



АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

М.П. Имекова*

ОТКАЗ ЛИЦА ОТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ОСНОВАНИЙ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Аннотация. В статье приводится сравнительный анализ таких оснований прекращения права собственности на землю, как отказ лица от права собственности на земельный участок и отчуждение земельного участка. Установленный законодателем применительно к земельным участкам в отличие от иных видов имущества особый порядок отказа лица от права собственности на них привел к появлению в судебной практике неоднозначных выводов касательно юридической квалификации данного отказа. Так, некоторые суды пришли к выводу о том, что такой отказ является фактически отчуждением, в то время как представленные категории имеют существенные различия между собой. Автором статьи проведена глубокая работа по изучению правовой природы категорий «отказ лица от права собственности на земельный участок» и «отчуждение земельного участка», в результате которой сделан вывод о полной различности правовой природы данных категорий. Кроме этого, установлено, что законодатель в некоторых случаях в целях обеспечения стабильности гражданского оборота, защиты прав и интересов определенного круга лиц и т.д. устанавливает особые правила как прекращения, так и возникновения права собственности на имущество. Отказ лица от права собственности на земельный участок входит в число таких случаев. Необходимость закрепления особых правил прекращения и возникновения права собственности на земельные участки, от права собственности на которые отказались их прежние собственники, обусловлена, прежде всего, спецификой правового режима земельных участков.

Ключевые слова: юриспруденция, право собственности, прекращение, приобретение, отчуждение, отказ, первоначальный способ, производный способ, выморочное имущество, находка.

В соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ отказ лица от права собственности на имущество, так же, как и отчуждение имущества, является одним из добровольных оснований прекращения права собственности. В гражданско-правовой науке отказ лица от

права собственности на имущество и отчуждение имущества принято рассматривать как различные категории, однако есть ученые, которые придерживаются иного мнения и рассматривают данные категории как тожде-

© Имекова Мария Павловна

* Аспирантка кафедры гражданского права, Юридического института Томского государственного университета

[imekova_maria@mail.ru]

634057, г. Томск, 79-Гвардейской дивизии, д. 25/1, корп. 11, каб. 211.



ственные¹. Особый интерес вызывает мнение О.Г. Ломидзе о том, что существует две конструкции отчуждения субъективных прав: отчуждение права, сопряженное с преемством, и отчуждение права без преемства. В качестве примера отчуждения без преемства, ученый приводит отказ лица от права собственности на имущество².

Как справедливо отмечает Е.И. Буртова, такие выводы О.Г. Ломидзе делает, исходя из слишком широкого понимания термина «отчуждение»³. Термин «отчуждение», как полагает О.Г. Ломидзе, указывает на то, что «возникновение права у правопробретателя в отношении конкретного объекта (его части) сопровождается прекращением субъективного права на этот же объект (его часть) у другого субъекта»⁴. Приведенное определение призвано обозначать более широкое по своему значению понятие, чем «отчуждение», — это понятие «прекращение и приобретение права собственности», которое охватывает целый комплекс различных оснований прекращения и приобретения права собственности, не только отчуждение. К примеру, к числу таких оснований, не являющихся отчуждением, относится отказ лица от права собственности на имущество. Для подтверждения сказанного представляется необходимым более подробно рассмотреть отчуждение имущества и отказ лица от права собственности на имущество.

Анализ норм действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что отчуждение имущества как право представляет собой закрепленную за собственником или иным уполномоченным лицом юридически обеспеченную возможность совершить действие по распоряжению имуществом, направленное на смену собственника этого имущества. Под сменой собственника имущества, как представляется, следует понимать «переход» субъективного права собственности на имущество от одного лица к другому. Отчуждение имущества в силу своей направленности на смену собственника этого имущества не в состоянии до-

стичь своего результата, пока кто-либо не приобретет право собственности на него. В силу чего при отчуждении имущества наряду с фигурой отчуждателя всегда присутствует другое лицо — правопробретатель (см. п. 1 ст. 235, абз. 1 п. 2 ст. 218 ГК РФ). При этом следует обратить внимание на то, что при отчуждении имущества право собственности не просто прекращается у отчуждателя и затем возникает у правопробретателя, а переходит от отчуждателя к правопробретателю. Одновременное прекращение права собственности у одного лица и его возникновение у другого лица выступает как необходимое условие такого перехода (п. 2 ст. 223 ГК РФ), а также сохранения существующих ограничений и обременений (п. 1 ст. 275, п. 1 ст. 586, п. 1 ст. 617 ГК РФ). Сказанное позволяет сделать вывод о том, что отчуждение имущества является производным способом приобретения права собственности.

