е.А.Суханова. – М., 1994. – Т.1. – 672с.
- 2 Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве. – М.: Издательство «Бек», 1996. – 243с.
- 3 Гражданское право: Словарь-справочник. – М., 1996. – 427с.
- 4 Щенникова Л.В. Вещное право в гражданском кодексе // Законодательство. -2000.- № 10. – С. 24-28.
- 5 Сулейменов М.К. Понятие и виды вещных прав в Республике Казахстан. – Алматы, 1997. – 412с.
- 6 Козлов Д.В. Вещные и обязательственные права в системе прав на водные объекты. – М., 2006. – 317с.
- 7 Хаджиев А.Х., Рахметов Е.Ш. Понятие и сущность объекта земельных правоотношений // Аграрное и земельное право. – 2005. – № 9. – С. 80-86.
- 8 Ильясова К.М. Система вещных прав на земельные участки в Казахстане: проблемы совершенствования законодательства // Право и государство. – 2004.- № 2/2.- С.59-63.
- 9 Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы, 2004.- 403с.

References

- 1 Civil law: the textbook / . Ed. E.A.Suhanova. – M., 1994. – Vol.1. – 672s.
- 2 Shchennikova L.V.Veschnye rights in civil law. – Moscow: Publishing House "Beck", 1996. – 243s.
- 3 Civil law: the dictionary catalog. – M., 1996. – 427s.
- 4 Shchennikova LV Property law in the civil code // Legislation. -2000. – № 10. – S. 24-28.
- 5 MK Suleimenov Concept and types of property rights in the Republic of Kazakhstan. – Almaty, 1997. – 412с.
- 6 Kozlov D.V.Veschnye and contractual rights in the rights to water bodies. – M., 2006. – 317s.
- 7 Hajiyev AH, Rakhmetov E.Sh. The concept and essence of the object of land relations // agrarian and land law. – 2005. – № 9. – S. 80-86.
- 8 Piyasova KM The system of property rights to land in Kazakhstan: problems of improvement of legislation // Law and the State. – 2004. – № 2/2.- P.59-63.
- 9 Stamkulov AS, GA Stamkulova Land Law of the Republic of Kazakhstan. – Almaty, 2004. – 403с.