

УДК 347.235; 349.41

Д.В. Шорников

ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ЧАСТНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ КАК ОСНОВА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ (ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ КОРЕЯ)

Статья посвящена анализу гражданско-правового регулирования права собственности и иных частных прав на землю Гражданским кодексом Республики Корея. Автор анализирует положения о собственности на землю и ее ограничениях, особенностях водопользования на земельных участках, земельном сервитуте, суперфици, аренде и ряд других. Работа основана на первом в РФ авторском переводе ГК Кореи на русский язык.

Ключевые слова: земля, сравнительное правоведение, Гражданский кодекс, Корея.

Наше внимание в отношении сравнительно-правового анализа зарубежного законодательства значительной частью традиционно сосредоточено на европейском континенте. Отдавая должное такому подходу, представляется, что не следует забывать и о накопленном в данной области опыте наших соседей с другой стороны, в странах Азиатско-Тихоокеанского региона. Предлагаемая вашему вниманию статья посвящена аналитическому обзору ряда положений Гражданского кодекса Республики Корея в сфере регулирования права собственности и иных частных прав на землю [1]. К сожалению, современное корейское законодательство, а особенно его применение, несмотря на их чрезвычайную любопытность, недостаточно глубоко изучены отечественными авторами, надеемся, что представленный материал станет одной из первых ласточек в данной области. С другой стороны, нельзя не упомянуть, что сравнительно-правовой анализ в исследуемой сфере постепенно привлекает все большее внимание специалистов как в земельном, так и в гражданском праве [2, 3, 4].

Действующий Гражданский кодекс Республики Корея вступил в силу 22 февраля 1958 г. и претерпел с того момента целый ряд серьезных изменений, однако в части регулирования земельных отношений такие изменения не столь значительны в сравнении, скажем, с регулированием брачно-семейных отношений или порядка наследования¹.

Гражданский кодекс Кореи (далее – КГК или Кодекс) не обособляет регулирование отношений по поводу земли в отдельной главе или разделе. В то же время число и объем норм, напрямую или косвенно относимых к земельным, довольно велики. Сразу же следует обратить внимание на то, что КГК в отличие от отечественного Гражданского кодекса, несмотря на существенное влияние западноевропейской и американской правовых школ на его создание

¹ В данном случае для сравнения можно обратиться к одной из старых версий Гражданского кодекса Кореи.

и развитие, в гораздо большей степени являлся продуктом «естественного развития», т.е. создавался не столько путем анализа и обобщения теоретических положений, сколько воспроизводства и развития практики¹. Практика же особенно требовала весьма тщательного и детального подхода к данной щепетильной сфере в силу дефицита пригодных для обработки или иного использования земельных участков в горной стране, какой и является Республика Корея.

Первая, специально регулирующая земельные отношения норма находится в главе 3 КГК, которая называется «Собственность», в разделе 1 «Ограничения собственности». Статья 212 КГК («Объем права собственности на землю»)² гласит: в рамках объема, в котором существует допустимая³ выгода, собственность на землю распространяется как над, так и под ее поверхностью. В соответствии со ст. 216 («Требование использования прилегающей земли») собственник земли может настолько, насколько это необходимо для строительства или восстановления стен или строений на границе или около нее, потребовать использования прилегающей земли; предписано, однако, что он не может войти в жилой дом соседа без его согласия. В случае же, если такое использование причинит соседу убытки, последний может требовать их возмещения собственником. Отдельно закрепляется генеральный запрет причинения вреда прилегающему участку (ст. 217 КГК). Собственник земли несет обязанность принимать соответствующие меры, чтобы сажа, жар, газ, жидкость, звук, вибрация и иное подобное не вредили или не мешали соседскому использованию прилегающей земли. В то же время, если причиняемый вред приемлем для обычного использования прилегающей земли, сосед должен его терпеть. Отдельной нормой регламентируется право прокладки водопроводных труб (ст. 218 КГК). Если стоимость прокладки необходимых водопроводных труб, водосборных труб, электрических проводов, etc. будет чрезмерна, если они не пройдут через соседский участок, собственник может проследовать через соседский участок и установить их. Тем не менее место и способ прокладки должны быть выбраны так, чтобы причинить как можно меньший вред соседскому участку; и соседу, по его требованию, должен быть возмещен причиненный вред. Если же события будут развиваться таким образом, что потребуют дальнейшего изменения земельного участка, через который прокладываются трубы, сосед может попросить осуществить такие изменения. Расходы на подобные изменения ложатся на собственника, как на заинтересованное лицо. Подобное предыдущему правилу посвящено праву прохода через окружающую землю (ст. 219, 220 КГК). Если часть земли не имеет доступа к общественной дороге без прохода через окружающую землю и собственник земли не может достичь общественной дороги или стоимость достижения общественной дороги может быть чрезмерна, он может проследовать через окружающую землю или при необходимости соорудить соот-