В свою очередь, отказ лица от права собственности на имущество как право представляет собой закрепленную за собственником юридически обеспеченную возможность совершить действие по распоряжению имуществом, направленное на прекращение принадлежащего ему права собственности на это имущество. Собственник выражает волю на прекращение права собственности без указания правопробретателя. То есть в отличие от отчуждения имущества, которое предполагает одновременное определение нового собственника, при отказе от права собственности подобного не происходит. Для того чтобы отказаться от имущества, собственнику необходимо либо объявить о своем отказе, либо совершить другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество (абз. 1 ст. 236 ГК РФ). Отказ от права собственности не влечет за собой для собственника прекращения права на соответствующее имущество до приобретения права собственности на него другим лицом (п. 2 ст. 236 ГК РФ). Приобретение права собственности на имущество, от которого отказался его прежний собственник, является первоначальным способом приобретения права собственности.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что отчуждение имущества и отказ от него являются различными основаниями прекращения права собственности на имущество.

Вместе с тем законодатель применительно к земельному участку в отличие от иных видов

¹ См. подробнее: Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве РФ: дис. ... д-ра юрид. наук. Ростов-н/Д., 2003. С. 62-82; Хайруллина Н.М. Приобретательная давность: вопросы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 102-104.

² См.: Ломидзе О.Г. Указ. соч. С. 67-68.

³ См. подробнее: Буртова Е. И. Прекращение права собственности по воле собственника в системе оснований и способов прекращения субъективного права собственности по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2011. С. 141-142.

⁴ Ломидзе О.Г. Указ. соч. С. 67-68.



имущества установил особый порядок отказа собственника от своего права, который позволил некоторым судам сделать вывод о том, что следствием такого отказа является переход права собственности на земельный участок в силу закона к публичному образованию, что фактически, по их мнению, означает отчуждение земельного участка⁵. Для того чтобы установить, так ли это, следует подробно рассмотреть данный порядок.

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который должен произвести государственную регистрацию прекращения права собственности на этот участок не позднее, чем через месяц с момента подачи заявления, а затем в течение пяти дней направить собственнику уведомление об этом (п. 2 ст. 53 ЗК РФ, п. 4 ст. 30.2 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Данное уведомление также должно быть направлено либо в орган государственной власти субъекта РФ, либо в орган местного самоуправления, в зависимости от того, в собственность какого публичного образования поступил этот земельный участок. В силу ст. 18, 19 ЗК РФ земельный участок, от права собственности на который отказался его прежний собственник, с момента государственной регистрации прекращения права собственности на него, по месту своего расположения является муниципальной собственностью или собственностью субъекта РФ — города федерального назначения Москва или Санкт-Петербург, если только законами указанных субъектов не установлено иное. Именно положения ст. 18, 19 ЗК РФ и послужили основанием для вывода судов о том, что при отказе собственника от земельного участка имеет место переход права собственности на этот участок к публичному образованию. Однако содержание и буквальное толкование указанных норм свидетельствует лишь о закреплении правила об «автоматическом» возникновении у соответствующих публичных образований права собственности на земельные участки, от которых отказались их прежние собственники. Для того чтобы установить, имеет ли место в таких случаях переход права собственности на земельные участки, необходимо, в том числе, определить, сохраняются ли обременения (ограничения) зе-

мельных участков, от права собственности на которые отказались их прежние собственники, при поступлении таких участков в публичную собственность.

Действующее законодательство не содержит каких-либо указаний относительно того, возможен ли отказ собственника от земельного участка, обремененного правами третьих лиц. Кроме этого, не упоминает отказ лица от права собственности на земельный участок в качестве одного из оснований прекращения обременений (ограничений) этого участка (см. ст. 276, 352, 586, 617 ГК РФ). Одним из основополагающих принципов гражданского права является принцип дозвоительности направленности гражданско-правового регулирования. В силу данного принципа содержащиеся в гражданском законодательстве нормы права сформулированы на базе общего правила: «разрешено все, что не запрещено законом». В соответствии с этим правилом субъекты гражданского права могут совершать любые действия, не запрещенные законом, а значит, лица могут отказываться от права собственности на земельные участки, обремененные правами третьих лиц, поскольку это не запрещено законом. В силу чего ограничения (обременения) земельного участка сохраняются и переходят вместе с участком в публичную собственность. Их сохранение, в свою очередь, подтверждает вывод судов в том, что отказ собственника от земельного участка влечет переход права собственности на этот участок от одного лица другому. Однако является ли такой отказ собственника отчуждением?

Как уже отмечалось выше, при отчуждении земельного участка наряду с фигурой отчуждателя всегда присутствует другое лицо — правоприобретатель, к которому переходит право собственности на этот участок, т.е. происходит правопреемство. Изложенное свидетельствует о неразрывной связи понятия «отчуждение земельного участка» с таким понятием, как «приобретение права собственности» на земельный участок.

