



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 349.41

DOI 10.55186/27131424_2022_4_6_2

**К ПРОБЛЕМЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ЗЕМЕЛЬНЫХ СОБСТВЕННИКОВ В
ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ СТРАН КОНТИНЕНТАЛЬНОЙ ЕВРОПЫ (НА
ПРИМЕРЕ ФРАНЦИИ И ГЕРМАНИИ)**

TO THE PROBLEM OF REALIZATION OF THE RIGHTS OF LAND OWNERS IN
THE CIVIL LAW OF THE COUNTRIES OF CONTINENTAL EUROPE (ON THE
EXAMPLE OF FRANCE AND GERMANY)

Чупина Ирина Павловна, доктор экономических наук, профессор, Уральский
государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

Симачкова Наталья Николаевна, кандидат исторических наук, доцент,
Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

Chupina, IP. irinacupina716@gmail.com

Simachkova N. N. nikolina73@yandex.ru

Аннотация

Право частной собственности на землю в современном Российском праве, является, с одной стороны, юридической новеллой, с учетом практически векового провала развития частнособственнических поземельных отношений, с другой - российская юридическая доктрина тесно связана с континентальными

правовыми институтами, в том числе, вещного права. Европейские правовые конструкции оказывают влияние на российскую правовую систему, ее формирование и эволюцию с момента рецепции римского права и создания Кодекса Наполеона.

В России продолжается, начатая в конце 90-х гг. земельная реформа, важным аспектом, которой является реализация прав земельных собственников на свои земельные участки. До сих пор некоторые вопросы, связанные с правомочием собственника распоряжаться своим земельным участком, являются дискуссионными. В данном контексте, важно изучать европейский правовой опыт реализации прав земельных собственников в странах континентальной Европы, на примере ведущих правовых систем Франции и Германии.

Annotation

The right of private ownership of land in modern Russian law is, on the one hand, a legal novelty, taking into account the almost century-old failure of the development of private land relations, on the other hand, Russian legal doctrine is closely connected with continental legal institutions, including property law. European legal structures have influenced the Russian legal system, its formation and evolution since the reception of Roman law and the creation of the Napoleonic Code.

In Russia, it continues, started in the late 90s. land reform, an important aspect, which is the realization of the rights of land owners to their land plots. Until now, some issues related to the right of the owner to dispose of his land plot are debatable. In this context, it is important to study the European legal experience in the implementation of the rights of land owners in the countries of continental Europe, using the example of the leading legal systems of France and Germany.

Ключевые слова: частная собственность на землю, правомочия собственника, земельное законодательство, континентальное европейское право, гражданское европейское законодательство.

Keywords: private ownership of land, powers of the owner, land legislation, continental European law, civil European legislation.

Обладание правом собственности на землю фактически устанавливает физическую близость к конкретному участку земли. Данное право, означает законное требование на определенное личное пространство на этой земле, а также право распоряжаться данной землей по своему усмотрению[5]. Это означает оценку данной земли как своей собственной, т. е. лицо имеет определенную связь с этой землей, которая связана с личностью собственника, его автономией. Право собственности означает, что собственник обладает полномочиями контролировать свое владение. Собственность — крепость индивидуальной свободы и независимости, в европейском либеральном смысле[6] [7].

Но как оказывается на практике, собственник участка земли, практически не имеет полной свободы в его использовании. Ограничения видов деятельности, для которых земля может использоваться, широко применяются в сфере законодательства о планировании, например, может быть ограничено право разделения участков для продажи. Законодательство об охране здоровья населения и защите окружающей среды также ограничивает определенные виды деятельности или препятствует осуществлению определенных видов деятельности, которые могли бы быть предприняты на участке, и предписывает, как их следует осуществлять. Обычно определенные виды использования земельного участка можно осуществлять только на основании разрешения, которое, в свою очередь, определяет условия использования земли[8]. Кроме того, опасения предъявления иска о возмещении ущерба, если участок использовался способом, который причинил ущерб имуществу других лиц, могут служить практическим запретом на какой-то вид деятельности[1] [4].

Классическим примером того, как определяется содержание права собственности на землю, является Гражданский кодекс Франции (ГКФ), в ст. 552 которого отражено содержание права собственности на землю. Право собственности на землю включает право собственника на то, что находится над и под ней. По общему правилу собственник на поверхности земли вправе производить любые посадки и возводить любые сооружения. Под поверхностью

земли собственник может возводить любые сооружения, производить выемку грунта и извлекать из этого грунта любые продукты, какие в нем содержатся, соблюдая ограничения, предусмотренные законами и правилами о недрах и безопасности[5].

Основой определения содержания права собственности на землю является право приобретения, сформулированное в ст. 516 ГКФ. Право собственности на движимую или недвижимую вещь дает право на все, что она производит, и на все ее принадлежности природного или искусственного происхождения. Это право называется правом приобретения. Природные или выращенные плоды земли, годовой доход, увеличение содержимого принадлежат обладателю права приобретения[2].