¹ Что отчасти, конечно, можно объяснить относительным отсутствием в Корее характерной для России мощной теоретической цивилистической школы и традиции, но одновременно является свидетельством обычной практики, характерной для «естественного» развития зарубежного частноправового законодательства, до сих пор в значительной степени содержащего следы обычного права.

² Здесь и далее перевод автора.

³ Допустимая – в данном случае позвoлительная, разрешенная законом, правомерная.

ветствующую дорожку. Тем не менее способ и место должны быть выбраны таким образом, чтобы причинить как можно меньший вред соседской земле. Лицо, имеющее права прохода, возмещает владельцу земли любой ущерб, причиненный земле, через которую он следует. Если в процессе раздела земельного участка какая-либо часть его потеряла доступ к общественной дороге, собственник такой земли может, в порядке доступа к общественной дороге, следовать через другую отделенную от него часть¹. В таком случае никакого возмещения не требуется. Данное правило применяется *mutatis mutandis* к случаю, когда собственник земли передает часть его земли иному лицу.

Целая группа норм посвящена регулированию земельных отношений, так или иначе связанных с водопользованием². Так, собственник земли не может пресекать естественный поток воды, следующий с прилегающей земли. Собственник вышерасположенного участка не может пресекать естественный поток воды, следующий вниз и необходимый для прилегающей нижерасположенной земли, отводя больше воды, чем это надо только для его разумно необходимого использования. Когда течение воды затруднено на нижестоящем участке, собственник вышестоящего участка может за свой собственный счет осуществить работы, необходимые для осушения. Если собственник земли производит работы с целью сбора, обеспечения стока или улучшения протока воды и если в ходе работ в результате нарушения чего-либо или создания препятствия был причинен ущерб или есть возможность причинения ущерба другому участку, собственник последнего может попросить причинителя осуществить соответствующее восстановление, осушить воду или провести предохранительные работы. При этом если в отношении описанных выше случаев является какой-либо обычай по поводу того, кто должен нести издержки, то он может быть применен.

Одной из сопутствующих обязанностей собственника земельного участка является требование построить соответствующие приспособления, чтобы дождевая вода не падала прямо с откоса крыши на прилегающий участок земли (ст. 225 КГК).

С целью осушения земли, что находится под водой, или сброса излишней воды для ведения домашнего или сельского хозяйства, промышленного использования собственник вышестоящего участка может отводить воду на нижестоящий участок, пока она не достигнет общественной дороги, общественного водотока или осушения. При этом место и способ должны быть выбраны таким образом, чтобы причинить наименьший вред нижестоящему участку, возмещение за любой ущерб должно быть выплачено собственником вышестоящего участка (ст. 226 КГК). Собственник земли может с целью отвода воды с его участка использовать любые сооружения, устроенные собственником прилегающей земли. Лицо, использующее такие сооружения, должно нести расходы по их устройству и содержанию в пропорции от полученной от них выгоды (ст. 227 КГК). Если собственнику земли затруднительно получать воду, необходимую для своего домохозяйства или для обслуживания его участка без осуществления избыточных расходов материала или

¹ То есть пользоваться правом прохода к общественной дороге так же, как и ранее (до раздела).

² См. ст. 221–236 КГК.

труда, он может попросить собственника прилегающего участка предоставить добавочную воду после уплаты возмещения (ст. 228 КГК).

