

УДК 347.235

Обременение прав на земельные участки: понятие, виды, соотношение с шиканой

Козлов Денис Валерьевич

Старший преподаватель,

кафедра международного права,

Южный федеральный университет,

344006, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 105/42;

e-mail: DVKozlov@sfedu.ru

Аннотация

Цель. В статье раскрывается роль и значение обременений прав на земельные участки и их соотношение с ограничением прав на земельные участки и шиканой.

Методология. Методология работы включает применение общенаучных (диалектический, эвристический и метод системного анализа) и специальных методов научного познания, в том числе сравнительно-правового, формально-юридического.

Результаты. Показывается, что обременения относятся к области частного права, а ограничения – публичного права, при этом все ограниченные вещные и обязательственные права на земельные участки должны признаваться обременениями права собственности на земельный участок, включая ипотеку, доверительное управление и ренту. Шикана выступает злоупотреблением правом со стороны лица, в пользу которого установлено обременение.

Заключение. В работе показано, что как разновидность шиканы судами общей юрисдикции рассматриваются требования о признании гражданами права собственности на земельную долю в случаях, когда ими пропущен срок исковой давности. Учитывая презумпцию разумности действий и добросовестности участников гражданских правоотношений, суды исходят из того, что истцы, не ссылающиеся на наличие каких-либо препятствий к своевременной реализации своих прав, должны были узнать о нарушении своих прав либо на этапе реорганизации колхозов и совхозов, либо на этапе ликвидации сельскохозяйственных предприятий. Данное рассуждение следует признать как минимум спорным, учитывая, что реорганизация колхозов и совхозов в подавляющем большинстве случаев велась с нарушением законодательства, отсутствием единой базы недвижимости до 2000 года, многочисленными пробелами в законодательстве, а также большей незащищенностью граждан по сравнению с организациями. В качестве

противоположного довода можно привести требования устойчивости гражданского оборота, а также необходимость учета затрат организаций, понесенных ими в целях содержания и хозяйствования на земельных участках. Тем не менее наиболее правильным представляется подход с акцентированием защиты граждан.

Для цитирования в научных исследованиях

Козлов Д.В. Обременение прав на земельные участки: понятие, виды, соотношение с шиканой // Вопросы российского и международного права. 2016. № 6. С. 154-167.

Ключевые слова

Обременения прав на земельные участки, шикана, аренда, рента, доверительное управление.

Введение

Тема роли и значения обременений прав на земельные участки и их соотношения с ограничением прав на земельные участки и шиканой – злоупотреблением правом со стороны лица, в пользу которого установлено обременение, – является весьма актуальной. В работе будет проведен анализ в области правоотношения частного и публичного права обременения на земельные участки.

Обзор литературы

Прежде чем приступить к детальному изучению обременений прав на земельные участки, необходимо указать на различия между собственно обременениями¹ и ограничениями, несмотря на приравнивание их друг к другу в отечественном праве.

Еще в римском праве предусматривалось два вида ограничений собственности на вещь: ограничения в интересах неограниченного числа лиц (сегодняшние ограничения) и ограничения в интересах частных лиц (нынешние обременения) [Курдиновский, 1899]. Подобное деление знало и дореволюционное законодательство: право участия общего (ст. 434 ч. 1 т. X Свода законов Российской империи) и право участия частного (ст. 442, 446-448 ч. 1 т. X Свода законов Российской империи) [Мордухай-Болтовский, 1912]. Право участия общего предусматривало ограничение права собственности в интересах всех и каждого, а право участия частного – в интересах отдельных, четко определенных лиц. В обоих случаях ограничения устанавливались самим законом и их перечень являлся исчерпывающим. Право участия общего защищалось преимущественно в административ-

1 Под обременением понимается действие по отягощению, угнетению, неудобству, затруднению [Евгеньева, 1982, т. 2].

ном порядке, а право участия частного – в судебном порядке. Изменение или прекращение права участия общего могло наступить только в силу изменений в самом законе, тогда как право участия частного могло быть изменено или прекращено по соглашению сторон [Андреев, 2011].

