

Институт права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками: состояние и проблемы

Умеренко Юрий Александрович

кандидат юридических наук, научный сотрудник Управления организации научных исследований ФГБОУ «МГЮА им. О.Е. Кутафина»

В статье рассматривается вопрос, касающийся института земельного права – права постоянного (бессрочного) пользования, в том числе дается характеристика его современному состоянию, а также раскрываются и анализируются некоторые проблемы правоприменительной практики, связанные с данным правовым институтом.

Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, принятыми ВС СССР 28.02.1990 в российское законодательство впервые было введено, а затем воспроизведено в актах РСФСР, в том числе в Земельном кодексе РСФСР, утвержденном ВС РСФСР 25 апреля 1991 г. № 1103-1, право бессрочного (постоянного) пользования земельными участками, которое в настоящий момент является самостоятельным и весьма значимым правовым институтом земельного права Российской Федерации.

Т.Н. Радько определяет правовой институт как совокупность (группу) норм права, регулирующих однородные общественные отношения и образующих обособленную, относительно самостоятельную часть внутри отрасли права.

Предметом регулирования рассматриваемого института являются однородные общественные отношения, касающиеся использования земельных участков на ограниченном вещном праве, которому присущи свои правовые особенности и который наполнен собственным правовым содержанием и играет весьма важную роль в системе земельных правоотношений на современном этапе.

Е.А. Галиновская справедливо отметила, что поскольку реализация правовых отношений права собственности на земельный участок подчиняется требованиям как минимум двух отраслей законодательства – гражданского, которое устанавливает общие положения о праве собственности на имущество, и земельного, устанавливающего особенности реализации этого права для земельных участков, постольку данная категория тесно связана с обеими отраслями, каждая из которых привнесла особенности в ее реализацию.

Данное утверждение можно в равной степени распространить на право постоянного (бессрочного) пользования, в силу того, что оно устанавливается гражданским законодательством в качестве вещного права, однако его непосредственное содержание раскрывается в земельном законодательстве.

В вышеуказанный период земельные участки, находящиеся в собственности государства, предоставлялись в бессрочное (постоянное) пользование гражданам и юридическим лицам, при этом предоставление земли на данном праве имело публично-

правовую основу (принятие распорядительного акта и последующая выдача государственного акта).

Однако данная характеристика института права постоянного (бессрочного) пользования сохранилась до настоящего момента и является сущностной и одной из наиболее значимых характеристик права постоянного (бессрочного) пользования.

Законодательство Российской Федерации до настоящего момента сохраняет приверженность данному праву на земельные участки и не имеет первоочередной целью изжить данное вещное право в отличие, например, от права пожизненного наследуемого владения земельными участками, необходимость в существовании которого в настоящий момент объективно отсутствует.

Право постоянного (бессрочного) пользования на основании статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (далее – Гражданский кодекс Российской Федерации) является ограниченным вещным правом, на котором предоставляются земельные участки.

Согласно пункту 1 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

В пункте 2 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации отражено, что лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Однако данная норма не лишена недостатков, что будет более подробно проанализировано ниже.

Гражданский кодекс Российской Федерации, определяя правомочия лица, обладающего земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не раскрывает само содержание и сущность данного вещного права, что является серьезным недостатком законодательства Российской Федерации.

Титул постоянного (бессрочного) пользования дает возможность обладателю участка определенным образом осуществлять свои правомочия титульного владельца, а именно – владеть и пользоваться участком в своем интересе.

По смыслу пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс Российской Федерации) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, за исключением соответствующих случаев. Вместе с тем анализ прав собственника не позволяет выявить какие-либо характерные и исключительные правомочия, принадлежащие землепользователям.

Применительно к рассматриваемому правовому институту правомочия владения и пользования не могут существовать раздельно, то есть лицо, владеющее земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, обязательно должно пользоваться соответствующим земельным участком, то есть это объективно является его обязанностью, вытекающей из правовой природы права постоянного (бессрочного) пользования, при этом возможность передачи правомочия пользования третьим лицам не предусмотрена.

