

ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО ПРАВА

УДК 347.232.8

М.П. Имекова

ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

В статье приводится анализ различных трактовок понятия «отчуждение» в юридической литературе, а также норм гражданского и земельного законодательства, содержащих термин «отчуждение», в результате которого устанавливается его соотношение со смежными понятиями и определяется его место в общем ряду юридических категорий.

Ключевые слова: право собственности, отчуждение, земельный участок.

В России на практике отчуждение земельных участков является наиболее распространенным механизмом приобретения и прекращения права собственности на землю. Однако, несмотря на это, категорию «отчуждение земельных участков» в отечественной гражданско-правовой науке нельзя считать достаточно изученной.

Несмотря на то, что отчуждение играет немаловажную роль в динамике гражданских правоотношений, сначала все же логичнее будет рассмотреть отчуждение земельного участка с точки зрения статики данных правоотношений. Ведь, как справедливо отмечает Н. Н. Аверченко, «отчуждение материальных благ невозможно без четкого предварительного различения «своего» и «чужого», т.е. без определения субъективного вещного права, на котором находится вещь у отчуждающего ее лица» [1. Т. 1. С. 585].

При изучении научных подходов к понятию «отчуждение» выявляется следующая закономерность: в гражданско-правовой доктрине большинство ученых [2. С. 285; 3. С. 297; 4. С. 9], раскрывая содержание субъективного права собственности, указывают на то, что отчуждение является частным случаем правомочия распоряжения. Так, в соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Из анализа указанного пункта следует, что правомочие распоряжения охватывает целый комплекс действий: собственник вправе не только отчуждать свое имущество, но и совершать иные действия. Из чего можно сделать вывод о том, что законодатель правомочие распоряжения рассматривает как более широкое понятие, чем понятие «отчуждение».

Вместе с тем, связывая «отчуждение» с категорией «распоряжение», авторы по-разному определяют сущность такого распоряжения. Чаще всего в

юридической литературе можно встретить такие определения отчуждения, как *способ* реализации правомочия распоряжения [3. С. 297; 5. С. 37], *форма* распоряжения [6. С. 216; 7. С. 111], *акт* распоряжения [4. С. 10; 8. С. 42], *действие* по распоряжению [9. С. 120; 10. С. 261].

Прежде всего, представляется необходимым разграничить между собой следующие категории – это «способ реализации правомочия распоряжения» и «форма распоряжения». Сделать это можно, основываясь на соотношении таких философских категорий, как «содержание» и «форма». Как принято считать в философии, «содержание, будучи определяющей стороной целого, есть единство всех составляющих элементов объекта (...), а форма есть способ существования и выражения содержания» [11]. Способ реализации правомочия распоряжения отражает содержание субъективного права собственности, а форма распоряжения – его внешнее выражение. Термин «способ» характеризует действие или их совокупность, отвечает на вопрос, каким образом достигается цель» [12. С. 73]. Правомочие распоряжения включает в себя комплекс возможных действий. Собственник в зависимости от своих потребностей и целей решает, какое конкретно действие по распоряжению совершить в отношении своего имущества. Соответственно, способ реализации правомочия распоряжения – это закрепленная за собственником юридически обеспеченная возможность совершить определенное действие по распоряжению принадлежащим ему имуществом. Каждая такая возможность получает свое внешнее выражение (становится доступной для восприятия окружающих) лишь с момента своей реализации, т.е. с момента совершения собственником действия по распоряжению. В свою очередь, каждое совершаемое собственником действие по распоряжению является юридическим фактом – фактом реальной действительности, с которым нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Изложенное, как представляется, и объясняет необходимость использования при исследовании сущности категории отчуждения терминологии, разработанной в рамках теории юридических фактов, а именно таких терминов, как «акт» и «действие». Данные термины используются для обозначения таких видов юридических фактов, как юридические действия и юридические акты. Причем юридические акты являются разновидностью правомерных юридических действий.

Как можно заметить, все перечисленные выше определения отчуждения с точки зрения его соотношения с категорией распоряжения используются для обозначения одного и того же понятия, и этим понятием является действие. Вместе с тем используемая законодателем в п. 2 ст. 209 ГК РФ при характеристике правомочия распоряжения формулировка о том, что «собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам», позволяет сделать вывод о том, что отчуждение как право представляет собой закрепленную за собственником юридически обеспеченную возможность совершить действие по распоряжению имуществом, направленное на смену собственника этого имущества. Кроме действий по отчуждению имущества в п. 2 ст. 209 ГК РФ законодатель выделяет действия по передаче собственником правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом другим лицам, но с сохранением за собой права собственности на это имущество.

В.А. Белов справедливо отмечает, что все перечисленные в рассматриваемой статье случаи распоряжения имеют различные цели [4. С. 9].

Установив, что отчуждение от иных случаев распоряжения отличается направленностью на смену собственника имущества, необходимо определить, что же следует понимать под сменой собственника имущества?