Наиболее четко дореволюционные ученые проводили разделительную грань между ограничением права собственности (в современном смысле) и сервитутом. Так, Г.Ф. Шершеневич указывал, что «ограничения права собственности имеют в виду только стеснение собственника из-за посторонних лиц в осуществлении его права, но не доставление посторонним лицам прав на чужую вещь. Последней цели служат главным образом сервитуты. Сервитуты – это права третьих лиц, вследствие которых стесняется собственник в осуществлении своего права, законные ограничения – это стеснение собственника в осуществлении его права, вследствие которого обеспечиваются интересы третьих лиц» [Шершеневич, 1910, 175]. В свою очередь, В.И. Синайский отмечал, что никоим образом нельзя смешивать ограничение права собственности с правами других лиц на чужую вещь, в частности с сервитутами. Хотя права других лиц на чужую вещь также стесняют осуществление права собственности, но эти стеснения не входят в само понятие права собственности. Ограничение права собственника происходит в интересах самих же собственников и в интересах общественного порядка, в то время как предоставление ограниченного права на чужую вещь служит целям расширения частного господства над чужой вещью. Указанное различие целей и определяет различную правовую природу ограничений права собственности и прав на чужую вещь [Синайский, 2002].

Кроме того, следует остановиться в общих чертах на другой сложной проблеме – соотношении ограниченных вещных прав и обременений прав. Данный момент не слишком четко прописывается в действующем законодательстве, но в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ в число обременений включают как вещные, так и обязательственные права. В п. 2.2 Концепции развития гражданского законодательства РФ сказано, что ограниченные вещные права обременяют вещь (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью. Исходя из вышеизложенного, получается, что все ограниченные вещные права рассматриваются как обременения права собственности. Следовательно, все вещные права (исключая право собственности) соотносятся с обременениями прав на недвижимость как частное с общим².

Таким образом, опираясь на ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ, к обременениям следует отнести вещные и обязательственные права на земельные участки, которые подлежат государственной регистрации. Необходимость подобной регистрации свидетельствует, что защита и подтверждение обременений имеет более важное значение для гражданского оборота, чем иные обязательственные права.

2 Более подробное обоснование данной точки зрения изложено в [Емелькина, 2009].

Права на земельные участки, подлежащие регистрации

К числу обязательственных прав, подлежащих регистрации, относятся аренда, ипотека, рента, доверительное управление и концессионное соглашение [Miranda, 2007; Sirotkin, 2012]. Аренде, которая вместе с правом собственности становится в последнее время самым распространенным правом на земельный участок, посвящено достаточно много статей и монографий. Концессионное соглашение в соответствии со ст. 4, 10 и 11 ФЗ от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»³ не распространяется на земельные участки. А на ипотеке, доверительном управлении и ренте, которые постепенно расширяют свое действие в отношении земельных участков, необходимо вкратце остановиться, рассматривая их как специальные частноправовые пределы осуществления гражданских прав.

В соответствии с ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке», ипотеку рассматривают как залог недвижимого имущества, из которого кредитор по основному обязательству удовлетворяет свои требования к должнику раньше других кредиторов. В ипотеку могут предоставляться полностью оборотоспособные земельные участки в частной собственности, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если они предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Правовая природа ипотеки является спорной: по действующему законодательству все виды залога рассматриваются как способы обеспечения исполнения обязательств; согласно проекту изменений в ГК РФ, ипотека позиционируется как разновидность ограниченного вещного права. Мнения ученых также разделились, причем данная проблема относится к числу наиболее известных и трудно разрешимых и ее рассмотрение выходит за рамки настоящего исследования.

В настоящее время ипотека земельных участков используется, как правило, при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте. Собственник-застройщик берет кредит в банке в обмен на сдачу в залог банку земельного участка, который в случае невозврата денежных средств взыскивается банком, как правило, в бесспорном порядке, часто с привлечением юридических и коллекторских агентств.

Под доверительным управлением понимают управление предпринимателем (гражданином или организацией) чужим имуществом в интересах собственника. Передача от-

3 Объектами концессионных соглашений могут быть перечисленные в законе объекты недвижимости. Земельный участок, на котором расположены данные объекты, предоставляется концессионеру, как правило, на праве аренды.

дельных земельных участков (полностью оборотоспособных) в доверительное управление возможна, если при этом не изменится целевое назначение участка. При этом земли должны быть предназначены для сельскохозяйственного использования или строительства и принадлежать на праве собственности гражданам или юридическим лицам [Михеева, 2001, www].

