

Секция «Юриспруденция»

Понятие отчуждения земельного участка

Имекова Мария Павловна

Аспирант

Томский государственный университет, Юридический факультет, Томск, Россия

E-mail: imekova_maria@mail.ru

Отчуждение земельного участка является наиболее распространенным механизмом прекращения и приобретения права собственности на землю. Однако, несмотря на это, понятие «отчуждение земельного участка» в гражданско-правовой науке нельзя считать достаточно изученным. В связи с чем представляется необходимым наиболее подробно исследовать данное понятие.

Отчуждение земельного участка играет немаловажную роль в динамике вещных прав на земельные участки, однако сначала будет логичнее рассмотреть отчуждение земельного участка с точки зрения статики вещных прав на земельные участки. Анализ п. 2 ст. 209 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что отчуждение – это закрепленная за собственником юридически обеспеченная возможность совершить действие по распоряжению имуществом, направленное на смену собственника этого имущества. Кроме действий по отчуждению имущества в рассматриваемой статье 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 они имеют различные цели [1].

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 вещных прав на земельные участки 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 вещных прав на земельные участки. 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, поскольку отчуждение земельного участка не в состоянии достичь своего результата, пока кто-либо не приобретет право собственности на него, в связи с чем юридически значимые действия волевого характера при нем совершает не только отчуждатель земельного участка, но и его приобретатель. Сделки, для совершения которых требуется согласование воли двух или более лиц, именуется договорами. Соответственно, отчуждение земельного участка осуществляется посредством заключения договоров об его отчуждении, т.е. договоров, направленных на смену собственников земельных участков. Наиболее правильным представляется дать таким договорам более развернутое определение: договор об отчуждении земельного участка – это договор, направленный на возникновение гражданского правоотношения, в рамках которого в порядке производного приобретения права собственности на земельный участок происходит переход данного права от одного лица к другому.

Вместе с тем из анализа п. 2 ст. 218, п. 2 ст. 223 ГК РФ, п. 1 ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует, что переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому, происходит не при заключении договора об отчуждении этого участка, а в момент государственной регистрации такого 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 отчуждении 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 [2].

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. Ключевую роль в этом являющимся по своему существу обязательственным правоотношении играет 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 вещных прав на земельные участки 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. См.: Белов В. А. Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство. 2006.

№. 7. С. 9.

2. См.: Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество / Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 117, 122.