

Кузнецова Ирина Ивановна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

**Реализация Концепции развития гражданского законодательства о
вещных правах**

Аннотация: Статья посвящена вещным правам и изменениям, которые вносятся в гражданское право Концепцией развития гражданского законодательства. На основе анализа действующего российского законодательства, а также Концепции развития законодательства о вещном праве предпринята попытка определить основные свойства вещных прав и дать им необходимую характеристику. В статье представлен анализ некоторых изменений раздела второго Гражданского кодекса Российской Федерации, касающихся большинства институтов вещного права, предлагаемый в Концепции развития гражданского законодательства. По мнению автора, данные изменения будут способствовать наиболее безболезненному пути совершенствования российского гражданского законодательства и перехода на цивилизованный механизм правового регулирования вещных отношений.

Ключевые слова: вещные права, концепция, право собственности, ограниченные вещные права, гражданское законодательство.

Вещные права – это базовые права в любом обществе. От определения этих понятий зависит многое как в жизни общества, так и в жизни обычного человека.

В истории отечественного законодательства судьба вещного права складывалась по-разному. Определение вещного права не было закреплено в

законодательстве ни на одном этапе развития отечественного правопорядка (а именно дореволюционном, советском, современном) в силу различных исторических обстоятельств. И только с переходом к рыночной экономике и принятием Закона СССР от 6 марта 1990 г. «О собственности в СССР» [1] и в Законе РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» [2] появилась возможность говорить о возвращении в российское законодательство категории «вещное право». Таким образом, было подтверждено, что вещные права неразрывно связаны с признанием частной собственности на землю и важнейшей для рыночного имущественного оборота категорией «недвижимость». А это, в свою очередь, требует законодательного определения вещных прав, их признаков и объектов.

В настоящее время вещным правам посвящена часть первая раздел II «Право собственности и другие вещные права» действующего Гражданского кодекса РФ. Следует отметить, что нормы о вещных правах присутствуют также в разделах, посвященных обязательственному и наследственному праву, в статьях о порядке применения к вещным правам норм международного частного права, в статьях о соотношении вещных прав с интеллектуальными правами.

Анализ норм гражданского права позволяет сделать вывод о том, что в российской цивилистике вещное право определяется через перечисление особенных черт, присущих данному праву. В современной отечественной гражданско-правовой доктрине под вещным правом ученые определяют предусмотренное гражданским законодательством право, закрепляющее непосредственную связь управомоченного лица с вещью (с материальным объектом внешнего мира), пользующееся абсолютной защитой и содержащее возможность воздействия на вещь посредством установленных в законе правомочий [3].

Большинство отечественных исследователей считают основополагающими следующие признаки вещных прав: абсолютный характер; особый объект (телесная вещь); непосредственное отношение лица к вещи без

участия иных лиц; защита при помощи особых, вещно-правовых исков; способы и основания возникновения вещных прав, их виды и содержание определяются законом; при столкновении вещного права с обязательственным последнее уступает место первому; следование за вещью.

В тоже время данные признаки вещного права не являются однозначными, да и содержание данных признаков учеными-цивилистами раскрывается по-разному. Как мы полагаем, это происходит потому, что признаки, которыми обладают вещные права, свойственны и некоторым обязательствам.

С момента принятия Гражданского кодекса РФ (части первой 1994 г.) в стране произошли важные экономические и социальные преобразования, не получившие должного отражения в этом законодательстве. Практически вне Гражданского кодекса РФ находится регулирование гражданско-правовых отношений по поводу имущества, составляющего основу гражданского оборота, – земли и других природных ресурсов. Возродив в российском законодательстве саму категорию вещных прав, законодатель, к сожалению, не дал ни определения данного права, ни даже не обозначил сколько-нибудь определенно его родовых признаков (свойств).

Поэтому модернизация гражданского законодательства, и в частности института вещных прав в Концепции развития гражданского законодательства, утвержденной 7 октября 2009 г. Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Концепция), отражает назревшую необходимость законодательного закрепления института вещных прав [4]. Более того, в ней содержится ряд принципиально новых подходов, по сравнению с существующими в нынешней доктрине, в отношении правовой категории вещного права, по сути, происходит полное реформирование института вещного права.