Однако на практике доверительное управление земельным участком встречается редко, и его использование вызывает различные затруднения. Основными причинами этого являются как правовая неосведомленность потенциальных участников договоров доверительного управления, а также отсутствие квалифицированных кадров доверительных управляющих; так и неточности формулировок отдельных норм законодательства о доверительном управлении, а также многочисленные пробелы в гл. 53 ГК РФ, посвященной договору доверительного управления [Мисник, Торосян, 2009].

Наиболее часто доверительное управление устанавливается в отношении земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, поскольку в этом случае не требуется выделения земельного участка в натуре в счет земельной доли. Кроме этого, доверительное управление действует в отношении земельных участков, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса и в состав имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему.

Упоминание о ренте в ЗК РФ отсутствует, поэтому следует обратиться к ГК РФ, где в ст. 583 рента описывается как определенная денежная сумма либо средства на содержание в иной форме, которые плательщик ренты выплачивает получателю ренты в обмен на предоставление земельного участка в собственность. В качестве плательщиков земельной ренты могут рассматриваться граждане, юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении имущества, предполагаемого получателем ренты. Получателями выступают только граждане, не участвующие в предпринимательской деятельности, чего требует социальный характер рентного договора. Согласно ст. 584 ГК РФ, договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

К существенным условиям данного договора помимо предмета следует отнести размер и периодичность рентных платежей.

При этом общая сумма рентных платежей является неизвестной, поскольку срок действия договора не определен. При пожизненной ренте срок действия договора связан со сроком жизни получателя ренты. При постоянной договор заключается на неопределенный срок. Анализ правовых особенностей договора ренты показывает, что в договоре постоянной ренты огромное значение имеет усмотрение должника, обладающего правом в любой момент выкупить ренту. Следствием подобной неопределенности является отнесение абсолютно всех разновидностей договора ренты к рисковому [Чаркин, 2009].

В настоящее время большинство неспециалистов не проводят четких граней между рентой и арендой, рассматривая первую наряду со второй как неплохое средство для вложения наличных средств и способ получения ежемесячной прибыли.

Соотношение обременений прав на земельный участок с шиканой

Отдельной и весьма спорной проблемой является соотношение обременений прав на земельный участок с шиканой.

Содержание шиканы описано в ч. 1 ст. 10 ГК РФ, где указано, что не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). При этом действует презумпция разумности действий и добросовестности участников гражданских правоотношений в случаях, когда закон в зависимости от этого решает вопрос о защите гражданских прав.

Подобное понимание имеет достаточно давнюю историю, поскольку еще при обсуждении проекта Гражданского Уложения доминирующей стала точка зрения, что осуществление права, направленное исключительно на причинение вреда другому, без всякой пользы для себя, является, в сущности, не чем иным, как извращением права, использованием его вопреки экономическому и историческому назначению [Покровский, 1917].

Следовательно, как и обременения права собственности, шикана распространяется далеко не на все земельные участки, но учитывая тенденцию к расширению применения данной статьи, необходимо показать примеры злоупотребления правом, опираясь на конкретные дела, рассматривавшиеся в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

Соответственно, нельзя рассматривать как злоупотребление правом в отношении земельных участков ст. 284 ГК РФ, которая позволяет изъять у собственника земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, который не используется для соответствующей цели в течение трех лет. По справедливому замечанию С.Д. Радченко, данная норма является примером ненадлежащего обращения с имуществом, в сохранении которого есть особый публичный интерес [Радченко, 2010]. Изъятие земельного участка происходит в случае нарушения собственником основных принципов земельного законодательства о целевом использовании земель и приоритете охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. В рассматриваемом случае публично-правовой режим земельных участков берет верх над частно-правовым.

Хрестоматийным примером шиканы со времен римского частного права являются действия собственника земельного участка по возведению ограды, вследствие чего сосед лишается солнечного света [Тарасенко, 2004]. Но и современная правоприменительная практика

предоставляет достаточное количество примеров злоупотребления правом в тех или иных формах, некоторые из них связаны с владением, пользованием или распоряжением земельными участками.

