

Федораева Ольга Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

О вещном праве и реформе российского законодательства

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены теоретические аспекты института вещного права в положениях действующего законодательства России. Также внимание автора акцентировано на реформе российского законодательства в области вещных прав.

Ключевые слова: вещное право, право застройки, реформа законодательства, фактическое владение, единый объект.

Вещное право всегда находилось в зоне повышенного интереса среди ученых и цивилистов российской научной мысли. Среди основных проблем вещного права выделяются такие как определение его понятия, выявления характерных особенностей и отличительных признаков от обязательственного права.

Данная проблема является актуальной и в настоящее время, так как в положениях действующего законодательства РФ так и нет четкого определения вещных прав, как и нет критериев и их характерных особенностей, а также отличий обязательственных прав от вещных. Данные вопросы полностью находятся в плоскости научной мысли, что только приводит к большим разночтениям в понимании и осознании вещных прав как гражданско-правового института.

Конструкция вещных прав зародилась еще в римском праве, так как является традиционной цивилистической конструкцией. Именно в древние времена достаточно большое внимание уделялось такому институту как

частная собственность. В соответствии с положениями римского законодательства право частной собственности выражалось через обладание вещью ее собственником, а также возможность извлекать из своей собственности плоды, продукцию и получать доходы. В юридической доктрине римского права были предусмотрены различные видовые разнообразия обладания чужой вещью, в корне отличающиеся от права собственности. Сейчас право обладания чужой вещью именуется ограниченными вещными правами, которые по своей правовой природе являются производными от права собственности. При этом каких-либо четких этапов формирования определенной системы вещных прав, исследуя исторический опыт, обнаружить не представляется возможным. В распоряжении имеются лишь отдельные мнения ученых относительно понятия, выявления характерных особенностей и отличительных признаков вещного права от обязательственного [5, с. 32].

История зарождения вещного права в России была более скудная по сравнению с западноевропейскими странами, так как с научной стороны вещные права исследованию подвергались достаточно поверхностно вследствие отсутствия доктринальной разработки в данном направлении научной мысли. Так, понятие «право собственности» как составной и основной элемент вещных прав появилось в законодательстве России только в XVIII в. До этого периода времени вещные права существовали, однако они не были систематизированы вследствие чего находились в не востребовавшем состоянии в науке отечественного гражданского права.

В российском законодательстве впервые понятие «вещные права» получило свое закрепление в положениях Гражданского кодекса РСФСР в 1922 года. Так, к ограниченным вещным правам относились:

- залог;
- право застройки [4].

Право застройки было совершенно новым видом ограниченных вещных прав, существующих в отечественном законодательстве. Данный вид прав появился как ответная реакция государства на изменившиеся экономические

и социальные потребности общества, так как первая мировая и гражданская войны заставили граждан остро почувствовать нехватку жилой площади [10, с. 21].

Таким образом, можно сделать вывод, что развитие вещных прав начинается еще в римском праве и представляет собой классическую конструкцию цивилистики. Дальнейшее развитие вещных прав именно в отечественном законодательстве можно увидеть в период советской власти, однако вещным правам уделялось недостаточное внимание, что в дальнейшем привело к его практическому исключению. Такая ситуация возникла в связи с отсутствием глубокого и всестороннего изучения вещных прав на уровне научной мысли по сравнению со странами Западной Европы.

Сейчас положения ГК РФ предусматривают в своем тексте приблизительный список ограниченных вещных прав. Безусловно, что есть упоминания о существовании иных, не поименованных ГК РФ, вещных правах в иных нормативно-правовых актах России. Такая разрозненность вещных прав, отсутствие их надлежащей систематизации не приводит к надлежащему и соответствующему их использованию, так как правовая природа вещных прав является неопределенной.

Таким образом, необходимость реформирования российского законодательства в сфере систематизации вещных прав не вызывает никаких сомнений. Как отмечал В.В. Витрянский в своих научных трудах, основной составляющей системы вещных прав является наличие в данной системе общей части вещного права, объединяющей в себе положения действующего отечественного законодательства относительно не только права собственности, но и иных ограниченных вещных прав [6, с. 385].

Именно под руководством В.В. Витрянского в 2009 г. была разработана Концепция развития гражданского законодательства РФ [2] и проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» [3]. С помощью предложенных изменений предлагалось ввести в

положения ГК РФ раздел II «Вещное право», который будет регулировать сферу вещно-правовых отношений.