Собственник рва (канала) или другого водотока не может изменять его направление или ширину, если земля на другом берегу принадлежит другому лицу. Если земля на обоих берегах принадлежит собственнику водотока, такой собственник может изменить его направление и ширину, предусмотрев, что вода должна восстанавливать ее естественное направление к нижней дренажной точке¹. Если, впрочем, имеется какой-либо обычай, отличный от изложенного правила, применяется такой обычай (ст. 229 КГК). Если есть какая-либо нужда в возведении дамбы, собственник водотока может возвести ее до противоположного берега, но он должен возместить ущерб, причиненный этим. Если часть водотока принадлежит собственнику противоположного берега, он может использовать дамбу, но при этом должен нести расходы на возведение и содержание такой дамбы в пропорции с получаемой от нее выгоды (ст. 230 КГК).

Те, кто участвует в сельскохозяйственной и (или) производственной деятельности на берегах общественных рек, могут отводить необходимую воду от реки для использования в их бизнесе так долго, сколько это не мешает использовать воду другим лицам, правомерно уполномоченным на такое использование. В случае если право на использование воды в нижерасположенной части реки было нарушено работами по водоотведению, лицо, обладающее правом на использование воды, может потребовать прекращения помехи, так же как и возмещения причиненного ущерба. Кодексом закрепляется правопреемство в отношении права на использование воды. Правопреемник собственника водотока или других сооружений², созданных для сельскохозяйственных и производственных операций, или правопреемник лица, получающего выгоду от водотока или сооружений, наследует обязанности и права бывшего собственника или выгодополучателя. Законодатель снова добавляет, что если существует какой-либо обычай, отличный от предписанных правил, он превалирует (ст. 231–234 КГК).

Непосредственные соседи³ имеют право использования источника или водного ресурса для общих нужд в пропорции их требований настолько, насколько они не препятствуют использованию воды другими. Если непосредственно используемый или приносящий непосредственную выгоду источник или водный ресурс был временно ограничен, уменьшен в своем объеме или нарушен вследствие строительных или иных работ иного лица, лицо, имеющее право на использование воды, может потребовать возмещения ущерба, причиненного в их результате. Если подобные работы причинили какое-либо препятствие в использовании воды для питья или обеспечения существования, лицо, которому был нанесен вред, может потребовать восстановления его прежнего состояния⁴ (ст. 235–236 КГК).

¹ Имеется в виду, что направление и ширина водотока могут как угодно меняться в пределах участка собственника с тем, чтобы на выходе приходиться к естественным показателям.

² Имеются в виду оросительные сооружения.

³ То есть те, чьи участки примыкают друг к другу.

⁴ Восстановления прежнего состояния источника или водного ресурса.

Кодекс подробно регламентирует сложившиеся веками правила об изгородах, межевых знаках, линиях, словом, о непосредственном территориальном взаимодействии земельных участков и их разграничении¹.

Собственники прилегающих друг к другу участков могут соорудить межевой знак или забор на их совместные средства. Соответствующие расходы должны быть понесены обоими лицами в равной пропорции. Следует заметить, однако, что расходы на землемерные работы распределяются в соответствии с площадью земли. Нормотворец не забывает повторить, что если существует какой-либо обычай, отличный от описанных норм, то применяется именно он (ст. 237 КГК). Помимо общего права на возведение межевого знака или изгороди, устанавливается правило об особой изгороди (ст. 238 КГК), в соответствии с которым любой из сопредельных соседей может за свой собственный счет возвести лучшую изгородь, используя лучшие материалы, сделать ее выше, чем обычные изгороди, или же может возвести особую противопожарную стену или иные специальные приспособления. Межевые знаки, изгороди, рвы, etc., установленные на границе, презюмируются находящимися в совместной собственности сопредельных соседей. Однако это правило не применяется к пограничным знакам, изгородям, рвам и т.д., сооруженным на средства только одного из сопредельных соседей, или если изгородь составляет органичную часть строения (ст. 239 КГК).

Не забывает законодатель и о характерном для «естественного» гражданского законодательства правиле² о «праве на удаление ветвей». Если ветви деревьев на сопредельных участках простираются за межевую линию, к собственнику таких деревьев можно обратиться с просьбой убрать ветви. Если собственник не исполняет подобную просьбу, сопредельный землевладелец может убрать их самостоятельно. Если корни деревьев на сопредельном участке простираются за пограничную линию, они также могут быть удалены (ст. 240 КГК).

