



Statut Publishers
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.В. Германов

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка





Statut Publishers
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.В. Германов

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ


СТАТУТ
МОСКВА 2011

УДК 347.2
ББК 67.404.1
Г 38

Рецензент: доктор юридических наук, профессор,
заслуженный юрист России **В.С. Анохин**

Германов А.В.

Г 38 Земельный участок в системе вещных прав. — М.: Статут, 2011. — 144 с.

ISBN 978-5-8354-0772-9 (в обл.)

В монографии автор предпринимает попытку исследования роли земельного участка в генезисе вещных прав. С этой целью анализируются различные подходы к определению структуры земельного участка как участвующей в гражданском обороте вещи, которые влияют на состав правоотношений по поводу земельного участка, и исходя из полученных результатов определяется значение земельного участка в формировании и развитии вещных прав.

Книга рассчитана на практикующих юристов, научных работников, преподавателей, аспирантов и студентов юридических факультетов, а также на всех интересующихся проблемами гражданского права.

УДК 347.2
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-0772-9

© А.В. Германов, 2011
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2011

ВВЕДЕНИЕ

Теме недвижимости и правовому режиму земельного участка как одной из разновидностей недвижимых вещей посвящены не одна монография, ряд диссертационных исследований и большое количество статей. Авторы исследований исходят из вещного права как из заранее данного, вполне известного, чуть ли не само собой разумеющегося правового понятия. Между тем само вещное право «обязано» своим появлением такому вовлеченному в оборот объекту, как земельный участок. Возникающие в обороте и легально закрепленные правовые конструкции в виде собственности, ограниченных вещных прав и зависимого держания противопоставляются друг другу и объединяются в единое понятие вещного права благодаря таким признакам, как объект, вещный иск и право следования. Земельный участок поэтому является не только объектом прав с особым правовым режимом, не только основой жизни и деятельности, он является фундаментом, на котором выстраивается и получает свое развитие вещное право, распространяя свое действие на вещи движимые.

Как с теоретической, так и с практической точки зрения представляется необходимым подвергнуть анализу эти два понятия — «земельный участок» и «вещное право» — в их соотношении. Настоятельная необходимость такого исследования обуславливается также наметившимся переходом от многообъектной недвижимости к земельному участку как единому объекту недвижимости. В юридической литературе отмечалось, что необходимо подвергнуть анализу такое понятие, как «составная часть вещи», и провести различие между понятием «сложная вещь» и понятиями главной вещи и принадлежности, что имеет значение прежде всего для такого объекта гражданских прав, как земельный участок. Не менее важным является также уже поставленный вопрос о необходимости развертывания перечня вещных прав, требующий и их дальнейшего осмысления.

Наконец, две концепции — о развитии гражданского законодательства о недвижимом имуществе (2003 г.) и о развитии законодательства о вещном праве (2009 г.), предлагаемые к обсуждению, — указывают на актуальность темы исследования и определяют его предмет.

Целью исследования является:

- развитие научных представлений о земельном участке как объекте вещных прав;
- аналитическое сопоставление различных моделей соотношения земельного участка с расположенными на нем иными объектами гражданских прав;
- осмысление влияния земельного участка на формирование и развитие вещного права;
- определение природы вещных правовых отношений, предметом которых является земельный участок;
- выявление возможных законодательных подходов к регулированию гражданских прав на земельные участки;
- определение содержания понятий, анализ и осмысление относящихся к земельному участку юридических конструкций, а также возможности их совершенствования;
- выявление особенностей, отличающих вещные права от других;
- комплексное исследование природы защиты вещных прав на земельные участки;
- определение значения обязательственных отношений по поводу земельного участка, их места в системе правоотношений и соотношения с вещными правами;
- разработка научно обоснованных рекомендаций по совершенствованию российского законодательства в рассматриваемой сфере;
- определение понятия вещных прав как теоретической основы современной цивилистической теории вещных прав.

В научных работах правовой режим земельных участков исследуется с позиций комплексных отраслей права, в которых земельный участок рассматривается как разновидность природных ресурсов. Частноправовое направление в предпринимаемых исследованиях ограничивается вопросами согласования земельного и гражданского законодательства, а также вопросами государственной регистрации прав на земельные участки как разновидность недвижимости.