На самом деле вещно-правовой раздел ГК РФ играет ключевую роль, прежде всего, в регулировании основы гражданского оборота – земли, так как положения ГК РФ больше имеют уклон на огосударствлении земельных участков, не отдавая приоритет частной собственности. Если рассматривать опыт зарубежных стран, то стоит отметить, что ни в Англии, ни в США не существует право частной собственности на землю, и никогда его не было.

По этой причине разработанный на основе данной Концепции проект новой редакции раздела II ГК РФ «Вещное право», который даже был принят в первом чтении Государственной Думой еще 27.04.2012 г., так и остался без дальнейшего рассмотрения. Сейчас даже наименование раздела II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» показывает, что содержание данной главы практически полностью посвящено праву собственности, а не вещным правам [9, с. 117].

Основополагающие постулаты данной Концепции сводились к следующему:

1. Закрепление в положениях ГК РФ развернутой системы ограниченных вещных прав, включая и право на застройку, которое ранее существовало, но было отменено в период советской власти;

2. Установление гражданско-правовой защиты фактического владения. В качестве примера фактического владения можно привести обладание предметами быта (стул, стол, кухонный инвентарь и так далее), то есть мы знаем, что вещь принадлежит нам, но доказательств этого нет;

3. Усовершенствование вещно-правовых способов защиты вещных прав, включая судебные и внесудебные способы.

Первый подраздел Концепции описывал понятие «владение» и способы его защиты в соответствии с традицией дореволюционного и германского права. Именно с защиты владения нужно и начинать наведение порядка в имущественном обороте, так считал В.В. Витрянский [6, с. 386].

В Концепции предлагается существенно расширить виды ограниченных вещных прав, чтобы у граждан и организаций было больше вариантов выбора вещного права, подходящего под каждый возникающий конкретный случай, а не использовать единственно существующую модель «собственность-аренда», которая является достаточно скудной в виду отсутствия на должном уровне правовых рычагов оформления отношений в сфере земли.

Концепция предусматривает, что принудительного переоформления прав не следует, так как это привело бы к массовым неудобствам. В данном случае бессрочно сохраняются отменяемые вещные права или же автоматическое переоформление, при котором объем прав уменьшен быть не может.

Достаточно значимым нововведением является возвращение право на застройку, которое существовало в Гражданском кодексе РСФСР в 1922 году. В настоящее время среди вещных прав предусмотрено только право аренды. Так, гражданин, изъявивший желание осуществить строительство индивидуального жилищного строения на государственной или муниципальной земле, должен заключить договор аренды, данный договор сейчас носит кратковременный характер (от 3 лет до 10), что не всегда предоставляет арендатору завершить строительство. Для возможности дальнейшего строительства он должен будет обратиться к местным органам власти для продления договора аренды и вот здесь возможно появление коррупционной направленности, так как гражданин не собственник недостроя и является зависимым от аренды земли.

В данном случае должно действовать ограниченное вещное право – право на застройку, которое предоставляет гражданину без осуществления приватизации земельного участка завершить строительство индивидуального жилищного строения в тот срок, который он посчитает необходимым.

Право на застройку выступает в качестве способа защиты вещного права. Так, И.А. Покровский в своих научных трудах отмечал, что защита владения подразумевает под собой не только сохранение какой-либо вещи материального мира, но также выступает в качестве уважения к человеку. Еще со времен римского права каждому гражданину было предоставлено право отстаивать

свое титульное владение перед судом или гражданами и не столько по тому, что оно принадлежит ему, а сколько в связи с тем, что он владеет или владеет им [8].

В соответствии с нормами Концепции понятие «недвижимость» должно охватывать исключительно земельный участок. Помещения, здания и иные объекты должны будут именоваться составными частями земельного участка и не иметь самостоятельного статуса. Теперь пропадает неразрывная привязка объекта к земле для признания объекта в качестве недвижимого имущества, так как она теперь будет не нужна. Такое глобальное переосмысление понятия «недвижимость» влечет за собой внесение изменений в положения действующего законодательства, что на самом деле и отталкивает законодателя от принятия радикальных преобразований путем введения в действия вышеуказанной Концепции.

На самом деле такой подход только упростит гражданский оборот земельных участков, в составе которых будут находиться здания, сооружения и иные объекты, а также существенно снизит нагрузку на регистрирующие органы.