В частности, по делу № А-53-13129/99-С4-39 истцу, заявившему требование о признании договора аренды недвижимости незаключенным в связи с отсутствием регистрации, было отказано в защите права, поскольку он сам уклонялся от регистрации договора. По аналогичным делам истцам было отказано в защите права, поскольку они отказывались передать ответчикам документы, необходимые для регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка (постановления ФАС Северо-Западного округа от 08.02.2008 и 02.11.2007). В рамках дела о банкротстве конкурсным управляющим был успешно оспорен со ссылкой на ст. 10 и 168 ГК РФ договор ипотеки, который был заключен спустя 8 месяцев после заключения основного кредитного договора и в преддверии банкротства залогодателя. При этом, как установили суды всех инстанций, банк-залогодержатель, действуя с должной степенью заботливости и осмотрительности, имел реальную возможность получить информацию о действительном финансовом состоянии залогодателя на момент заключения договора об ипотеке (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.05.2012 № ВАС-5373/12).

По другому делу суд, исследовав представленные доказательства, с учетом принятых судебных актов пришел к выводу, что истец, предоставив ответчику спорный земельный участок в аренду под проектирование и строительство административного здания, своими дальнейшими действиями создал ответчику препятствия в реализации проекта. Исходя из недобросовестности действий истца, суд признал, что он злоупотребил своим правом на судебную защиту, и, руководствуясь положениями ст. 10 ГК РФ, отказал в удовлетворении заявленного требования о возврате земельного участка (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.05.2010 № ВАС-5797/10).

Встречается шикана и в спорах между собственниками смежных земельных участков. Примером может являться требование истца о сносе возводимого объекта недвижимости на соседнем участке ответчика с мотивировкой невозможности использования принадлежащего ему земельного участка по собственному усмотрению, поскольку при строительстве жилого дома создается угроза попадания кирпича, бетона, расплавленного металла от электросварки, битума, строительного мусора на находящиеся на автостоянке, расположенной на его земельном участке, автомобили, на сторожей автостоянки и граждан – собственников автомобилей. Данное требование было признано несоразмерным последствиям нарушения прав и интересов истца, а также было указано на иные способы защитить свои имущественные интересы в случае их ущемления в результате противоправных действий ответчика (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.07.2011 № ВАС-8571/11).

Особое место занимают споры между собственником земельного участка и сервитуарием, обладающим определенными правомочиями в отношении данного участка. Так, ВАС

РФ квалифицировал требования предпринимателя о прекращении технологического процесса транспортировки воды жителям города по принадлежащему ему на праве частной собственности земельному участку в качестве злоупотребления правом, поскольку о наличии водовода на участке предпринимателю было достоверно известно еще до приобретения земельного участка. Более того, согласно договору купли-продажи земельного участка предприниматель обязался обеспечить беспрепятственный доступ на участок собственникам существующих инженерных коммуникаций для их ремонта и обслуживания (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.04.2012 № ВАС-5434/12). По аналогичному делу было признано законным установление публичного сервитута в целях ремонта сетей водоснабжения, водоотведения, кабельных электролиний, проходящих под земельным участком, принадлежащим заявителю на праве собственности (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.04.2009 № ВАС-4786/09).

Еще одним примером злоупотребления правом, установленным судом, является требование о расторжении договора купли-продажи земельного участка при отсутствии доказательств предварительных обращений истца о передаче ему земельного участка в порядке приватизации после оплаты его стоимости (Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 13.02.2009 № А23-1407/08Г-8-89).

Наконец, как разновидность шиканы судами общей юрисдикции рассматриваются требования о признании гражданами права собственности на земельную долю в случаях, когда ими пропущен срок исковой давности (решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 23.06.2008). Учитывая презумпцию разумности действий и добросовестности участников гражданских правоотношений, суды исходят из того, что истцы, не ссылающиеся на наличие каких-либо препятствий к своевременной реализации своих прав, должны были узнать о нарушении своих прав либо на этапе реорганизации колхозов и совхозов (если они ставят вопрос о неправомерном невключении их в списки лиц, имеющих право на получение земельной доли), либо на этапе ликвидации сельскохозяйственных предприятий (если они заявляют о возврате им земельных долей в связи с ликвидацией юридических лиц, в уставной капитал которых ранее были внесены земельные доли) [Обзор практики...].

Данное рассуждение следует признать как минимум спорным, учитывая, что реорганизация колхозов и совхозов в подавляющем большинстве случаев велась с нарушением законодательства, отсутствием единой базы недвижимости в девяностых годах XX века, многочисленными пробелами в законодательстве, а также большей незащищенностью граждан по сравнению с организациями. В качестве противоположного довода можно привести требования устойчивости гражданского оборота, а также необходимость учета затрат организаций, понесенных ими в целях содержания и хозяйствования на земельных участках. Тем не менее наиболее правильным представляется подход с акцентированием защиты граждан.