Специальные монографические работы, предметом которых является земельный участок как объект прав, не выходят за рамки описания. Особая роль правовых отношений по поводу земельных участков в формировании категории вещных прав недостаточно выявлена. Это объективно обуславливает целесообразность проведения исследования, в котором земельный участок как объект частных прав получил бы адекватную научную обработку с учетом накопленного опыта.

Основные задачи исследования вытекают из характера поставленной цели и состоят в том, что в ходе исследования:

- определяется понятие земельного участка как участвующей в обороте вещи;
- анализируются различные правовые модели, определяющие структуру земельного участка как вещи и его соотношение с другими объектами;
- определяется место земельного участка как объекта прав в принятой в гражданском праве классификации вещей;
- вырабатываются теоретические подходы к классификации вещей применительно к земельному участку;
- устанавливается взаимозависимость понятий земельного участка как объекта прав и вещного права как юридического института;
- осмысливается варьирование и развитие вещных прав на земельные участки и самой категории вещного права;
- оцениваются концептуальные основы правовых моделей соотношения земельного участка и расположенных на нем зданий и помещений в здании;
- определяется состояние и возможное направление совершенствования законодательства о земельных участках.

Общая теоретическая основа исследования включает в себя работы Д.И. Азаревича, Н.П. Боголепова, Е.В. Васьковского, Н.Л. Дювернуа, Л.А. Кассо, В.И. Курдиновского, Д.И. Мейера, М.И. Митилино, С.А. Муромцева, К.П. Победоносцева, И.Б. Новицкого, И.А. Покровского, В.К. Райхера, И.М. Тютрюмова, Г.Ф. Шершеневича, И.Е. Энгельмана, В.А. Юшкевича.

При рассмотрении различных аспектов поставленных проблем автор опирался на разработки зарубежных ученых, таких как Ю. Барон, И. Бентам, Ф. Быдлински, М.Х. Гарсиа Гарридо, Г. Дернбург, Э. Дженкс, Р. Зом, Р. Иеринг, Г. Ласк, Л.Ж. Морандьер, М. Планиоль, Р. Саватье, Ф. Савиньи, К. Чиларж, Д. Франчози, Я. Шапп, Л. Эннексерус, П. Эртман.

Использовались также труды ученых советского периода и современных авторитетных российских ученых, таких как В.С. Анохин, В.А. Белов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.В. Дождев, И.А. Дроздов, О.М. Козырь, О.А. Красавчиков, О.И. Крассов, Е.А. Крашенинников, А.В. Копылов, В.А. Лапач, В.А. Рахмилович, А.В. Сергеев, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, В.В. Чубаров, Г.В. Чубуков, Л.В. Щенникова.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА НЕМ ОБЪЕКТЫ КАК ОБЪЕКТЫ ПРАВА.....	8
1.1. Общая характеристика правового регулирования отношений по поводу земельных участков	8
1.2. Земельный участок как главная вещь в гражданском обороте	28
1.3. Земельный участок как принадлежность главной вещи.....	44
1.4. Понятие земельного участка как составной вещи	54
1.5. Земельный участок как часть сложной вещи в гражданском праве.....	64
ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ФОРМИРОВАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ.....	83
2.1. О понятии вещного права	83
2.2. Модификации вещных прав на земельные участки	111
2.3. Соотношение прав на земельный участок и помещение в здании.....	121
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	128
Источники и литература	133

АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ ГЕРМАНОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Редактор *А.В. Савкина*

Корректор *Л.А. Галайко*

Художественное оформление: *В.В. Самойлова*

Компьютерная верстка: *С.В. Родина*

Подписано в печать 12.05.2011. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Печ. л. 9. Усл. печ. л. 8,37. Тираж 1000 экз.
Заказ №

Издательство «Статут»:

119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2;

тел./факс: +7(495) 649-18-06

E-mail: book@estatut.ru

www.estatut.ru

ISBN 978-5-8354-0772-9



Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".