На основе Концепции был подготовлен проект федерального закона изменений Гражданского кодекса [5], в котором выделен специальный подраздел, посвященный вещным правам.

Впервые в российском праве в Гражданский кодекс вводятся отдельные главы о владении, понятии, защите и отдельных видах вещных прав, праве собственности на здание или сооружение, а также на помещения.

Итак, в проекте изменений раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации вводится новое наименование раздела второго – «Вещное право» (вместо «Право собственности и другие вещные права»).

Раздел второй проекта изменений ГК РФ объединяет в себе четыре подраздела. Подраздел 1 – «Владение», Подраздел 2 – «Общие положения о вещных правах», Подраздел 3 – «Право собственности», Подраздел 4 – «Отдельные виды вещных прав».

Говоря о введении понятия владения в Гражданский кодекс, следует заметить, что авторы проекта исходят из того, что владение представляет собой факт, а не право, что соответствует понятию владения в зарубежных правовых системах. Согласно п. 1 ст. 209 проекта владение представляет собой фактическое господство лица над объектом владения. Факт владения недвижимой вещью не подлежит государственной регистрации. Владение признается добросовестным, если владелец не знал и не должен был знать о том, что его владение в момент приобретения являлось незаконным. Проект закрепляет, что право на защиту своего владения имеет любой владелец – как законный, так и незаконный – независимо от того, принадлежит ли ему в отношении объекта владения право на имущество, включающее в свое содержание правомочие владения. При этом установлено, что защита владения может осуществляться владельцем самостоятельно (самозащита) или посредством обращения к уполномоченным государственным органам (судам, органам исполнительной власти и т. д.).

В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации в разделе II практически отсутствуют общие положения о вещном праве, поскольку

начиная с самой первой в разделе статьи (ст. 209) в соответствующей главе ГК речь идет только о праве собственности, и лишь одна статья – ст. 216 – содержит некоторое упоминание о вещных правах лиц, не являющихся собственником.

Поэтому нам представляется оправданным и целесообразным введение нового наименования раздела II Гражданского кодекса РФ «Вещное право» (вместо «Право собственности и другие вещные права»), что вполне соответствует содержанию норм, предусматриваемых к включению в этот раздел.

Подраздел 2 закрепляет «Понятие вещного права», которое определяется так: «К вещным правам относится право собственности и ограниченные вещные права на чужие вещи, которые дают лицу непосредственное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения в пределах, предусмотренных ГК РФ», так и объекты вещного права, его признаки (свойства), виды, приобретение и осуществление вещных прав (т. е. представляет собой Общую часть вещного права).

При этом проект исходит из закрытого перечня вещных прав и устанавливает то, что вещными являются права, признанные таковыми Гражданским кодексом. Правила, установленные для вещных прав, не применяются к иным гражданским правам, если иное не предусмотрено ГК.

Проект перечисляет объекты вещных прав и к ним относит вещи, наличные деньги и документарные ценные бумаги. Объекты, определяемые родовыми признаками, становятся объектами вещных прав при их индивидуализации.

Серьезной корректировке подвергнется перечень вещных прав. Так, из него исключаются право хозяйственного ведения, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования. В тоже время вносятся изменения в систему ограниченных вещных прав. Появятся новые ограниченные вещные права: право постоянного владения и пользования чужим земельным участком, право застройки, право личного пользования

(узуфрукт), право приобретения чужой недвижимости, право вещных выдач. Данные вещные права были известны русскому дореволюционному праву, распространены в современных развитых правовых порядках [6]. Перечень вещных прав станет закрытым.

Таким образом, вместо известных ст. 216 ГК РФ пяти видов ограниченных вещных прав проект закрепляет их восемь разновидностей. Из регулируемых нынешним Гражданским кодексом РФ сохраняются сервитут и право оперативного управления. Виды ограниченных вещных прав будут выглядеть следующим образом: право постоянного владения и пользования земельным участком; право застройки земельного участка; сервитут; право личного пользования (узуфрукт); ипотека; право приобретения чужой недвижимой вещи; право вещной выдачи; право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

Новыми являются правила о приобретении вещных прав (ст. 225 проекта). Наряду с традиционным правилом о том, что вещные права приобретаются по основаниям, предусмотренным ст. 8 Гражданского кодекса, с учетом правил об отдельных видах вещных прав, закреплены неизвестные для российского правила положения. В частности, в договоре об учреждении вещного права. Если вещное право на недвижимое имущество возникает на основании договора, то такой договор должен содержать перечень условий возникновения права, подлежащих государственной регистрации. Перечень таких условий устанавливается правилами об отдельных видах вещных прав. Например, статьи о праве застройки (гл. 201 проекта).

