

УДК 347.214.2

ОТКАЗ ОТ ПРАВА КАК СПОСОБ ПРЕКРАЩЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЧУЖУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Семенова Е. Г.

Крымский филиал Краснодарского университета МВД России

В статье отказ от вещного права на чужое недвижимое имущество анализируется как правовая возможность лица, которая вытекает из данного субъективного права и обеспечивается его абсолютностью. Учитывая такое основание установления вещных прав на чужое недвижимое имущество, как договор, проводится анализ категорий «отказ от права» и «отказ от договора» и возможностей их применения при прекращении вещных отношений. Рассматриваются границы реализации отказа от вещных прав, а также значение воли и волеизъявления носителя права для наступления соответствующих юридических последствий. Установлено, что в случае отказа от вещных прав на чужую недвижимость следует говорить о фактическом составе прекращения вещных правоотношений. Наступление правовых последствий прекращения вещного права на чужую недвижимость путем отказа возможно лишь при совокупности таких юридических фактов, как: объективная невозможность дальнейшего существования вещного права; уведомление собственника вещи об отказе от вещного права; регистрация прекращения вещного права.

Ключевые слова: отказ от права, вещное право, недвижимое имущество, сервитут, право застройки, право постоянного землевладения.

Отказ от субъективного гражданского права в вещных правоотношениях является одним из оснований прекращения правовой связи лица с вещью. Соответствующая конструкция отказа нашла свое закрепление в ст. 236 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), которая предусматривает возможность гражданина или юридического лица отказаться от права собственности на принадлежащее имущество. В то же время отказ от иных вещных прав, которые наряду с правом собственности закреплены в ст. 216 ГК РФ, не получил соответствующего правового регулирования в гражданском законодательстве.

В значении отказа от прав на земельный участок, отказ от таких вещных прав как пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование предусматривается в земельном законодательстве (ст. 53 Земельного кодекса РФ). Определяется, что вещные права на недвижимое имущество, от которых обладатели таких прав отказались, прекращаются с момента государственной регистрации прекращения права.

Наряду с этим, законодательными положениями не установлена возможность отказа от иных вещных прав на чужую недвижимость, например, собственником земельного участка, в пользу которого установлен сервитут. Буквальное толкование нормы ст. 276 ГК РФ приводит к выводу, что обладатель сервитута бессрочно связан соглашением с собственником земельного участка и не имеет возможности отказаться от сервитута. Так как иные способы защиты его права законом не предусмотрены, данный вопрос разрешается правоприменительной практикой, которая, к сожалению, не отличается единообразием [11].

В доктрине, несмотря на отсутствие прямого законодательного указания, упоминается о возможности отказа от сервитута [2, с. 503; 4, с. 109; 13, с. 291-303]. Однако порядок и последствия отказа от сервитута практически не исследуются.

Следует отметить, что в целом существующие в современной отечественной цивилистике представления о вещных правах на чужую недвижимость как абсолютные права обуславливают их рассмотрение с позиции направленности на удовлетворение интересов, связанных с владением и пользованием чужой вещью. Однако без надлежащего внимания остается возможность обладателя прав на чужое имущество, в том числе недвижимое, прекратить существующие отношения путем отказа от права.

Отказ от вещных прав на чужое недвижимое имущество имеет свои особенности, связанные, прежде всего, с производностью данных прав от права собственности на имущество, что обуславливает согласование воли и волеизъявления носителя вещного права с собственником такого имущества.

В литературе отмечается, что в случае отказа от права путем совершения односторонней сделки такой отказ может быть направлен как в пользу конкретно-определенного лица (адресный отказ), так и в пользу неопределенного круга лиц (безадресный отказ) [5, с. 432].

Отказ от права собственности в соответствии со ст. 236 ГК РФ обращен к неопределенному кругу лиц. В отношении недвижимости, в частности, земельного участка, отказ от права собственности осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (п. 2 ст. 53 ЗК РФ).