Плодами естественного происхождения считаются непосредственно плоды природы. Плоды и приплод животных — также природные плоды. Культивируемыми плодами недвижимости (продукцией) являются плоды, получаемые в результате их выращивания (ст. 583 ГКФ) [2].

Все сооружения, растения и результаты произведенных работ на участке земли или внутри него считаются произведенными его собственником за его счет; они принадлежат собственнику, пока не доказано обратное.

Именно в ГКФ была изложена доктрина прав прибрежных собственников земли, основные принципы которой были основаны на римском праве. В 1831 — 1849 гг. эта доктрина была воспринята английскими судами и стала частью английского общего права[2].

В ГКФ детально урегулированы вопросы, связанные с правом «приращения». Осадки и приращения, которые последовательно и незначительно накапливаются в недвижимости на берегу реки, называются наносами. Наносы принадлежат собственнику прибрежного земельного участка независимо от того, является река или ручей судоходными или нет, при условии, что собственник оставляет свободной пешеходную дорожку и бечевник согласно установленным правилам (ст. 556 ГКФ). Такое же правило должно применяться в отношении песчаных берегов, формируемых потоком воды,

который смывает песок одного берега и переносит его на другой, собственник которого приобретает право собственности на эти наносы. Собственник прибрежного земельного участка на противоположном берегу не вправе требовать землю, которую он утратил. Такого права не возникает также в отношении морской береговой полосы, затапливаемой приливом (ст. 557 ГКФ) [2].

Наносы не возникают в озерах и прудах, собственники которых всегда содержат землю, покрытую водой, на уровне стока из пруда, даже в случае уменьшения объема воды. Соответственно собственник пруда не приобретает права на прибрежные земли, которые вода случайно покрывает в течение чрезвычайных наводнений (ст. 558 ГКФ) [2].

Согласно ст. 559 ГКФ, когда река или водный поток, независимо от того, судоходные они или нет, внезапно сносит течением значительную часть прибрежного участка на нижележащий участок или противоположный берег, собственник снесенной части земли может потребовать свое имущество. Срок предъявления такого иска — один год. По истечении этого срока иск не подлежит удовлетворению, если собственник земельного участка, на который произошел нанос, не вступил во владение им [2].

По общему правилу острова, островки, отмели, которые образуются на дне водных потоков независимо от того, судоходные они или сплавные, принадлежат государству. Острова и отмели, которые образуются на несудоходных потоках и неславных реках, принадлежат собственникам прибрежных земельных участков того берега, к которому примыкают образовавшиеся острова и отмели. Если образовавшийся остров не примыкает к берегу, он принадлежит прибрежным собственникам с обеих берегов, начиная от линии, проведенной по середине реки (ст. 561 ГКФ) [2].

Если водный поток (река) формирует новое русло, смывая и окружая участок прибрежного собственника и создавая остров, то этот собственник сохраняет свое право собственности на данный участок независимо от того, что он образовался на судоходном или сплавном водном потоке (реке) (ст. 562 ГКФ).

Когда судоходная река или водный поток формируют новое русло, оставляя бывшее русло, прибрежные собственники могут приобрести право собственности на это бывшее русло до его середины. Цену земли бывшего русла определяют эксперты, назначенные судом по месту нахождения земельного участка по просьбе префекта. Если прибрежные собственники не смогли в течение трех месяцев с момента получения уведомления префекта выразить свое намерение купить землю по ценам, определенным экспертами, бывший участок дна продается по правилам, регулирующим продажу государственного имущества. Сумма, вырученная от продажи, является компенсацией собственникам недвижимости, по которой проложено новое русло реки; компенсация распределяется пропорционально стоимости земли, «изъятая» у каждого из них (ст. 563 ГКФ) [2].

Кодекс регулирует вопросы стока воды, поступившей на земельный участок в качестве атмосферных осадков. Так, согласно ст. 640 ГКФ нижерасположенные участки недвижимости являются подчиненными участкам, расположенным выше, что направлено на получение вод, естественным образом стекающих с них без приложения труда человека и его содействия этому. Собственник нижерасположенного участка не может возводить дамбы для предотвращения такого стока. Собственник верхнего участка не может делать ничего, что ухудшает условия сервитута стока воды в отношении нижнего участка земли[2].

Собственник вправе пользоваться и распоряжаться дождевой водой, которая выпадает на его недвижимости. Когда использование таких вод или проложенное направление их стока ухудшает условия природного сервитута стока, установленного в соответствии со ст. 640 ГКФ, собственник нижерасположенного участка имеет право на компенсацию. Это же положение должно применяться в отношении весенних вод, образующихся на участке. Если буровые или подземные работы, произведенные собственником, приводят к стоку воды с его участка, собственники нижерасположенных участков обязаны его принять, но имеют право на компенсацию при причинении ущерба от стока

таких вод домам, дворам, садам, паркам и участкам, прилегающим к жилым домам. В этих случаях сервитут стока воды не применяется (ст. 641 ГКФ) [2].

