



Верховный Суд
Донецкой Народной Республики
ул. Челоскинцев. 163. г. Донецк. 283015
тел. +380623000951. +380623378286. +380623056942
факс +380623000951
email: inbox@supcourt-dnr.su

05.06.2018 № 05-08/11497/18
На № _____

Председателю Комитета Народного
Совета Донецкой Народной
Республики по сельскому хозяйству
и земельным ресурсам
О.К. Глебову

Уважаемый Олег Константинович!

Направляю повторное заключение на проект закона Донецкой Народной Республики «Об особенностях урегулирования производных вещных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения» № 492-КД (в новой редакции), разработанный депутатом Народного Совета Донецкой Народной Республики Губаревой Е.Ю.

Приложение на 4 листах.

С уважением,
Председатель Верховного Суда

Э.Н. Якубовский

Черников А.А.
(062) 304 47 64

ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА НАРОДНЫЙ СОВЕТ
Дата: 08.06 2018 г. Времл
Индекс 1497-03.1-87/76

*ЭН 071896

Заключение

В Верховном Суде Донецкой Народной Республики изучен проект закона Донецкой Народной Республики «Об особенностях урегулирования производных вещных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения» (далее – законопроект).

В соответствии с письмом Комитета Народного Совета Донецкой Народной Республики по сельскому хозяйству и земельным ресурсам от 24.05.2018 №44 «законопроект был доработан с учетом замечаний и предложений профильных органов исполнительной власти», в связи с чем возникла необходимость предоставления повторного заключения на законопроект.

Верховный Суд Донецкой Народной Республики обращает внимание на то, что новая редакция законопроекта значительно отличается по смысловому содержанию от предыдущей. Кроме того, проведенный анализ законопроекта показал, что он содержит ряд существенных недостатков.

Особого внимания заслуживает часть 1 статьи 1 законопроекта, предусматривающая следующее: «возникшие до 11 мая 2014 года производные вещные права на земельные участки сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства (постоянного пользования, аренды (субаренды), эффитевзиса, сервитута) юридических лиц и физических лиц-предпринимателей – нерезидентов, которые не осуществляют хозяйственную деятельность на территории Донецкой Народной Республики или осуществляют ее в нарушение пункта 15.5 статьи 15 Закона Донецкой Народной Республики от 25 декабря 2015 года № 99-ІНС «О налоговой системе» прекращаются, государственные акты на право постоянного пользования землей (земельными участками), считаются утратившими силу, договора аренды (субаренды), эффитевзиса, сервитута – расторгнутыми ...».

Прежде всего, отмечаем, что разработчиком право аренды (субаренды) отнесено к вещным правам. Аналогичный подход закреплен также и в пункте 2 части 1 статьи 4 Закона Донецкой Народной Республики от 24.06.2016 № 141-ІНС «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)» (далее – Закон № 141-ІНС), согласно которому, обязательной государственной регистрации подлежат, в частности, право аренды (субаренды) земельного участка, право пользования (найма, аренды, субаренды, безвозмездного пользования, займа) зданием или другими капитальными сооружениями.

Вместе с тем при разработке проекта Гражданского кодекса Донецкой Народной Республики (далее – проект ГК) за основу была взята модель регламентации гражданских правоотношений, предусмотренная в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). При этом именно гражданский закон является базисным нормативным правовым актом, регламентирующим отношения в сфере государственной регистрации вещных прав.

Вместе с тем, анализ положений проекта ГК (статьи 9, 162, 305-308), а также ГК РФ (статья 216) и Федерального закона Российской Федерации от

13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» позволяет прийти к выводу о том, что в перечне вещных прав, как в ГК РФ, так и проекте ГК право аренды не предусмотрено.

В свою очередь, согласно договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Соответственно, право собственности сохраняется на период аренды за арендодателем.