В то же время законодателем предусмотрена обязательность обращения отказа от вещного права на недвижимость к конкретному субъекту. Так, в соответствии со ст. 53 ЗК РФ отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком оформляется заявлением в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (т.е. собственнику земельного участка) для принятия решения о прекращении соответствующего права.

Анализ правового регулирования вещных прав на чужую недвижимость позволяет сделать вывод, что в основе механизма возникновения таких прав лежит соглашение между лицами (п. 3 ст. 274 ГК РФ), что, в свою очередь, предопределяет определенные границы реализации таких прав, в том числе в части отказа от них.

Сложность правового регулирования в части возникновения вещных прав на чужое недвижимое имущество на основании договора заключается в том, что в законодательстве данный юридический факт рассматривается, в основном, как основание производного приобретения вещного права, основанного на правопреемстве (п. 2 ст. 218 ГК РФ), в результате которого у сторон возникают соответствующие обязательства.

Подобная обязательственно-правовая природа основания возникновения вещного права предопределяет попытки исследователей связывать отказ от вещного права на чужую недвижимость с отказом от основания его возникновения (договором) [7; 9, с. 76]. В связи с этим отказ от вещного права на чужие недвижимые вещи, кото-

рое должно рассматриваться как способ его прекращения, по сути, приравнивается к прекращению обязательств, что требует применения конструкции взаимосогласования воли участников обязательства (ст. 407, 450 ГК РФ) и возможности одностороннего отказа только в случае, предусмотренном законом (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Данное положение находит свое развитие в Проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект ГК РФ), в частности при закреплении права лица, имеющего право застройки и постоянного землеуладения, требовать его прекращения по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ст. 451 ГК РФ (п. 5 ст. 299.6, п. 3 ст. 300.6 Проекта ГК РФ).

Принципиальным отличием категорий «отказ от права» и «отказ от договора» является то, что отказ от вещного права осуществляется свободно, а отказ от договора - при определенных обстоятельствах. А именно п. 2 ст. 450 ГК РФ предоставляет субъекту права, возникшего из обязательства, отказаться от него в одностороннем порядке только при существенном нарушении договора другой стороной и при условии, что такой отказ предусмотрен законом или договором. Поэтому право на отказ от договора является одним из способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ).

Сказанное определяется тем, что в обязательственных отношениях, предметом которых является использование вещи, помимо права владения и пользования вещью у стороны возникают соответствующие обязанности, от которых она не может отказаться. Это отвечает требованиям справедливости, поскольку отказ от договора сделает невозможным существование обязательства в одностороннем порядке и лишит другую сторону того, на что она рассчитывала при заключении соответствующего договора. Подобные последствия оказывают влияние и на стабильность гражданского оборота в целом.

В то же время договоры об установлении вещных прав на чужое недвижимое имущество не опосредуют переход прав от одного лица к другому, на их основе не возникают обязательственные отношения. Контрагентами субъектов таких прав, защита которых обеспечивается государством, выступают неопределенный круг лиц (п. 4 ст. 216 ГК РФ). Одновременно обладатели вещных прав на чужое недвижимое имущество находятся в отношениях с собственниками такого имущества. Однако в отличие от обязательственного отношения собственник в таких отношениях не может требовать от обладателя вещного права осуществлять определенные действия, он может требовать только придерживаться порядка совершения действий.

По своему содержанию вещные права производны из права собственности, однако это еще не означает, что они существуют только в неразрывной связи с правом собственности и им полностью обусловлены. Обладатель вещного права на чужое недвижимое имущество самостоятельно (без участия иных лиц) осуществляет свое право, осуществляя в разной степени фактическое господство над ним в порядке и пределах, установленных законом.

Таким образом, отказ от вещного права на чужое недвижимое имущество является правовой возможностью лица, которая вытекает из данного субъективного права и обеспечивается его абсолютностью.