В связи с этим необходимо отметить, что вещно-правовая конструкция права постоянного (бессрочного) пользования по своему объему и содержанию весьма близка к обязательственно-правовой конструкции аренды, что может восприниматься как аргумент в пользу необходимости упразднения права постоянного (бессрочного) пользования либо его трансформации в иные вещно-правовые и обязательственно-правовые конструкции. Однако обе правовые конструкции следует четко различать, в силу разной правовой природы их возникновения и наличия ряда исключительных особенностей.

Так, в юридической литературе высказывается предложение о том, что для постепенного исчезновения права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования следует разработать механизм, создающий стимулы для их трансформации в другие вещные права.

Также является справедливым утверждение о том, что срок использования земельного участка на данном титуле не устанавливается, но право постоянного (бессрочного) пользования является менее стабильным, чем право пожизненного наследуемого владения, поскольку может быть прекращено ранее, чем деятельность субъекта, а в случае прекращения существования правообладателя также прекращается.

Статьи 45 и 53 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливают, что право постоянного (бессрочного) пользования может быть прекращено в добровольном либо в принудительном порядке при наличии соответствующих оснований, что с правовой точки зрения делает землепользователей менее защищенными, в отличие от лиц, которым земельные участки принадлежат на праве собственности.

Следует отметить, что законодательство Российской Федерации довольно четко определяет понятие и содержание таких институтов, как право собственности и сервитут, которые также относятся к вещному праву.

Одновременно следует указать, что в Гражданском кодексе Российской Федерации и Земельном кодексе Российской Федерации содержится ряд пробелов по вопросам учета прав землепользователей в некоторых ситуациях.

Так, по смыслу статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об установлении сервитута заключается между собственником земельного участка обременяемого сервитута и земельным участком, в пользу которого устанавливается сервитут, при этом отсутствуют какие-либо нормы, касающиеся учета прав и законных интересов землепользователей, что потенциально может приводить к нарушению их прав и законных интересов.

С введением в действие Земельного кодекса Российской Федерации произошла трансформация института права постоянного (бессрочного) пользования. Поскольку предоставление земли на праве постоянного (бессрочного) пользования осуществляется на внедоговорной основе, оно носит безвозмездный характер и плата за землю не взимается, при этом землепользователи в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации уплачивают только земельный налог, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Одновременно с введением в действие Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования прекратилось, но владение и пользование земельными участками на данном вещном праве сохранено до настоящего момента, при этом переоформление гражданами права постоянного (бессрочного) пользования не ограничено какими-либо сроками, в связи с чем представляется, что данное вещное право на земельные участки еще будет существовать продолжительное время.

Согласно пункту 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Пунктом 2.3. статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что государственным академиям наук, созданным такими академиями наук и (или) подведомственным им учреждениям земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В соответствии с пунктом 2.4. статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, государственным или муниципальным учреждениям, учреждениям, созданным государственными академиями наук и (или) подведомственным им, на иных правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования.

Одновременно следует отметить, что согласно пункту 1 статьи 268 Гражданского кодекса Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

Необходимо отметить, что пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. При этом в пункте 3 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации отражено, что право постоянного (бессрочного) пользования

находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

Из анализа вышеуказанных норм можно сделать вывод, что перечень субъектов, которым земельные участки предоставляются на праве постоянного (бессрочного) пользования, является довольно широким, при этом вполне очевидно, что указание на субъекты, которым земельные участки могут предоставляться на праве постоянного (бессрочного) пользования в различных нормативно-правовых актах, свидетельствует о несистемности вносимых изменений в законодательство Российской Федерации и отсутствии единого подхода к правовому регулированию и пониманию данного вещно-правового института.