В соответствии с нормами гражданского законодательства «отчуждение» является одним из механизмов прекращения субъективного права собственности на земельный участок (п. 1 ст. 235 ГК РФ). Однако недостатком норм гражданского законодательства является «отсутствие формальной связи между прекращением и приобретением права собственности на имущество при его отчуждении» [13. С. 83]. Отчуждение имущества в силу своей направленности на смену собственника этого имущества не в состоянии достичь 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 – правоприобретатель. Подтверждением тому является 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 правоприобретателя, а переходит от отчуждателя к правоприобретателю. 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).

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что под сменой собственника имущества следует понимать именно «переход» субъективного права собственности от одного лица к другому, что, в свою очередь, свидетельствует о зависимости права приобретателя от права отчуждателя, т.е. о правопреемстве и производном приобретении права собственности при отчуждении имущества [14. С. 140].

В свете сказанного возникает необходимость определить, имеет ли место отчуждение при завещании собственником своего имущества. Завещание является единственно возможным способом распоряжения имуществом на случай смерти, направленным на смену собственника этого имущества (п. 1 ст. 1118 ГК РФ), кроме этого, производным способом приобретения права собственности. Однако, как представляется, этого сходства недостаточно, для того чтобы признать завещание отчуждением в силу следующих причин. С точки зрения классификации юридических фактов завещание является сделкой (ст. 153 ГК РФ). Завещание как сделка имеет ряд особенностей, из числа которых особый интерес составляет ее срочный характер: возникновение прав и обязанностей по завещанию отложено до момента открытия наследства, т.е. до смерти завещателя или объявления его умершим (ст. 1113 ГК РФ). Как известно, смерть прекращает правоспособность лица, стало быть, завещателя нельзя считать субъектом наследственных правоотношений, возникающих после его смерти. Иначе говоря, завещатель является управомоченным лицом только в смысле прижизненного права завещать. Что же касается наследника, то он является управомоченным лицом на принятие наследства.

Однако это право не может быть реализовано в отношении завещателя: до смерти наследник им не обладает, а после смерти завещателя об этом праве наследника можно говорить только относительно третьих лиц, которые не должны препятствовать осуществлению принадлежащего ему права. Сказанное позволяет противопоставить наследственные правоотношения обязательствам, которые имеют две стороны – обязанную (должника) и управомоченную (кредитора) [15. Т. 3 С. 285–286]. Отчуждение имущества с точки зрения динамики гражданских правоотношений, как будет показано ниже, является обязательством.

Особый интерес также вызывает точка зрения О.Г. Ломидзе о том, что отчуждение субъективного права не всегда сопряжено с преемством права: отчуждение имущества может быть сопряжено как с производным, так и с первоначальным правоприобретением. В связи с чем автор выделяет две конструкции отчуждения субъективных прав: отчуждение права, сопряженное с преемством, и отчуждение права без преемства. В качестве одного из примеров отчуждения, сопряженного с первоначальным правоприобретением, т.е. отчуждения права без преемства, О.Г. Ломидзе приводит отказ лица от права собственности на имущество [16. С. 67–68].

Как справедливо отмечает Е.И. Буртова, такие выводы О.Г. Ломидзе делает, исходя из слишком широкого понимания термина «отчуждение» [14. С. 141–142]. Термин «отчуждение», как полагает О.Г. Ломидзе, указывает на то, что «возникновение права у правоприобретателя в отношении конкретного объекта (его части) сопровождается прекращением субъективного права на этот же объект (его часть) у другого субъекта» [16. С. 67–68]. 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. В число таких оснований, не являющихся отчуждением, и входит отказ лица от права собственности на имущество. При отказе лица от имущества, в отличие от отчуждения, которое предполагает одновременное определение нового собственника такого имущества, подобного не происходит. Собственник выражает волю на прекращение принадлежащего ему права собственности без указания правоприобретателя, вследствие чего данное право может приобрести любое лицо. 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).

Таким образом, прекращение права собственности на имущество у одного лица и возникновение права собственности на это имущество у другого лица не всегда являются следствием отчуждения такого имущества. В силу чего именно прекращение права собственности, а не его отчуждение может как сопровождаться, так и не сопровождаться переходом права к приобретателю, преемством в праве собственности, а приобретение права новым собственником может быть как производным, так и первоначальным.

Помимо собственников земельных участков субъектам иных прав на земельные участки законодатель не предоставляет каких-либо распорядительных полномочий по их отчуждению. Однако собственник может предоставить иному лицу право отчуждать принадлежащий ему земельный участок (поверенному, доверительному управляющему и др.), либо возможны случаи, когда по закону такое право признается за иным лицом (см. п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»). Сказанное позволяет сделать вывод о том, что под отчуждением земельного участка с точки зрения статики гражданских правоотношений следует понимать *закрепленную за собственником или иным уполномоченным лицом юридически обеспеченную возможность совершить действие по распоряжению земельным участком, направленное на смену собственника этого участка*.