Исходя из ст. 9 ГК РФ осуществление субъективных гражданских прав возможно только по усмотрению правообладателя, что предопределяет свободу субъектов гражданского оборота в распоряжении принадлежащими им правами. Порядок осуществления прав на отказ от вещного права на чужое недвижимое имущество также зависит от распорядительных возможностей субъекта, и не должен ограничиваться интересами собственника этого имущества.

Нами уже отмечалось, что в современный период развития отечественного гражданского права установление различных вещных прав на чужую недвижимость обусловлено нежеланием самого собственника этой недвижимости, а стремлением законодателя ограничить в его правах для того, чтобы управомоченное лицо имело возможность беспрепятственно использовать эту недвижимость [8]. Особенно это проявляется, когда основанием установления вещного права является, как в случае с сервитутом, не договор, а решение суда (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Поэтому, независимо от основания установления вещного права на чужую недвижимость, отказ носителя такого вещного права не связан с негативными последствиями для собственника недвижимости, чьи интересы были в определенной мере ограничены. В случае отказа от права для обладателя вещного права на чужую недвижимость прекращается данное право, а для собственника этого имущества прекращается обременение [10, с. 16].

Таким образом, при установлении вещных прав на чужое недвижимое имущество как абсолютных прав, пользователь получает не только возможность длительного использования имущества в собственных интересах, он также получает специальные гарантии осуществления его вещных прав, которые должны закреплять основания их добровольного прекращения. Такие основания должны быть определены законом исчерпывающим образом и не могут, в отличие от закрепленного в гражданском законодательстве диспозитивного метода регулирования обязательственных отношений, быть расширены по соглашению сторон.

Возможность отказа от вещного права на чужие вещи была закреплена еще в римском праве. В частности, сервитуарий мог отказаться от сервитутного права, причем в древние времена для такого отказа было необходимо применение строгих форм *remancipatio* [1]. С согласия собственника мог отказаться от своего права и эмпитевт, прекращая таким образом эмпитевзис [1], хотя в источниках римского права есть и нормы, запрещающие отказ от эмпитевтичного права [12, с. 323].

Относительно возможности одностороннего отказа от суперфиция в римском праве у ученых не было единого мнения [3, с. 135; 6, с. 256]. Считалось, что поскольку суперфициарное право включает в своем содержании не только право на пользование землей со зданием, но и обязанность уплачивать собственнику земли оброк, то суперфициарий не мог односторонним волеизъявлением освободить себя от обязанностей, возложенных на него договором. Напротив, господствующее мнение считало такой отказ вполне допустимым способом прекращения суперфициарного права, полагая, что нельзя считать суперфициария обязанным против его воли осуществлять суперфициарное право вечно на том основании, что в договоре о его установлении не указан срок его действия [6, с. 256].

В настоящее время отказ выступает традиционным основанием прекращения ограниченных вещных прав в иностранных законодательствах (ст. 546 ГК Испании, ст. 1191 ГК Квебека, ст. 406, 416 ГК Украины и др.).

В законодательстве России право на отказ от вещного права на чужую вещь было предусмотрено Законом о праве застройки 23 июня 1912 года, допускающим право застройщика отказаться от права застройки в случае объективной невозможности использовать земельный участок по назначению вследствие принудительного отчуждения части участка для государственной или общественной цели, или стихийных явлений (ст. 20 Закона о праве застройки).

В действующем ГК РФ, как и в Проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» активные действия обладателя вещного права на чужую недвижимую вещь, направленные на прекращения отношений, в виде отказа от права не получили прямого закрепления. В то же время в Проекте ГК РФ предполагается возможность требования прекращения вещного права: 1) любым из собственников вещей, связанных сервитутом, при отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута (ст. 301.5 Проекта ГК РФ); 2) лицом, имеющим право постоянного землевладения, в случае такого изменения природных свойств и качеств значительной части земельного участка, которое привело к невозможности ее использования в соответствии с целевым назначением (ст. 299.6 Проекта ГК РФ). Относительно права застройки в Проекте ГК РФ односторонний порядок отказа от вещного права не предусмотрен.