Что касается защиты вещных прав, то следует отметить, что нормы этого института также подверглись существенному изменению. защите вещных прав посвящена гл. 16 проекта. В ст. 227 перечислены способы защиты вещных прав:

- истребования вещи или иного объекта вещного права из чужого незаконного владения (виндикационный иск);

- устранения любых нарушений вещного права, которые не связаны с лишением владения (негаторный иск);

- освобождения вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи);

- признания вещного права.

Понятие виндикационного и негаторного иска сохранило классическое понимание (ст. 228 проекта).

Новым для российского законодательства выступает закрепление в системе вещно-правовых способов защиты иска об освобождении вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи) (ст. 232 проекта) и иска о признании вещного права (ст. 232 проекта). Включение указанных исков в систему вещно-правовых способов защиты давно предлагается в цивилистической доктрине. Эти иски весьма распространены в практике правоприменения, однако они специально не регламентировались ГК РФ в качестве вещно-правовых (абсолютных) требований [7].

В главе 17 «Общие положения о праве собственности» подраздела 3 «Право собственности» закреплены правила о содержании права собственности, его приобретении и прекращении. В отличие от формулировки ст. 209 ГК РФ, в проекте закреплено, что собственник обладает наиболее полным господством над вещью и вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему вещи любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своей вещью (ст. 233 проекта).

Изменения претерпели и нормы о приобретении права собственности. Законодательно устанавливается деление приобретения права собственности на первоначальные и производные, которые уже давно существовали в теории гражданского права. Разграничиваются положения о приобретении права собственности на движимые и недвижимые вещи. Подобное разграничение

представляется вполне справедливым, ибо способы приобретения права собственности на движимые и недвижимые вещи имеют существенное отличие, и оно уже давно требует отражения в Гражданском кодексе.

По-новому сформулированы правила о приобретательной давности. В частности, по сравнению с действующим ГК в числе условий приобретательной давности не называется добросовестное владение (ст. 234 ГК РФ).

Устанавливаются ряд новых оснований принудительного прекращения права собственности. В частности, предлагаются такие принудительные основания прекращения права собственности, как выделение доли из общего имущества; прекращение права собственности на земельный участок, используемый с нарушением законодательства; прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение; изъятие из оборота и уничтожение контрафактных материальных носителей; изъятие из оборота и уничтожение оборудования, прочих устройств и материалов, используемых или предназначенных для нарушения исключительных прав.

В подразделе 4 «Ограниченные вещные права» содержатся положения о праве застройки, о сервитутах, о праве usufructa (личного использования), о праве приобретения чужой недвижимой вещи в свою собственность, праве вещной выдачи, которое предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника объекта недвижимости имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере), праве оперативного управления имуществом.

Сделаем краткие выводы из всего изложенного.

Развитие рыночной структуры российской экономики перешло на следующий этап своего развития. Такое поступательное движение ставит новые задачи перед законодательством, в том числе о праве собственности и иных вещных правах.

Положения, предложенные в проекте, весьма востребованы, так как практика показывает недостаточность правового регулирования многих институтов вещного права. Несомненно, время внесет свои коррективы в

отдельные конструкции вещных прав. В частности, речь идет о конструкции права застройки, игнорирующей существующие в развитых правовых системах принципы приращения строения к земельному участку и формирование института права собственности у застройщика на срок действия договора застройки.

Литература

1. Закон СССР от 6 марта 1990 г. «О собственности в СССР // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164.
2. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.
3. Гражданское право / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Ч. 1. М., 1996.
4. 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. № 11. 2009.
5. Проект Федерального закона №47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные акты Российской Федерации» в ред. Принята ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru
6. Суханов Е.А. Кодификация законодательства о вещном праве // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2008.
7. Емелькина И.А. Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданское право. 2011. № 1.