Собственник земли также не должен копать свою землю настолько глубоко, чтобы это повредило поверхности сопредельного участка. Однако это правило не применяется, если были проведены достаточные защитные работы (ст. 241 КГК). Если в какой-либо местности нет специального обычая в отношении строительных работ, расстояние не меньше полуметра должно быть оставлено между строением и межевой линией. Собственник сопредельного участка может попросить лицо, нарушившее предписание преды-

¹ Ст. 237–244 КГК.

² См., например, ст. 592 Гражданского кодекса Королевства Испания, в соответствии с которыми нельзя сажать деревья около чужого имения без соблюдения дистанции, разрешенной правилами или местными обычаями, а при их отсутствии, соблюдая двухметровую дистанцию от разделительной линии имений, если посадка будет сделана из высоких деревьев, и 50-сантиметровую, если посадка – из кустов или низких деревьев. Каждый владелец имеет право просить, чтобы были посажены деревья на минимальной дистанции от его имения. Если ветви каких-то деревьев распространяются на имение, сад или соседний внутренний двор, у их владельца будет право требовать, чтобы они были отрезаны как только они распространились на его собственность, если это будут корни соседних деревьев, которые распространились в почве другого участка, владелец почвы, в которую они попадают, может убрать их самостоятельно внутри своего имения. Существующие деревья в живом смежном заборе считаются смежными, и любой из владельцев имеет право требовать их разрушения. Исключаются деревья, которые служат межевыми знаками, которые не могут быть установлены по общему договору между смежными участками (перевод мой. – Д.Ш.) [5].

дущего параграфа, передвинуть или перестроить строение. Отметим, однако, что если прошел один год с момента начал строительных работ или строительство было завершено, может быть потребовано только возмещение ущерба (ст. 242 КГК). При рытье колодца, резервуара или выгребной ямы должно быть оставлено не менее чем два метра от межевой линии, и при рытье пруда, рва или подвала должно быть оставлено расстояние до межевой линии не менее чем половина от их глубины. Если описанная работа уже закончена, необходимые меры должны быть исполнены для предотвращения обрушения земли и песка или проникновения на соседский участок воды или жидких отходов (ст. 244 КГК).

Весьма важным для небольшой страны с высокой плотностью населения является норма об обязанности установления защитной перегородки. Если какое-либо лицо сооружает на расстоянии меньше чем два метра от межевой линии окно или веранду, сквозь которые просматривается внутреннее убранство дома соседа, оно должно установить соответствующий защитный экран (ст. 243 КГК).

Отдельная глава Кодекса посвящена институту суперфиция¹, содержание которого определяется как использование земли другого лица с целью обладания строениями, сооружениями или деревьями на нем. Если длительность суперфиция определяется договором, такой период не может быть меньше чем:

1) 30 лет, если суперфиций устанавливается для обладания строениями, сделанными из камня, извести, кирпича, или крепкими строениями, схожими с перечисленными выше, или для обладания деревьями;

2) 15 лет в случае установления суперфиция для обладания строениями, иными, чем те, что указаны в предыдущем пункте;

3) 5 лет в случае установления суперфиция для обладания сооружениями, иными, чем строения.

Если был определен какой-то период суперфиция меньший, чем указано выше, он должен быть продлен до соответствующей длительности. Если длительность суперфиция не была определена договором, периодом является кратчайший период, установленный выше. Если, когда суперфиций был создан, тип и конструкция сооружения не были определены, суперфиций должен соотноситься с типом, указанным в п. 2² (ст. 280–281). В соответствии со ст. 282 Кодекса суперфициарий может передать свое право иному лицу или может сдать землю в аренду в течение суперфиция. При прекращении суперфиция, если строения, другие сооружения или деревья (из-за которых был установлен суперфиций) продолжают существовать, суперфициарий может потребовать возобновления договора. Если собственник земли не хочет возобновлять договор, суперфициарий может попросить собственника земли купить сооружения или деревья из предыдущего параграфа по разумной цене (ст. 283 КГК). В случае если стороны возобновляют договор, длительность суперфиция не может быть меньше кратчайшего периода, указанного в ст. 280 Кодекса, начиная с момента возобновления. При прекращении супер-

¹ Глава 4 части 1 КГК, ст. 279–290.

² То есть 15 лет.