Заключение

В целом надо признать, что конкретные границы шиканы определяются в рамках судебного разбирательства с учетом фактов, присущих конкретному делу. Данное обстоятельство отличает шикану от обременения, ориентированного более на законодательные нормы. Иначе говоря, практически невозможно установить факт шиканы без судебного разбирательства.

Библиография

1. Андреев Ю.Н. Ограничения в гражданском праве России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2011. 398 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.11.1994: введ. федер. законом Рос. Федерации от 30.11.1994 № 52-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.1995: введ. федер. законом Рос. Федерации от 26.01.1996 № 15-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Евгеньева А.П. (ред.) Словарь русского языка в 4 томах. М.: Рус. язык, 1982. Т. 2. 736 с.
5. Емелькина И.А. Вещные обременения как ограниченные вещные права на недвижимое имущество // Вестник гражданского права. 2009. № 3. С. 42 – 64.
6. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Волтерс Кловер, 2011. 368 с.
7. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса: Экономическая типография, 1899. 392 с.
9. Мисник Н.Н., Торосян О.П. О доверительном управлении земельным участком // Юрист. 2009. № 6. С. 34-37.
10. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=865>
11. Мордухай-Болтовский И.Д. (ред.) Свод законов Российской империи в 5 книгах. СПб.: Деятель, 1912. Кн. 3. Т. VIII. Ч. 2 – Т. XI. Ч. 1. 1536 с.
12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон Рос. Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр.

- Рос. Федерации 17.06.1997: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.1997 // Российская газета. 1997. 30 июля.
13. О концессионных соглашениях: федер. закон Рос. Федерации от 21.07.2005 № 115-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 06.07.2005: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 13.07.2005 // Российская газета. 2005. 26 июля.
 14. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон Рос. Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 24.06.1997: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 09.07.1998 // Российская газета. 1998. 22 июля.
 15. Обзор практики рассмотрения гражданских дел по спорам, возникающим из земельных правоотношений, рассмотренных судами за 2007 год и первое полугодие 2008 года в Калининградской области. URL: <http://files.sudrf.ru/2452/user/13.doc>
 16. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.04.2009 № ВАС-4786/09 по делу № А71-7787/2008-А24.
 17. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.05.2010 № ВАС-5797/10 по делу № А49-4598/2009.
 18. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.07.2011 № ВАС-8571/11 по делу № А47-2491/2008.
 19. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.04.2012 № ВАС-5434/12 по делу № А04-2949/2011.
 20. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.05.2012 № ВАС-5373/12 по делу № А36-1986/2010.
 21. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Петербург: Изд. юрид. кн. склада «Право», 1917. 328 с.
 22. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 13.02.2009 № А23-1407/08Г-8-89.
 23. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.11.2007 по делу № А56-11558/2006.
 24. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 08.02.2008 по делу № А56-11600/2006.
 25. Радченко С.Д. Злоупотребление правом в гражданском праве России. М.: Волтерс Клувер, 2010. 224 с.
 26. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. 638 с.
 27. Тарасенко Ю.А. Злоупотребление правом: теория проблемы с точки зрения применения в арбитражном процессе // Вестник ФАС Западно-Сибирского округа. 2004. № 4. С. 23-27.
 28. Чаркин С.А. Правовые особенности договоров ренты и аренды земельного участка // Право и политика. 2009. № 1. С. 111-117.
 29. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. СПб.: Изд-во бр. Башмаковых, 1910. 890 с.

30. Miranda N. Concession agreements: from private contract to public policy // Yale law journal. 2007. Vol. 117. No. 3. P. 510-549.
31. Sirotkin V.A. Savings and mortgage system with state participation as a form of increasing the affordability of real estate purchase // Economy of region. 2012. No. 3. P. 278-284.

Obligation of rights on land plots: notion, types, correlation with nuisance

Denis V. Kozlov

Senior Lecturer,
Department of international law,
Southern Federal University,
344006, 105/42 Bol'shaya Sadovaya str., Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: DVKozlov@sfedu.ru

Abstract

Objective. The article aims to identify the role and meaning of obligations of rights on land plots and their correlation with the limitation of rights on land plots and nuisance.

Methodology. The author applies general scientific (dialectic, heuristic and method of systemic analysis) and specific methods of scientific cognition, such as comparative legal and formal-judicial.