Субъективное право представляет собой средство удовлетворения интересов лиц. Так, например, сервитут, являясь важным элементом существующей структуры вещных прав на недвижимость, обеспечивает возможность удовлетворения различных потребностей лица за счет чужого земельного участка, которые не могут быть удовлетворены иным способом (ст. 274 ГК РФ). В связи с этим действие сервитута подлежит прекращению не во всех случаях отказа от него, а когда такой отказ вызван объективным отсутствием необходимости в его дальнейшем существовании.

Согласно п. 6.4 Концепции развития гражданского законодательства эфитевзис может устанавливаться в отношении земельных участков, которые способны удовлетворять сельскохозяйственные потребности. Соответственно, основанием для отказа от права постоянного землевладения может быть только изменение природных свойств и качеств земельного участка, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением.

Именно потребности лиц обуславливают установление вещных прав на объекты недвижимости, соответственно и изменение этих потребностей влечет их прекращение. Поэтому нецелесообразно закреплять возможность одностороннего прекращения вещного права на чужую недвижимость уполномоченным лицом во всех случаях. Реализация такого права должна осуществляться только в связи с объективным отсутствием необходимости удовлетворения потребностей лица.

Относительно механизма отказа от вещного права на чужую недвижимость, учитывая характер складывающихся отношений, следует признать необходимость установления адресного отказа. Отказ от права должен осуществляться активными действиями лица, свидетельствующими об отсутствии потребности в использовании чужого недвижимого имущества, которые воплощаются в уведомлении собственника вещи об отказе лица от таких прав. В таком случае, с одной стороны, уведомле-

ние информирует собственника вещи об отказе лица от вещных прав на нее, а с другой стороны фиксирует волеизъявление носителя, а, следовательно, факт отказа.

В соответствии с действующим законодательством прекращение вещных прав на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ), и именно данный юридический факт знаменует прекращение таких прав для всех участников имущественного оборота с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). В рамках механизма прекращения вещных прав на чужое недвижимое имущество государственная регистрация играет роль конечного юридического факта.

Таким образом, в случае отказа от вещных прав на чужую недвижимость следует говорить о фактическом составе прекращения вещных правоотношений. Следовательно, наступление определенных правовых последствий прекращения вещного права на чужую недвижимость путем отказа возможно лишь при совокупности таких юридических фактов, как: объективная невозможность дальнейшего существования вещного права; уведомление собственника вещи об отказе от вещного права; регистрация прекращения вещного права. Указанные основания использования права на отказ по волеизъявлению лица, требующего установления вещного права на чужую недвижимость, должны быть четко закреплены на законодательном уровне как исключительные, что позволит обеспечить стабильность абсолютным отношениям по использованию чужой недвижимой вещи.

Список литературы

1. Азаревич Д. Система римского права. Университетский курс. - СПб, 1887. - Т. 1. - 484 с.
2. Анненков К. В. Система русского гражданского права. Том 2. Права вещные. - СПб., Типография М.М. Стасюлевича, 1900. - 697 с.
3. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, дореволюционном и современном российском гражданском праве. - М., 2000. - 255 с.
4. Малейна М. Н. Обременение частным и публичным сервитутом зданий и сооружений // Хозяйство и право. - 2006. - № 7. - С. 105-115.
5. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в двух частях. Ч. 2. - 1997. - 455 с.
6. Митилино М. И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. - Киев: Тип. насл. Т. Г. Мейнандера, 1914. - 323 с.
7. Остапенко А. Г. Основания прекращения сервитутных правоотношений // Инновационные тенденции развития российской науки. Материалы IV Международной (заочной) научно-практической конференции молодых ученых. Отв. за выпуск Ю. В. Платонова. 2011. С. 367-368.
8. Семенова Е. Г. Природа правоотношений пользования чужим земельным участком // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. - 2018. - №7. - С. 145-149.
9. Слепенко Ю. Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: дисс. ... канд. юрид. наук. - М., 2015. - 248 с.
10. Суханова Ю. В. Отказ от субъективных гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Казань, 2009. - 24 с.
11. Федорященко А. С. Прекращение права ограниченного пользования чужим земельным участком: правоприменительный аспект // Юридическая техника. - 2018. - С. 631-634.
12. Хвостов В. М. Система римского права: учебник. - М.: Изд-во "Спарк", 1996. - 522 с.
13. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. - Тула: Автограф, 2001. - 720 с.