Выше отмечалось, что согласно пункту 2 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Однако анализ субъектного состава землепользователей позволяет сделать вывод, что действие данной нормы носит ограничительный характер и распространяется только на граждан и юридических лиц, которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования, но право постоянного (бессрочного) пользования которых не переоформлено в установленном законодательством Российской Федерации порядке, так как лицам, которым в силу закона земельные участки могут предоставляться на праве постоянного (бессрочного) пользования присуще наличие ряда особенностей, согласно которым имущество за данными субъектами закрепляется на соответствующем вещном праве, и, следовательно, объекты недвижимого имущества, построенные на земельных участках, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут находиться в собственности данных субъектов, а являются собственностью соответствующих публично-правовых образований.

Таким образом, вышеуказанная норма не является универсальной, в связи с чем ее необходимо толковать ограничительно в системно-логической связи с иными нормами Земельного кодекса Российской Федерации. Одновременно можно указать на необходимость приведения вышеуказанной нормы в соответствие с земельным законодательством Российской Федерации.

Подобное положение дел должно служить предпосылкой для дальнейшей теоретической и практической разработки института права постоянного (бессрочного) пользования, результаты которой должны найти практическое воплощение и обеспечить повышение эффективности данного правового института.

Институт права постоянного (бессрочного) пользования предполагает ряд ограничений для субъектов, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, касающихся распоряжения земельными участками.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, вступившего в законную силу в 2001 году, граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Согласно пункту 2.5. статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные или муниципальные учреждения, созданные государственными академиями наук и (или) подведомственные им учреждения, которые являются арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, не вправе: сдавать такие земельные участки в субаренду; передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков третьим лицам; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вкладов в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевых взносов в производственные кооперативы.

Одновременно в пункте 6 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отражено, что не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке.

Таким образом, законодатель запретил совершать какие-либо действия распорядительного характера в отношении земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования. Можно предположить, что подобные ограничения преследовали следующие цели: во-первых, обеспечить переоформление данного вещного права на земельные участки гражданами и юридическими лицами, которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования, а во-вторых, обеспечить публичные интересы посредством сохранения в собственности публично-правовых образований земельных участков, предоставленных соответствующим юридическим лицам, учрежденным либо находящимся в ведении публично-правовых образований в первоначальном состоянии.

Вместе с тем единственная возможность распорядиться правом постоянного (бессрочного) пользования, предоставленная земельным законодательством – отказ землепользователя от такого права.

Ранее действовавшая статья 270 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая утратила силу на основании Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», то есть спустя пять лет с момента введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации определяла, что лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

При этом согласно пункту 24 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства Российской Федерации» после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на

это собственника земельного участка.

Подобное положение дел породило весьма противоречивую правоприменительную практику.

В процессе правоприменительной практики до признания утратившей силу статьи 270 Гражданского кодекса Российской Федерации, многие землепользователи, являющиеся публично-правовыми лицами, то есть созданные и учрежденные публично-правовыми образованиями (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования) передавали земельные участки, обремененные правом постоянного (бессрочного) пользования на праве аренды третьим лицам на основании договоров аренды, которые впоследствии признавались ничтожными сделками, что привело к многочисленным нарушениям, как прав и законных интересов арендаторов по таким гражданско-правовым сделкам, так и публично-правовых образований, предоставивших земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования соответствующим лицам.

Подобного рода нарушения на практике были распространены при передаче в аренду третьим лицам администрациями национальных парков земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В настоящее время на территории Российской Федерации ведется множество судебных разбирательств по признанию соответствующих договоров ничтожными сделками и истребованию земельных участков из чужого незаконного владения.

При этом законодателем до настоящего момента однозначно не урегулирован вопрос о возможности передачи публично-правовыми образованиями земельных участков, обремененных правом постоянного (бессрочного) пользования на праве аренды третьим лицам в установленном законодательством Российской Федерации порядке при наличии согласия землепользователя, что также неминуемо приведет к различной правоприменительной практике и потенциально может повлечь нарушение прав и законных интересов соответствующих лиц.

Одновременно необходимо отметить, что в подобных случаях будет наложение вещно-правовой и обязательственно-правовой конструкций весьма близких по своему объему и содержанию.