фиция суперфициарий должен восстановить землю в первоначальном состоянии, убрав строения, другие сооружения и деревья. В случае же если собственник земли попросит продать сооружения или деревья, предлагая за них разумную цену, суперфициарий не может отказать в такой просьбе без справедливой причины (ст. 284 КГК).

В случае если рентные платежи неприемлемы вследствие изменений в цене земли, или возрастания или снижения земельных налогов, или обременений, стороны, которых это касается, могут просить о снижении или повышении ренты (ст. 285 КГК). Если суперфициарий не платит ренту в течение двух лет или более, собственник земли может требовать прекращения суперфиции (ст. 285 КГК). Если суперфиций является объектом залога или здания или деревья на участке – объекты залога, требование о прекращении суперфиции ввиду неуплаты ренты может вступить в силу после истечения разумного периода со времени, когда залогодержатели были извещены (ст. 286 КГК).

Законодатель отдельно подчеркивает, что все вышеизложенные требования о суперфиции являются обязательными и любой договор, противоречащий им и невыгодный для суперфициария, не имеет силы.

Любопытным и относительно новым¹ является правило о дробном суперфиции, в соответствии с которым подземное пространство или наземное пространство, в котором верхние и нижние части определены, могут быть объектом суперфиции с целью обладания зданиями, строениями на них или в них. В этом случае для реализации суперфиции пользование пространством может быть ограничено договорным действием соглашения о суперфиции. Даже если третье лицо имеет право на использование и извлечение прибыли из земли (пространства); если оно и другие лица, имеющие соответствующие на то права, согласны в том, дробный суперфиций может быть установлен. В этом случае третье лицо, которое имеет право на использование и извлечение прибыли из земли (пространства), не должно препятствовать реализации суперфиции (ст. 289-2 КГК).

В самостоятельную главу Кодекса вынесено и регулирование сервитута². Лицо, имеющее сервитут, управомочено на использование земли другого лица под определенными условиями, для удобства и выгоды от своей собственной земли (ст. 291 КГК). Сервитут переходит наряду с собственностью на доминирующую (главную) землю как ее принадлежность и, если иное не предписано договором, подлежит всем другим правам, существующим в отношении доминирующего (главного) земельного участка. Сервитут не может быть передан или создан как предмет каких-либо прав в отрыве от доминирующей (главной) земли (ст. 292 КГК). Один совместно владеющий собственник земли не может исключить свою долю из сервитута, существующего к выгоде земельного участка или над обремененным земельным участком. Если земля разделена или часть ее передана, сервитут продолжает существовать к выгоде каждой части доминирующей (главной) земли или над каждой частью обремененной сервитутом земли; если только в соответствии с при-

¹ Статья была внесена Законом РК № 3723 от 10 апреля 1984 г.

² Глава 5 ч. 1 КГК, ст. 291–302.

родой сервитута он не будет установлен в отношении лишь такой части. Вышеуказанное применяется *mutatis mutandis*, только если сервитут продолжителен и очевиден (ст. 293–294 КГК).

Если один собственник приобретает сервитут, другие собственники также приобретают названный сервитут. Перерыв приобретательной давности сервитута владением против собственников не имеет силы, пока не реализован против каждого собственника, кто осуществляет сервитут. Если есть два или более собственника, реализующих сервитут, приостановка или перерыв погасительной давности в пользу одного собственника имеет силу в пользу всех собственников (ст. 295–296 КГК).

Отдельно закрепляется правило о сервитуте для воды. Если воды на каком-либо земельном участке недостаточно, чтобы удовлетворить нужды и доминирующей и сервитутной земель, вода в соответствии с требованиями каждой части земли прежде используется для местных (домашних) нужд и остатки – для других нужд; предписано, однако, что данное правило не применяется, если иное было закреплено при установлении сервитута. Если же два или более водных права создаются на одном участке земли, лицо, имеющее подчиненные водные права, не может вмешиваться в использование воды лицом, имеющим приоритетные водные права (ст. 297 КГК).