Results. It is shown that obligations relate to the field of private law, and limitations – to public law, at the same time all limited real and obligatory rights on land plots should be recognized as obligations of property right on the land plot, including mortgage, trust management and rent. Nuisance acts as an abuse of the right by the person in whose favor the encumbrance is.

Conclusion. When the courts of general jurisdiction examine claims on the recognition of citizens' right of ownership to a land share when they missed the limitation period, they proceed from the fact that the plaintiffs, who do not refer to the presence of any obstacles to timely implementation of their rights, should have had to learn about violation of their rights either in the process of reorganization of collective and state farms, or on the liquidation of agricultural enterprises. This reasoning should be recognized as at least controversial, given that the reorganization of collective and state farms in the vast majority of cases was conducted in violation of the law, the lack of a unified database of real estate until 2000, numerous legislative gaps, as well as greater insecurity of citizens in comparison with organizations.

For citation

Kozlov D.V. (2016) Obremenenie prav na zemel'nye uchastki: ponyatie, vidy, sootnoshenie s shikanoi [Obligation of rights on land plots: notion, types, correlation with nuisance]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 6, pp. 154-167.

Keywords

Obligation of rights on land plots, nuisance, lease, rent, trust management.

References

1. Andreev Yu.N. (2011) *Ogranicheniya v grazhdanskom prave Rossii* [Limitations in civil law of Russia]. Saint Petersburg: Yuridicheskii tsentr Press Publ.
2. Charkin S.A. (2009) Pravovye osobennosti dogovorov renty i arendy zemel'nogo uchastka [Legal aspects of contracts of rent and land lease]. *Pravo i politika* [Law and politics], 1, pp. 111-117.
3. Emel'kina I.A. (2011) *Sistema ogranichennykh veshchnykh prav na zemel'nyi uchastok* [The system of real rights on the land plot]. Moscow: Wolters Kluwer Publ.
4. Emel'kina I.A. (2009) Veshchnye obremeneniya kak ogranichennye veshchnye prava na nedvizhimoe imushchestvo [Real obligations as limited real rights on immovables]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Civil law review], 3, pp. 42 – 64.
5. Evgen'eva A.P. (ed.) (1982) *Slovar' russkogo yazyka v 4 tomakh* [Dictionary of the Russian language in 4 volumes], Vol. 2. Moscow: Russkii yazyk Publ.
6. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.11.1994: vvod. feder. zakonom Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 52-FZ [Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 3301)* [Collection of Russian Federation legislation (Art. 3301)], 32.
7. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 26.01.1996 № 14-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.1995: vvod. feder. zakonom Ros. Federatsii ot 26.01.1996 № 15-FZ [Civil Code of the Russian Federation (Part Two): Federal Law of the Russian Federation No. 14-FZ of January 26, 1996] (1996). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 410)* [Collection of Russian Federation Legislation (Art. 410)], 5.
8. Kurdinovskii V.I. (1899) *K ucheniyu o legal'nykh ogranicheniyakh prava sobstvennosti na nedvizhimost' v Rossii* [On the doctrine of legal limitations of property right on real estate in Russia]. Odessa: Ekonomicheskaya tipografiya Publ.