Также в юридической литературе справедливо отмечается о том, что неоднозначно регламентирована процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд гражданским и земельным законодательством, что приводит к противоречиям на практике.

Наиболее ярким примером этого могут служить ссылки в земельном законодательстве на статью 55 Земельного кодекса Российской Федерации в случае изъятия земельных участков у землевладельца, землепользователя (подпункт 5 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации), что в совокупности с запретом на распоряжение земельными участками данными лицами приводит к заблуждению о недопустимости заключения данными лицами соглашения об убытках и иных условиях изъятия, в то время как гражданское законодательство устанавливает иное.

Наличие ограничений по распоряжению земельными участками, предоставленными на праве постоянного (бессрочного) пользования в ряде случаев представляется неоправданным, так, из-за подобных ограничений с правовой точки зрения делается невозможной реализация инвестиционных соглашений (контрактов) по строительству на земельных участках, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования объектов недвижимого имущества, что также обусловлено и наличием ряда иных проблем земельно-правового характера.

Вместе с тем подобные действия, как правило, обеспечивают выгоду как публично-правовым образованиям в собственности которых находится земельный участок, так и землепользователей и инвесторов.

Подобное положение дел значительно тормозит обновление материально-технической базы землепользователей, финансируемых за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, что в конечном итоге негативно сказывается на развитии экономики Российской Федерации, в связи с чем представляется необходимым внести соответствующие изменения в законодательство Российской Федерации в данной части.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права на землю, не предусмотренные статьями 15, 20–24 Земельного кодекса Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

В пункте 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 01 июля 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 01 января 2015 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

В данной норме не содержится указаний на обязательное наличие на земельном участке, права на который подлежат переоформлению, объектов недвижимого имущества, однако, в статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации регулируется вопрос, касающийся оформления прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Вместе с тем на практике довольно часто возникают ситуации, когда какое-либо юридическое лицо, образованное в результате приватизации путем акционирования,

либо являющееся правопреемником иных юридических лиц, а также в иных случаях пользуется земельными участками, свободными от объектов недвижимого имущества на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В правоприменительной практике довольно часто встречаются случаи отказов в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования данным юридическим лицам по причине отсутствия на земельных участках объектов недвижимого имущества, что приводит к нарушению прав и законных интересов соответствующих лиц и к необходимости защиты субъективных гражданских прав таких лиц исключительно в судебном порядке.

Следует отметить, что первоначальный срок окончания переоформления права постоянного (бессрочного) пользования устанавливался до 1 января 2004 г., при этом он неоднократно продлевался посредством внесения соответствующих изменений, что свидетельствует о неэффективности проводимых государством мероприятий и существующих правовых механизмах переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Одновременно необходимо отметить, что внесение многочисленных изменений, в части продления сроков переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками формирует негативное и неуважительное отношение к закону, при этом можно прогнозировать очередной перенос данного срока путем принятия соответствующего Федерального закона и внесения очередных изменений.

В ряде случаев для определенных субъектов существует только одна альтернатива переоформления права постоянного (бессрочного) пользования – аренда (например, если земельный участок ограничен в обороте), однако в ряде случаев землепользователям с экономической точки зрения целесообразнее не переоформлять данное вещное право на право аренды, так как земельный налог значительно меньше ставок арендной платы.

При этом дополнение Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ статьей 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность не окажет необходимого стимулирующего воздействия на землепользователей, так как земельный налог в совокупности со штрафом за административное правонарушение будет меньше размера арендной платы, в связи с чем землепользователи заинтересованы в затягивании сроков переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Такое положение дел свидетельствует об отсутствии эффективных вещных и обязательственных правовых институтов, в которые могло бы трансформироваться право постоянного (бессрочного) пользования, и обуславливает необходимость поиска достойных правовых альтернатив праву постоянного (бессрочного) пользования либо дальнейшему прогрессивному развитию данного правового института.