Понятие «приобретение права собственности» в гражданско-правовой науке принято рассматривать в сопряжении с действиями приобретателя волевого характера или, иными словами, как волевое явление. Так, например, по мнению Л.А. Лисаченко, «для приобретения права собственности как субъективного права требуется воля приобретателя на получение правомочий собственника в отношении определенной вещи; волеизъявление, объективирующее эту волю и делающее ее явной для прочих лиц; соответствие волеизъявления требованиям правовых норм, уста-

⁵ См., напр.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 9.03.2010 г. по делу № А56-56486/2009 // СПС «КонсультантПлюс».



навливающих условия и основания приобретения права собственности в рамках данной правовой системы»⁶.

При отказе собственника от земельного участка принимает участие лишь одно лицо — собственник земельного участка, волеизъявления которого достаточно для прекращения принадлежащего ему права на земельный участок. С момента государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок этот участок становится собственностью соответствующего публичного образования в силу прямого указания закона, т.е. независимо от воли субъекта, в собственность которого поступает такой участок. О том, что публичное образование стало собственником земельного участка, оно узнает лишь в момент получения соответствующего уведомления. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что при отказе собственника от земельного участка публичное образование не совершает каких-либо действий волевого характера по приобретению в свою собственность земельного участка, от права собственности на который отказался его прежний собственник. Возникает необходимость установить, возможно ли приобретение права собственности на имущество помимо воли и действий приобретателя такого имущества.

В цивилистической науке применительно к праву собственности является устоявшимся мнение о том, что все гражданские права, в том числе и право собственности, возникают, однако особенностью возникновения права собственности является то, что оно всегда приобретается⁷. В.П. Грибанов видел причину использования в отношении права собственности понятия «приобретение» в том, что большинство оснований возникновения права собственности относится к группе юридических действий⁸. Соответственно, он рассматривал приобретение права как разновидность возникновения права, специфика которого состоит в том, что возникновение права является результатом объективации воли субъекта, у которого возникает право. Б.Л. Хаскельберг также считал, что приобретение права собственности является добровольным, но в силу

того, что «наделять правом собственности против воли субъекта нельзя, так как обладающий этим правом несет и определенные обязанности, возложение которых против воли субъекта противоречит п. 2 ст. 1 ГК РФ»⁹. Как представляется, столь общее утверждение о невозможности надления субъекта гражданского оборота правом собственности против его воли нуждается в некотором уточнении. В некоторых случаях в силу прямого указания закона право собственности у лица может возникнуть автоматически, т.е. независимо от его воли и действий: отказ собственника от земельного участка; возникновение муниципальной собственности на находку и безнадзорные животные (п. 2 ст. 228, абз. 2 п. 1 ст. 231 ГК РФ); переход выморочного наследства в собственность публичного образования (ст. 1151 ГК РФ).

Правило об «автоматическом» возникновении муниципальной собственности на находку и безнадзорные животные закреплено законодателем в целях избежания бесхозяйности, как находки, так и безнадзорных животных, в том случае, если лица, имевшие возможность приобрести право собственности на них, отказываются от такой возможности. При этом возникновение муниципальной собственности на находку и безнадзорные животные является первоначальным способом приобретения права собственности.

При выморочности наследства в силу прямого указания закона имеет место автоматический переход такого наследства в собственность публичного образования¹⁰. Причем в состав выморочного наследства может входить имущество, обремененное правами третьих лиц. Институт перехода выморочного наследства к публичным образованиям помимо такой функции, как преодоление бесхозяйности наследства, призван также препятствовать захвату такого наследства посторонними лицами, защищать интересы кредиторов наследодателя, а в случае, если имущество, входящее в состав выморочного наследства, обременено правами третьих лиц, данный институт защищает интересы и этих лиц. При отсутствии такого института, все перечисленные лица оказывались бы в крайне невыгодном положении. Для недопущения возникновения подобного

⁶ Лисаченко Л.А. Приобретение права собственности: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. С. 18.

⁷ Например, право на имя не приобретается гражданином — оно у него возникает, поскольку право на имя начинает существовать независимо от наличия у гражданина направленной на обладание им воли (см. подробнее: Лисаченко Л. А. Указ. соч. С. 24).

⁸ Цит. по: Ходырев П.М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского университета. Правоведение. 2007. № 6. С. 58.

⁹ Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) / Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 41.

¹⁰ Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный также считают, что при автоматическом переходе выморочного наследства к публичному образованию имеет место приобретение права собственности (см. подробнее: Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Переход выморочного имущества к публичному образованию // Наследственное право. 2012. № 1. С. 39).



рода ситуаций, а также в целях обеспечения стабильности гражданского оборота законодатель, как представляется, и закрепил правило об «автоматическом» переходе выморочного наследства к публичным образованиям.