Отчуждение земельного участка также необходимо рассматривать с точки зрения динамики гражданских правоотношений. Ведь каждое совершаемое собственником или иным уполномоченным лицом действие по отчуждению земельного участка влечет возникновение гражданского правоотношения, в рамках которого в порядке производного приобретения права собственности происходит переход данного права от одного лица к другому. То есть отчуждение земельного участка, исходя из теории юридических фактов, является по своему существу сделкой (ст. 153 ГК РФ). Специфика данной сделки заключается в том, что она является результатом осуществления собственником или иным уполномоченным лицом действия по распоряжению земельным участком, направленного на смену собственника этого участка, в то время как иные действия по распоряжению совершаются не с такой целью. Вследствие чего такие сделки и получили название «сделки об отчуждении земельного участка» (см. п. 2 ст. 218 ГК РФ). Однако в силу того, что «акт отчуждения немыслим и не может достигнуть своего результата без встречного акта – акта приобретения» [4. С. 18], а понятие «приобретение права собственности» принято рассматривать в сопряжении с действиями приобретателя волевого характера [8. С. 40], сказанное позволяет сделать вывод о том, что юридически значимые действия волевого характера при отчуждении имущества совершает не только отчуждатель такого имущества, т.е. собственник или иное уполномоченное лицо, но и его приобретатель. Сделки, для совершения которых требуется согласование воли двух или более лиц, именуются договорами. Соответственно, отчуждение земельного участка осуществляется посредством заключения договоров об его отчуждении, т.е. договоров, направленных на смену собственников земельных участков.

Вместе с тем из анализа п. 2 ст. 218, п. 2 ст. 223 ГК РФ, п. 1 ст. 17 ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует, что смена собственника земельного участка, если быть точнее, переход права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю, происходит не при заключении договора об отчуждении такого участка, а в момент государственной регистрации перехода, которая, в свою очередь, может осуществляться только на основании указанного договора. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что отчуждение земельного участка обусловлено выполнением сложного юридического состава, элементами которого являются договор об отчужде-

нии земельного участка и государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок. Договор об отчуждении земельного участка в этом сложном юридическом составе имеет значение основания отчуждения земельного участка, а государственная регистрация – способа отчуждения [17. С. 117–127].

Следует иметь в виду, что государственная регистрация, будучи не гражданско-правовым, а публично-правовым актом, имеющим значение удостоверяющего акта со стороны государства, не затрагивает самого содержания гражданского права, стало быть, осуществляется не в рамках гражданского правоотношения, возникающего на основании договора об отчуждении земельного участка [17. С. 118]. Ключевую роль в этом являющемся по своему существу обязательственным правоотношением выполняет заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю. Данное заявление является действием, совершаемым во исполнение обязательства по передаче отчуждателем земельного участка в собственность приобретателя и принятия этого участка последним. Пока не состоится государственная регистрация, обязательство по отчуждению земельного участка нельзя считать исполненным. Изложенное позволяет сделать вывод о том, что под *отчуждением земельного участка с точки зрения динамики гражданских правоотношений следует понимать возникающее на основании договора об отчуждении земельного участка обязательство, в силу которого одно лицо (отчуждатель) обязано совершить передачу земельного участка в собственность другого лица (приобретателя), обязанного принять такой участок.*

Литература

1. *Гражданское право*: учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М.: РГ-Пресс, 2010. Т. 1. 1008 с.
2. *Победоносцев К.П.* Курс Гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2004. 800 с.
3. *Тузов О.Д.* Общие учения теории недействительных сделок и проблемы их восприятия в российской доктрине, законодательстве и судебной практике: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2006. 365 с.
4. *Белов В.А.* Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство. 2006. № 7. С. 8–19.
5. *Таскин Н.И.* Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2003. 173 с.
6. *Камышанский В.П.* Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ): дис. ... д-ра юрид. наук. СПб., 2000. 357 с.
7. *Прохорова Н.А.* Содержание государственной собственности на землю по Земельному кодексу РФ // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 107–114.
8. *Хаскельберг Б.Л.* Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Гражданское право: Избранные труды. Томск: Красное знамя, 2008. С. 31–70.
9. *Философский энциклопедический словарь* / под ред. С.С. Аверинцева, Э.А. Араб-оглы, Л.Ф. Ильевичева. М.: Сов. энцикл., 1989. 815 с.
10. *Тархов В.А.* Советское гражданское право. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1978. Ч. 1. 230 с.
11. *Бабаев А.Б.* Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2007. 408 с.
12. *Болтанова Е.С.* Способы установления правового режима земель, земельных участков // Аграрное и земельное право. 2012. № 5. С. 73–79.

13. *Кацалов В.П.* Отчуждение национализированного имущества в собственность граждан и юридических лиц: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. 167 с.
14. *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.
15. *Гражданское право: учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева.* М.: РГ-Пресс, 2011. Т. 3. 800 с.
16. *Ломидзе О.Г.* Правонаделение в гражданском законодательстве России: дис. ... д-ра юрид. наук. Ростов-н/Д, 2003. 409 с.
17. *Хаскельберг Б.Л.* Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // *Гражданское право: Избранные труды.* Томск: Красное знамя, 2008. С. 104–153.