Среди существующих достоинств модели единого объекта можно отметить следующие:

- устраняется неопределенность в определении движимых и недвижимых вещей в соответствии со ст. 130 ГК РФ;
- способствует осуществлять пользование лицами земельных участков на основании оформленных в надлежащем законном порядке правомочий;
- снимает существующую проблему в идентификации объектов со стороны налоговых органов;
- существенно снижает нагрузку на регистрирующие органы.

Е.А. Леонтьева считает, что данная концепция единого объекта имеет право на существование, так как действительно облегчает не только оформление прав на такой объект, но также снижает административные нагрузки. Необходимость данной реформы назрела достаточно давно, однако

нашему государству все время не хватало человеческого ресурса для ее надлежащей разработки [7, с. 126].

Однако существуют и противоположные точки зрения, которые не видят необходимости в создании единого объекта. Приверженцы данной точки зрения считают, что такая реформа является слишком радикальной для отечественного законодательства и членов гражданского общества. Вполне можно использовать ныне действующую систему единства судьбы земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости. Если возникают какие-либо проблемы в регулировании вещных прав относительно объектов недвижимого имущества, то изменять положения действующего законодательства России необходимо опираясь исключительно на судебную практику. При наличии единого объекта затрудняются действия относительно определенных частей такого объекта [11, с. 25].

Сейчас в положениях действующего ГК РФ предусмотрен такой объект недвижимого имущества как единый недвижимый комплекс, который на практике практически не используется хозяйствующими субъектами в связи с негибкостью законодательства и отсутствием необходимого правового регулирования. Данный объект в принципе схож с единым объектом, который предлагает ввести Концепция.

Следовательно, все преобразования гражданского законодательства в сфере вещных прав, которые предусмотрены в Концепции, имеют право на существование. Так, в ст. 130 ГК РФ необходимо определить понятие недвижимого имущества по образцу западных стран, таких как Франция или Германия, а именно недвижимостью считать земельный участок, а все, что расположено на нем или построено – его составной частью.

Федеральным законом № 430-ФЗ от 21.12.2021 г. ч. 1 ГК РФ дополнена главой 6.1 «Недвижимые вещи». Земельный участок признан недвижимой вещью и представляет собой часть поверхности земли. Здания и сооружения являются недвижимыми вещами и создаются в результате строительства. Они могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи или в

результате объединения нескольких недвижимых вещей. Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение). Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи. В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест. Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.

Также данным Федеральным законом ч. 1 ГК РФ была дополнена главой 17.1 «право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места». Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, на котором расположены указанные объекты, а также у лица, которому был предоставлен земельный участок для создания соответствующей недвижимой вещи. При государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается. Случайная гибель здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не влечет прекращения права собственника этих здания или сооружения на земельный участок. Если собственник погибших здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не приступил к восстановлению здания или сооружения в течение пяти лет с момента их случайной гибели, его право прекращается [1].

Таким образом, можно сделать вывод, что Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации способствовали внесению изменений действующего гражданского законодательства России. Однако основные ее положения так и не были реализованы. Так, земельный

участок не стал единственным объектом недвижимого имущества, на котором бы все строения, здания и сооружения являлись бы только частью данного земельного участка. Понять непринятие данного законодательного положения достаточно просто – это приведет к массовому внесению изменений в действующее законодательство, к тому же может быть негативно воспринято не только в научной среде, но и среди простых граждан. На самом деле российское гражданское общество еще не готово к таким радикальным изменениям и необходим подготовительный период для их надлежащего воплощения.

Литература

1. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 17.02.2022).

2. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

3. Паспорт проекта Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 17.02.2022).

4. Гражданский Кодекс РСФСР от 20.12.1926 (утратил силу) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 17.02.2022).

5. Афанасьев И.В. Ретроспектива возникновения и развития вещных прав в России: Сборник статей «XII неделя науки молодежи Северо-Восточного административного округа города Москвы, посвященная 160-летию К.Э.

Циолковского». М.: Российский государственный аграрный университет – МСХА им. К.А. Тимирязева, 2017.

6. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2017.

7. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. № 2.

8. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://civil.consultant.ru/elib/books/23/page_26.html (дата обращения: 17.02.2022).

9. Трушникова О.Н. Несовершенство законодательства о вещных правах // Молодой ученый. 2019. № 29 (267).

10. Щенникова Л.В. Вещное право: Учеб. пособие. М.: Юристъ, 2006.

11. Щенникова Л.В. Проблемы вещного права: Монография: Норма; Инфра-М, 2016.

© Бюллетень магистранта 2022 год № 2