Если собственник обремененной сервитутом земли имеет договор, предусматривающий обязательство по возведению сооружений или их ремонту за его собственный счет к выгоде сервитута, такие обязательства переходят к ограниченным правопреемникам в титуле обремененной сервитутом земли. Собственник обремененной сервитутом земли может облегчить себе обязательство, указанное выше, путем отказа лицу, управомоченному на сервитут собственности в той части земли, что необходима для сервитута (ст. 298–299 КГК). Собственник обремененной сервитутом земли может использовать сооружения на этой земле, сделанные к выгоде сервитута, настолько, насколько это не препятствует реализации сервитута. В случае такого использования собственник обремененной сервитутом земли несет расходы на сооружение и обеспечение сооружений в пропорции к выгоде, которую он получает из них (ст. 300 КГК).

Завершить рассмотрение правил о сервитуте следует указанием на так называемый «специальный сервитут», который устанавливается в случае, когда жители определенной территории уполномочены как коллективное образование использовать траву или деревья, ловить диких животных, использовать землю или песок, выращивать домашний скот или иметь иные выгоды с земли данной территории, находящейся в собственности другого лица. В этом случае положения КГК о сервитуте применяются в соответствии с обычаем такой местности (ст. 302 КГК).

Отдельного упоминания (и, пожалуй, отдельного исследования) заслуживает такой своеобразный правовой институт Кореи, как «задаточная аренда» (*chongsegwon*)¹. Согласно со ст. 303 Кодекса любое лицо, обладающее *chongsegwon*, управомочено использовать его в соответствии с его предназначени-

¹ Как вариант развернутого перевода с корейского *chongsegwon* означает: право на зарегистрированную аренду на основе задатка.

ем и получать прибыль от него, уплачивая залог и владея недвижимостью, принадлежащей на праве собственности иному лицу. Более того, оно также имеет право получать возврат залога предпочтительно перед лицами, имеющими меньшие права, или перед другими кредиторами в отношении всей недвижимости. Стоит упомянуть о том, что данный договор, безусловно, устанавливается в отношении строений и сооружений, в первую очередь для недвижимости, используемой в качестве жилья. Законодатель отдельно указывает, что фермерская земля не может быть объектом договора задаточной аренды. В то же время Кодекс не запрещает установления *chongsegwon* для иных земельных участков.

На практике институт задаточной аренды предполагает передачу какой-либо недвижимости в долгосрочную аренду на основе внесенной арендатором крупной залоговой суммы (порой сопоставимой с рыночной ценой недвижимости). В течение аренды арендатор не уплачивает арендную плату, более того, по окончании аренды залог возвращается ему в полном объеме. Выгода арендодателя заключается в банковских процентах или иной прибыли от суммы залога, которую он может извлечь за время аренды.

Гражданский кодекс Кореи устанавливает и довольно детальные правила об обычной аренде¹, понимая под таковой договор, в соответствии с которым одна из сторон соглашается позволить другой стороне использовать какой-либо предмет и извлекать выгоду из этого, а вторая соглашается платить арендную плату за это (ст. 618 КГК). Из интересных в связи с темой нашей статьи правил следует упомянуть сроки краткосрочной аренды земельных участков (предоставленной лицом без способности или полномочий на отчуждение имущества):

1) 10 лет для аренды земли с целью посадок, сбора соли, строительных работ из камня, известняка, кирпича или иных подобных конструкций;

2) 5 лет для аренды какой-либо иной земли (ст. 619 КГК).

Обычная же длительность аренды не должна превышать 20 лет, за исключением земельной аренды, предметом которой является владение зданием или каким-либо другим сооружением, сделанным из камня, известняка, кирпича, или любым иным прочным зданием или сооружением, или для использования земли под посадки или для сбора соли. Если срок (аренды), установленный сторонами (договора), превышает 20 лет, он должен быть сокращен до 20 лет. Вышеуказанный срок может быть возобновлен. В таком случае он не может превышать 10 лет со дня, в который он был возобновлен (ст. 651 КГК).

Арендатор недвижимости может, если не существует какого-либо иного соглашения между сторонами, потребовать у арендодателя сотрудничества в осуществлении необходимых формальностей по регистрации аренды. Аренда недвижимости, будучи зарегистрированной, имеет силу против третьих лиц в течение периода регистрации (ст. 621 КГК). Когда предметом земельной аренды является обладание зданием, если здание на такой земле зарегистрировано арендатором, аренда земли имеет силу против третьих лиц, даже если она не зарегистрирована (за исключением того случая, когда здание будет

¹ Раздел 7 КГК.