Особо урегулированы вопросы, связанные с использованием родниковой воды. Лицо, у которого есть родник на участке, может всегда использовать воду из него по своему желанию для своих нужд в пределах объема воды. Собственник родника не вправе использовать воду из него в ущерб собственникам нижерасположенных участков, которые в течение более 30 лет создавали и выполняли на участке, на который стекает вода, видимые и постоянные работы с намерением использовать эту воду и обеспечить сток воды с их участков. По общему правилу собственник родника не может использовать его так, чтобы лишить жителей коммуны или деревни необходимой им воды (ст. 642 ГКФ) [2].

Когда родниковые воды стекают с участка и формируют русло, представляющее по своей природе публичные воды, собственник не вправе изменить их естественное течение в ущерб нижерасположенным пользователям. Согласно ст. 644 ГКФ лицо, участок которого граничит с текущим потоком воды, который находится в публичной собственности, может использовать его для орошения своего участка.

В случае возникновения споров между собственниками, которые используют такие воды, суды в своих решениях должны примирять интересы использования таких вод для нужд сельского хозяйства с интересами прав собственников; во всех случаях должны применяться специальные и местные правила, касающиеся способов использования вод (ст. 645 ГКФ[2]).

Особенности права собственности на землю в Германии урегулированы Германским гражданским уложением (ГГУ). По мнению Раймона Леже, разработанное с большими усилиями ГГУ противостоит ГКФ как по форме, так и по содержанию. Составление ГГУ свидетельствует о стремлении к достижению определенности, которая переходит в научную точность: каждый термин выбирался таким образом, чтобы он использовался только с одним значением (в ГКФ, наоборот, большинство терминов обладают несколькими

значениями). Что касается содержания, Кодекс далек от того, чтобы базироваться на новаторских, политических и социальных принципах. Он находится в гармонии с идеалами либерального индивидуализма XIX в.[3].

Содержание права собственности отражено в ст. 905 ГГУ. Право собственности на участок земли распространяется на пространство над и под поверхностью земли. Однако собственник не может запрещать деятельность, осуществляемую на такой высоте или глубине, которая не вызывает у него интереса[3].

Специально урегулирован вопрос о соотношении права собственности на землю и права собственности на диких животных (ст. 960 ГГУ). Дикие животные не имеют собственника, пока находятся на свободе. Это означает, что в Германии нет права собственности на диких животных, находящихся в состоянии естественной свободы. Однако дикие животные в зоопарке и рыба в прудах или других водах, находящихся в частной собственности, не являются бесхозными, т. е. при таких условиях они признаются объектами права собственности[3].

Изучая европейский опыт развития института частной собственности на землю, нам представляется возможным в дальнейшем определить типологические особенности становления и развития вещных прав, в частности права частной собственности на землю в Российской Федерации.

Список литературы

1. Аннерс Э. История европейского права. М.: Наука, 1994. 397 с.
2. "Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона)" от 21.03.1804 (с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011)
3. "Гражданское уложение Германии" (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 02.01.2002) (с изм. и доп. по 31.03.2013)
4. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. М.: Междунар. отношения, 1999. 400 с.
5. Кулишер И. М. История экономического быта Западной Европы. 9-е изд. Т. 1-2. Ч.: Социум, 2004. С.1030.

6. Agriculture and Economic Development in Europe Since 1870 / Edited by P. Lains, V. Pinilla. Routledge, 2009. P. 108.
7. Agriculture, Trade and Food Security Issues and Options in the WTO Negotiations from the Perspective of Developing Countries. FAO 2000. Vol. II Chapter 6.
8. Johnson D. G. The Role of Agriculture in Economic Development. Clawson, 1963. P. 5.

Bibliography

1. Annens E. History of European law. M.: Nauka, 1994. 397 p.
2. "Civil Code of France (Napoleon Code)" dated 03/21/1804 (as amended and supplemented as of 09/01/2011)
3. "Civil Code of Germany" (GGU) dated 08/18/1896 (as amended on 01/02/2002) (as amended and supplemented on 03/31/2013)
4. David R., Joffre-Spinosi K. Basic legal systems of our time. M.: Intern. relations, 1999. 400 p.
5. Kulisher I. M. History of the economic life of Western Europe. 9th ed. T. 1-2. Ch.: Sotsium, 2004. P. 1030.
6. Agriculture and Economic Development in Europe Since 1870 / Edited by P. Lains, V. Pinilla. Routledge, 2009. P. 108.
7. Agriculture, Trade and Food Security Issues and Options in the WTO Negotiations from the Perspective of Developing Countries. FAO 2000 Vol. II Chapter 6.
8. Johnson D. G. The Role of Agriculture in Economic Development. Clawson, 1963. P. 5.

© Чупина И.П., Симачкова Н.Н., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №6/2022.

Для цитирования: Чупина И.П., Симачкова Н.Н. К проблеме реализации прав земельных собственников в гражданском праве стран континентальной Европы (на примере Франции и Германии) // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №6/2022.