Как представляется, практически те же функции призвано выполнять правило об «автоматическом» возникновении публичной собственности на земельные участки, от права частной собственности на которые отказались их прежние собственники. Данное правило также препятствует захвату таких земельных участков посторонними лицами, а в том случае, если земельный участок обременен правами третьих лиц, это правило защищает интересы и этих лиц. Отсутствие каких-либо законодательных ограничений при отказе собственника от земельного участка, обремененного правами третьих лиц, и отсутствие такого основания прекращения ограничения (обременения) земельного участка, как отказ собственника от участка, являются тому подтверждением.

Итак, в некоторых случаях в силу прямого указания закона возможно приобретение права собственности помимо воли и действий приобретателя. Причем возникновение муниципальной собственности на находку и безнадзорные животные является первоначальным способом приобретения права собственности, а отказ лица от права собственности на земельный участок и переход выморочного наследства к публичным образованиям — производными способами приобретения права собственности.

В свою очередь, из того, что отказ лица от права собственности на земельный участок в силу закона влечет переход права собственности на этот участок к публичному образованию, и данный переход сопровождается одновременным прекращением права собствен-

ности у одного лица и его возникновением у другого, не следует вывод о том, что такой отказ является отчуждением. При отчуждении земельного участка воля отчуждателя направлена на передачу права собственности на этот участок другому лицу. Вследствие чего целью и результатом действий отчуждателя является смена собственника земельного участка. Иными словами, отчуждателя земельного участка всегда будет интересовать фигура нового собственника его участка.

Основной причиной отказа собственника от земельного участка является его желание освободиться от бремени содержания этого участка, в силу чего воля такого собственника направлена на прекращение принадлежащего ему права, а не на его передачу другому лицу. Можно сказать, что в последнем случае «судьба» земельного участка безразлична для собственника, также как ему безразлична фигура нового собственника участка. Безразличие к судьбе участка и к тому, кто станет его новым собственником, как представляется, послужило основной причиной для закрепления законодателем правила об «автоматическом» возникновении публичной собственности на земельные участки, от права частной собственности на которые отказались их прежние собственники. Ведь земельный участок является не просто вещью, но и природным объектом, природным ресурсом одновременно, кроме этого, частью территории государства, составляющей вместе с другими земельными участками основу жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Таким образом, отчуждение земельного участка и отказ лица от права собственности на земельный участок являются различными основаниями прекращения права собственности на землю.

Библиография:

1. Буртовая Е.И. Прекращение права собственности по воле собственника в системе оснований и способов прекращения субъективного права собственности по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук. — Томск, 2011. — 240 с.
2. Лисаченко Л.А. Приобретение права собственности: дис. ... канд. юрид. наук. — Екатеринбург, 2002. — 195 с.
3. Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России: дис. ... д-ра юрид. наук. — Ростов-н/Д, 2003. — 409 с.
4. Хайруллина Н.М. Приобретательная давность: вопросы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2006. — 182 с.
5. Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Гражданское право: Избранные труды. — Томск: Красное знамя, 2008. — С. 31–70.
6. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Переход выморочного имущества к публичному образованию // Наследственное право. — 2012. — № 1. — С. 33–41.
7. Ходырев П. М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского университета. Правоведение. — 2007. — № 6. — С. 57–62.



References (transliteration):

1. Burtovaya E.I. Prekraschenie prava sobstvennosti po vole sobstvennika v sisteme osnovaniy i sposobov prekrascheniya sub'ektivnogo prava sobstvennosti po zakonodatel'stvu RF: dis. ... kand. yurid. nauk. — Tomsk, 2011. — 240 s.
2. Lisachenko L.A. Priobretenie prava sobstvennosti: dis. ... kand. yurid. nauk. — Ekaterinburg, 2002. — 195 s.
3. Lomidze O.G. Pravonadelenie v grazhdanskom zakonodatel'stve Rossii: dis. ... d-ra yurid. nauk. — Rostov-n/D, 2003. — 409 s.
4. Hayrullina N.M. Priobretatel'naya davnost': voprosy teorii i praktiki: dis. ... kand. yurid. nauk. — M., 2006. — 182 s.
5. Haskel'berg B.L. Osnovaniya i sposoby priobreteniya prava sobstvennosti (obschie voprosy) / Grazhdanskoe pravo: Izbrannyye trudy. — Tomsk: Krasnoe znamya, 2008. — S. 31-70.
6. Haskel'berg B.L., Rovnyy V.V. Perehod vymorochnogo imuschestva k publichnomu obrazovaniyu // Nasledstvennoe pravo. — 2012. — № 1. — S. 33-41.
7. Hodyrev P.M. Ponyatie i vidy osnovaniy vzniknoveniya prava sobstvennosti // Vestnik Udmurtskogo universiteta. Pravovedenie. — 2007. — № 6. — S. 57-62.

Материал получен редакцией 19 мая 2013 г.