разрушено или приведено в упадок до невозможности использования) (ст. 622 КГК).

Обычными являются правила о том, что арендодатель обязан предоставить объект арендатору в состоянии, необходимом для его использования и извлечения из него прибыли к моменту вступления в силу аренды. Арендатор не может возражать арендодателю, который осуществляет какое-либо действие, необходимое для сохранения предмета аренды. Если арендодатель осуществляет какое-либо действие по сохранению объекта аренды против воли арендатора и цель арендатора этим расстраивается, арендатор может расторгнуть договор на будущее. Если арендатор осуществил необходимые траты на сохранение объекта аренды, он может требовать возмещения таковых от арендодателя. Если арендатор осуществил какие-либо полезные траты, арендодатель возмещает их арендатору до предела возрастания стоимости объекта аренды ко времени ее прекращения в объеме, израсходованном арендатором, или в объеме, на который возросла стоимость вещи. В таком случае суд может по заявлению арендодателя предоставить ему разумное время для такого возмещения (ст. 623–626 КГК).

Арендатор не может без согласия арендодателя передавать его права или сдавать в субаренду предмет аренды. Если арендатор осуществил с согласия арендодателя субаренду арендованного предмета, субарендатор принимает на себя обязательства прямо перед арендодателем, в этом случае субарендатор не может использовать в качестве защиты от арендатора уплату арендной платы субарендодателю. Если арендатор осуществил с согласия арендодателя субаренду арендованного предмета, права субарендатора не могут быть прекращены, даже если договор аренды будет прекращен соглашением между арендодателем и арендатором (ст. 629–631 КГК).

Арендная плата должна быть уплачена в конце каждого месяца в случае аренды здания или стройплощадки и в конце каждого года в случае любого другого земельного участка. Тем не менее в случае, если предмет аренды имеет сезон сбора урожая, арендная плата должна быть уплачена без задержек к закрытию такого сезона (ст. 633 КГК).

Если сторонами не был установлен срок аренды, каждая сторона может в любое время уведомить другую сторону о расторжении договора на будущее. Указанное расторжение вступает в силу по истечении шести месяцев, если арендодатель дал уведомление о расторжении арендатору, и один месяц, если арендатор дал уведомление о расторжении арендодателю в случае земельного участка, здания или другой недвижимости (ст. 635 КГК). Если арендатор продолжает использовать арендованное имущество или извлекать из него выгоду после истечения срока аренды и арендодатель не выдвинул никаких возражений против этого в разумный срок, презюмируется установление новой аренды на те же сроки и с теми же условиями, что и предыдущая (ст. 639 КГК). В случае земельной аренды, когда целью арендатора является обладание зданием либо любой другой постройкой, или использование земли для посадок, сбора соли или разведения скота, когда земля была законным образом сдана в субаренду, если какое-либо здание, дерево или другие принадлежности земельного участка продолжают свое существование к моменту, когда сроки аренды и субаренды были взаимно прекращены, субарендатор

может требовать, чтобы арендатор предоставил ему аренду¹ на тех же условиях, что действовали в отношении прежней субаренды (ст. 644 КГК).

Если арендодатель земли удерживает в соответствии с обязательствами арендатора по аренде² движимость, принадлежащую арендатору, которая присоединена к арендуемой земле или предлагается к выгоде использования арендатора, и плоды, собираемые с данной земли, такое удержание будет считаться залогом. Если арендодатель земли удерживает здание на своей земле, принадлежащее арендатору вследствие невыплаты последним арендной платы за последние два года, такое удержание считается ипотекой (ст. 648–649 КГК).

Безусловно, что объем данной статьи позволил нам лишь затронуть основные положения, касающиеся частноправового регулирования земельных отношений в Республике Корея, требующие более глубокого и внимательного анализа. Представляется, однако, что даже данный опыт может оказаться полезным как в плане сравнительно-правовых исследований соответствующих положений законодательства стран АТР, так и в отношении последующей рецепции наиболее удачных и эффективных правовых институтов и конструкций.