9. Mikheeva L. Yu. (2001) *Doveritel'noe upravlenie imushchestvom. Kommentarii zakonodatel'stva* [The trust management of property. Comments to legislation]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=865> [Accessed 26/04/16].
10. Miranda N. (2007) Concession agreements: from private contract to public policy. *Yale law journal*, 117 (3), pp. 510-549.
11. Misnik N.N., Torosyan O.P. (2009) O doveritel'nom upravlenii zemel'nym uchastkom [On the trust management of the land plot]. *Yurist* [Jurist], 6, pp. 34-37.
12. Mordukhai-Boltovskii I.D. (ed.) (1912) *Svod zakonov Rossiiskoi imperii v 5 knigakh. Kn. 3. T. VIII. Ch. 2 – T. XI. Ch. 1.* [The code of laws of the Russian Empire in 5 books. Book 3. Vol. VIII. Part 2 – Vol. XI. Part 1]. Saint Petersburg: Deyatel' Publ.
13. O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim: feder. zakon Ros. Federatsii ot 21.07.1997 № 122-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 17.06.1997: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.1997 [State registration of rights on immovable property and transactions involving such property: Federal Law of the Russian Federation No. 122-FZ of July 21, 1997] (1997). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 30th Jul.
14. O kontsessionnykh soglasheniyakh: feder. zakon Ros. Federatsii ot 21.07.2005 № 115-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 06.07.2005: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 13.07.2005 [On concession agreements: Federal Law of the Russian Federation No. 115-FZ of July 21, 2005] (2005). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 26th Jul.
15. Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti): feder. zakon Ros. Federatsii ot 16.07.1998 № 102-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 24.06.1997: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 09.07.1998 [On mortgage (pledge of real estate): Federal Law of the Russian Federation No. 102-FZ of July 16, 1998] (1998). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 22nd Jul.
16. *Obzor praktiki rassmotreniya grazhdanskikh del po sporam, vznikayushchim iz zemel'nykh pravootnoshenii, rassmotrennykh sudami za 2007 god i pervoe polugodie 2008 goda v Kaliningradskoi oblasti* [The review of practice of consideration of civil cases on disputes arising from land relations considered by the courts in 2007 and the first half of 2008 in the Kaliningrad Region]. Available at: <http://files.sudrf.ru/2452/user/13.doc> [Accessed 25/05/16].
17. *Opreделение Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.07.2011 № VAS-8571/11 по делу № А47-2491/2008* [The decision of the Supreme Arbitrary Court of the Russian Federation, 14.07.2011 No. SAC-8571/11 case A47-2491/2008].
18. *Opreделение Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.05.2010 № VAS-5797/10 по делу № А49-4598/2009* [The decision of the Supreme Arbitrary Court of the Russian Federation, 21.05.2010 No. SAC-5797/10 case A49-4598/2009].
19. *Opreделение Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.04.2012 № VAS-5434/12 по делу № А04-2949/2011* [The decision of the Supreme Arbitrary Court of the Russian Federation, 23.04.2012 No. SAC-5434/12 case A04-2949/2011].

20. *Opredelenie Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 28.04.2009 № VAS-4786/09 po delu № A71-7787/2008-A24* [The decision of the Supreme Arbitrary Court of the Russian Federation, 28.04.2009 No. SAC-4786/09 case A71-7787/2008-A24].
21. *Opredelenie Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot № VAS-5373/12 po delu № A36-1986/2010* [The decision of the Supreme Arbitrary Court of the Russian Federation, 11.05.2012 No. SAC-5373/12 case A36-1986/2010].
22. Pokrovskii I.A. (1917) *Osnovnye problemy grazhdanskogo prava* [Basic problems of civil law]. Petersburg: Izd. yurid. kn. sklada "Pravo".
23. *Postanovlenie FAS Severo-Zapadnogo okruga ot 02.11.2007 po delu № A56-11558/2006* [Resolution of the Federal Arbitrary Court of the Northwestern District, 02.11.2007, case A56-11558/2006].
24. *Postanovlenie FAS Severo-Zapadnogo okruga ot 08.02.2008 po delu № A56-11600/2006* [Resolution of the Federal Arbitrary Court of the Northwestern District, 08.02.2008, case A56-11600/2006].
25. *Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Tsentral'nogo okruga ot 13.02.2009 № A23-1407/08G-8-89* [Resolution of the Federal Arbitrary Court of the Central District, 13.02.2009, case A23-1407/08G-8-89].
26. Radchenko S.D. (2010) *Zloupotreblenie pravom v grazhdanskom prave Rossii* [Abuse of right in civil law of Russia]. Moscow: Wolters Kluwer Publ.
27. Shershenevich G.F. (1910) *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [The textbook of Russian civil law]. Saint Petersburg: Izd-vo br. Bashmakovykh Publ.
28. Sinaiskii V.I. (2002) *Russkoe grazhdanskoe pravo* [Russian civil law]. Moscow: Statut Publ.
29. Sirotkin V.A. (2012) Savings and mortgage system with state participation as a form of increasing the affordability of real estate purchase. *Economy of region*, 3, pp. 278-284.
30. Tarasenko Yu.A. (2004) Zloupotreblenie pravom: teoriya problemy s tochki zreniya primeniya v arbitrazhnom protsesse [Abuse of the right: a theory of the problem from the point of view of application in the arbitration process]. *Vestnik FAS Zapadno-Sibirskogo okruga* [Vestnik of the Federal Arbitrary Court of the West-Siberian District], 4, pp. 23-27.
31. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001 [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001] (2001). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 4147)* [Collection of Russian Federation legislation (Art. 4147)], 44.