Учитывая, что право аренды возникает из договора, из сути правовой природы статей 216, 307, 308 ГК РФ (ст. 307, 441, 443 проекта ГК) право аренды не является вещным правом, оно имеет характер обязательственного правоотношения. Данное утверждение однозначно подтверждается как судебной практикой Российской Федерации, так и доктринальными представлениями, господствующими в науке гражданского права.

В отличие от вещного права обязательственное право выражает не прямое отношение субъектов к вещам и возникающие на этой основе отношения (вещные отношения, вещные права и обязанности), а отношения между самими субъектами – отношения, которые концентрируются вокруг действий этих субъектов – кредиторов и должников, что характерно, например, для арендных правоотношений.

Кроме того, часть 1 статьи 1 законопроекта не раскрывает все возможные случаи возникновения вещных прав и вследствие этого не регламентирует их дальнейший статус. Так, например, в части 1 статьи 1 законопроекта предусмотрено расторжение договора устанавливающего сервитут. В то же время согласно статье 100 Земельного кодекса Украины, действующего на территории Донецкой Народной Республики на основании части 2 статьи 86 Конституции Донецкой Народной Республики, земельный сервитут может быть установлен договором, законом, завещанием или решением суда. Законопроектом не решена правовая судьба сервитутов установленных решением суда.

И наконец, самое главное, основания для прекращения вещных прав, предусмотренные в части 1 статьи 1 (неосуществление хозяйственной деятельности на территории Донецкой Народной Республики, либо невыполнение требования об осуществление хозяйственной деятельности через налогового агента) противоречат фундаментальным принципам гражданского права и основополагающим началам правового государства, которым в соответствии с частью 1 статьи 1 Конституции Донецкой Народной Республики является Донецкая Народная Республика, поскольку в соответствии со статьей 396 Гражданского кодекса Украины «лицо, имеющее вещное право на чужое имущество имеет право на его защиту, в том числе и от собственника имущества, согласно положениям главы 29 «Защита права собственности» настоящего Кодекса». Схожие предписания содержатся и в статье 305 ГК РФ: «Права, предусмотренные статьями 301 – 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но

владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию».

Вместе с тем Верховный Суд Донецкой Народной Республики, осознавая существующую проблему, связанную с практической невозможностью исполнения ряда договоров аренды земельных участков, обращает внимание на законодательный опыт Республики Крым.

Так, согласно частям 1, 4, 6 статьи 3 Закона Республики Крым от 30.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики»:

«1. Предоставленное гражданам, юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Федеральный конституционный закон) право постоянного пользования земельным участком соответствует предусмотренному Земельным кодексом Российской Федерации праву постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

4. Юридические лица, а также иностранные граждане или лица без гражданства, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона и которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязаны переоформить права на такие земельные участки на право аренды или приобрести земельные участки в собственность. В случае если в соответствии с федеральным законом земельный участок не может находиться в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц и предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона, указанные лица обязаны переоформить право постоянного пользования на право аренды.

6. Предоставленные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций) соответствуют праву аренды земельных участков. Стороны по договору о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договору на право застройки земельного участка, которые заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона, обязаны до 1 января 2017 года расторгнуть такие договоры и заключить договор аренды земельного участка. При этом срок договора аренды и размер арендной платы должны соответствовать условиям расторгаемого договора о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд или договора на право застройки земельного участка, если соглашением сторон не установлено иное. Договоры о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договоры на право застройки

земельного участка считаются расторгнутыми с момента государственной регистрации вновь заключенных договоров аренды».

Таким образом, вышеуказанные недостатки части 1 статьи 1 законопроекта охватывают иные положения рассматриваемого нормативного правового акта, в связи с чем требуют фундаментальной доработки.

Кроме того, предлагаем урегулировать производные вещные прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения с учетом опыта Республики Крым, который положительно себя зарекомендовал на практике.

На основании изложенного Верховный Суд Донецкой Народной Республики предлагает доработать данный законопроект с учётом указанных замечаний и предложений.