Semenova E.G. The waiver of the right as a method of termination of real rights on another real estate // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. - 2019. - Т. 4 (72). № 3. - P. 313-319.

In article waiver of the real right to another real estate is analyzed as a legal possibility of the person which follows from this subjective right and is provided by its absoluteness. Taking into account such basis of establishment of real rights to another's real estate as a contract, the analysis of the categories of "waiver of the

right" and "waiver of the contract" and the possibilities of their application upon termination of real relations is carried out. The article considers the boundaries of the realization of the waiver of real rights, as well as the importance of the will and the will of the bearer of the right for the occurrence of the relevant legal consequences. It is established that in the case of waiver of real rights to someone else's property should talk about the actual composition of the termination of real relations. The occurrence of legal consequences of the termination of the proprietary right to another's real estate by refusal is possible only if the totality of such legal facts as: the objective impossibility of the further existence of the proprietary right; notification of the owner of the thing about the waiver of the proprietary right; registration of the termination of the proprietary right.

Keywords: waiver of the right, proprietary right, real estate, easement, right of building, right of permanent land ownership.

Spisok literatury

1. Azarevich D. Sistema rimskogo prava. Universitetskij kurs. - SPb, 1887. - T. 1. - 484 s.
2. Annenkov K. V. Sistema russkogo grazhdanskogo prava. Tom 2. Prava veshchnye. - Spb., Tipografiya M.M. Stasyulevicha, 1900. - 697 s.
3. Kopylov A. V. Veshchnye prava na zemlyu v rimskom, dorevolucionnom i sovremennom rossijskom grazhdanskom prave. - M., 2000. - 255 s.
4. Maleina M. N. Obremenenie chastnym i publicnym servitutom zdaniy i sooruzhenij // Hozyajstvo i pravo. - 2006. - № 7. - S. 105-115.
5. Mejer D. I. Russkoe grazhdanskoe pravo: v dvuh chastyah. CH. 2. - 1997. - 455 s.
6. Mitalino M. I. Pravo zastrojki. Opyt civilisticheskogo issledovaniya instituta. - Kiev: Tip. nasl. T. G. Mejnandera, 1914. - 323 s.
7. Ostapenko A. G. Osnovaniya prekrashcheniya servitutnyh pravootnoshenij // Innovacionnye tendencii razvitiya rossijskoj nauki. Materialy IV Mezhdunarodnoj (zaочноj) nauchno-prakticheskoy konferencii molodyh uchenyh. Otv. za vypusk YU. V. Platonova. 2011. S. 367-368.
8. Semenova E. G. Priroda pravootnoshenij pol'zovaniya chuzhim zemel'nym uchastkom // Gumanitarnye, social'no-ekonomicheskie i obshchestvennye nauki. - 2018. - №7. - S. 145-149.
9. Slepencok YU. N. Servitutnoe pravo: osnovaniya vznikoveniya i problemy zashchity: diss. ... kand. jurid. nauk. - M., 2015. - 248 s.
10. Suhanova YU. V. Otkaz ot sub"ektivnyh grazhdanskih prav: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. - Kazan'. 2009. - 24 s.
11. Fedoryashchenko A. S. Prekrashchenie prava ogranichenogo pol'zovaniya chuzhim zemel'nym uchastkom: pravoprimeritel'nyj aspekt // YUridicheskaya tekhnika. - 2018. - S. 631-634.
12. Hvostov V. M. Sistema rimskogo prava: uchebnyk. - M.: Izd-vo "Spark", 1996. - 522 s.
13. SHershenevich G. F. Kurs grazhdanskogo prava. - Tula: Avtograf, 2001. - 720 s.