Литература

1. *Civil Code Republic of Korea*. Legal Center. Seoul, 1997. 523 p.
2. *Болтанова Е.С.* Основы правового регулирования застройки земель. М.: Рипол: Инфра-М, 2013. 268 с.
3. *Мартынов А.С.* Правовое положение иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных организаций в отношениях по использованию и охране земель: сравнительно-правовой анализ // Сибирский юридический вестник. 2011. № 3. С. 101–109.
4. *Тирских М.Г., Шорников Д.В.* Государствоведение и правоведение: страны Азиатско-Тихоокеанского региона : учеб. пособие. Иркутск : Изд-во ИГУ, 2013. 203 с.
5. *Codigo Civil*. 25 Edition. Editorial Tecnos. Madrid, 2006. 1023 p.

Shornikov Dmitry V. Irkutsk State University (Irkutsk, Russian Federation).

FEATURES OF CIVIL REGULATION OF PROPERTY AND OTHER PRIVATE LAND RIGHTS AS THE BASIS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT (THE EXPERIENCE OF THE REPUBLIC OF KOREA).

Keywords: land, comparative law, Civil Code, Republic of Korea.

The article deals with the analytical review of the Korean Civil Code's provisions in the field of regulating right of property and other private rights to the land lots. The author proceeds from the statement of the fact of priority in the domestic sphere as an object of the comparative and legal analysis the legislation and legal practice of the European states despite the fact that the similar experience of the Asian-Pacific Region countries is very significant. It is noted in the article that the Civil Code of the Republic of Korea, in spite of huge influence of European and American legal schools on its creation and development is to a farther extent a result of "natural evolution" *i.e.* mostly created by means of the analysis and synthesis of the legal practice and common law.

The Korean Civil Code does not detach the regulation of the land relations in a special charter or part. At the same time the number and amount of the legal rules directly or indirectly connected to the land are rather numerous. The article analyses the rules of the Civil Code of the Republic of Korea about

¹ Заключил с ним договор аренды.

² Здесь подобная конструкция подразумевает: «Вследствие неисполнения арендатором своих обязательств по договору аренды».

the restriction of the right of property (in particular to the amount of the right of property, demand to use of the adjacent land lots, prohibition of the harm to the adjacent land lots, rules about land lots infrastructure *etc.*). The rules about correlation of the land and water usage laws are described (rules about natural water stream, right to the drainage works, right to the request of the restoration works, rules about rain water, right to the surplus water evacuation, rules about the change of the water stream's direction, right to the dam construction, right to the river usage *etc.*). The article reviews the rules about direct territorial interaction of the land lots and their delimitation (right to the construction of the land mark or boundary, rules about joint property to the land mark and so on).

The legal institutes of the superficies, servitude and land rent are dealt with thoroughly. The special attention is paid to such unique legal phenomenon of the Korean private law as "deposit rent" (*chongsenwon*). In practice the institute of the deposit rent means passing some immovable property into the long-term rent on the basis of a huge money deposit made by the lessee (matching with the market property price). During the rent period the lessee does not make any other rent payments, more over after the rent period the full deposit is reimbursed to him by lessor. The lessor's profit constitutes bank interests or some other benefit from the deposit that he could get during the rent period.

At the end of the article the author comes to the conclusion that the regulations of the land relations in the Republic of Korea deserve the deep and close attention.

References

1. *Civil Code Republic of Korea*. Legal Center. Seoul, 1997. 523 p.
2. Boltanova E.S. *Osnovy pravovogo regulirovaniya zastroyki zemel'* [Legal regulations of land building]. Moscow: Rior: Infra-M Publ., 2013. 268 p.
3. Martynov A.S. *Pravovoe polozhenie inostrannykh grazhdan, lits bez grazhdanstva, inostrannykh organizatsiy v otnosheniyakh po ispol'zovaniyu i okhrane zemel': sravnitel'no-pravovoy analiz* [The legal status of foreign citizens, stateless persons foreign organizations in the relations for the use and protection of land: a comparative legal analysis]. *Sibirskiy yuridicheskiy vestnik*, 2011, no. 3, pp. 101-109.
4. Tirsikh M.G., Shornikov D.V. *Gosudarstvovedenie i pravovedenie: strany Aziatsko-Tikhookeanskogo regiona* [State and law studies: countries of the Asian-Pacific region]. Irkutsk: Irkutsk State University Publ., 2013. 203 p.
5. *Codigo Civil*. 25 Edition. Editorial Tecnos. Madrid, 2006. 1023 p.