Следует учитывать, что в настоящее время многие предприятия, в том числе подведомственные отраслевым академиям наук, находятся в состоянии банкротства, при этом земельные участки, в основном сельскохозяйственного назначения,

предоставленные данным юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не подлежат включению в конкурсную массу и длительное время не используются в соответствии с категорией и разрешенным использованием, что негативно сказывается на развитии экономики и приводит к последующей рыночной невостребованности и невозможности вовлечения в хозяйственный оборот таких земельных участков в связи с их деградацией, загрязнением, захламлением, нарушением земель и другими негативными (вредными) воздействиями хозяйственной деятельности.

Подводя итог проведенному обзору состояния института права постоянного (бессрочного) пользования, необходимо отметить, что данному правовому институту, занимающему весьма важное значение в системе земельных правоотношений, объективно присуще наличие ряда проблем, которые в наиболее общем виде можно разбить на следующие блоки:

- наличие ряда пробелов и несогласованностей законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы, касающиеся права постоянного (бессрочного) пользования, которые до настоящего момента не восполнены и не устранены;
- отсутствие единого системного комплексного подхода к правовому регулированию института права постоянного (бессрочного) пользования;
- отсутствие вещных либо обязательственных институтов, которые могут быть альтернативной (способом трансформации) права постоянного (бессрочного) пользования, обеспечивающих оптимальный учет и сочетание частных и публичных интересов;
- неэффективность действующих механизмов переоформления права постоянного (бессрочного) пользования лицами, которым в силу закона земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- сложность правовых процедур прекращения права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки и невозможность его включения в состав конкурсной массы при реализации процедур банкротства, а также невозможность вовлечения земельных участков, предоставленных на данном вещном праве, в хозяйственный оборот (инвестиционные контракты), что позволяет сделать вывод о неспособности рассматриваемого правового института приспособиться к современным реалиям и уровню развития земельных отношений.

Данные проблемы могут быть устранены посредством трансформации данного вещного-правового института в иные правовые институты либо его дальнейшего правового совершенствования и развития с учетом современного уровня развития общественных и земельных отношений в Российской Федерации, а также с учетом анализа и обобщения опыта существования подобного вещного права либо иных смежных прав, в том числе обязательственного характера в зарубежных государствах.

Анализ, обобщение и внедрение опыта зарубежных стран по использованию института права постоянного (бессрочного) пользования и схожих либо альтернативных вещных и обязательственных прав может стать весьма существенным инструментом повышения эффективности рассматриваемого правового института.

Вместе с тем в обоих случаях данный институт нуждается во всестороннем, полном и объективном правовом анализе, включающем в себя теоретическую и практическую части.

Исследование проблем института права постоянного (бессрочного) пользования как одного из главных вещных прав на земельные участки должно в равной степени учитывать правоприменительную практику, в том числе в процессе реоформления права постоянного (бессрочного) пользования на иные права по результатам анализа, изучения и обобщения, которой возможно осуществить подготовку предложений по развитию данного института.

Одновременно необходимо отметить, что вещные права лиц, не являющихся собственниками, или ограниченные вещные права, и в первую очередь право постоянного (бессрочного) пользования, должны быть четко определены и законодательно обособлены, что следует должным образом отразить и закрепить в Гражданском кодексе Российской Федерации как нормативно-правовом акте, определяющем существующую в Российской Федерации систему вещных прав.

При этом критерии его отличия от обязательственных прав, в том числе конкретные юридические последствия квалификации права в качестве вещного с учетом современного уровня развития земельных правоотношений, должны быть существенно обновлены.

Подобное обновление невозможно без системных изменений в законодательном определении ряда важных гражданско-правовых институтов и, в первую очередь, субинститутов владения и пользования, которые традиционно ассоциируются со статусом вещного права.

Все вышеизложенное обуславливает необходимость дальнейшей теоретической и практической разработки и систематизации института нейтралитета.

Статья опубликована в Евразийском юридическом журнале № 4 (59) 2013