

Каплуновский Артем Геннадьевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы правового регулирования права собственности и других вещных прав в законодательстве РФ и пути их решения

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования права собственности и других вещных прав в законодательстве РФ.

Ключевые слова: право собственности, правовое регулирование права собственности и других вещных прав, пути решения проблем.

На современном этапе анализ действующего гражданского законодательства РФ свидетельствует о наличии проблем и коллизий, связанных с правовым регулированием права собственности и других вещных прав.

Обозначим пути решения некоторые из них:

1. Необходимо реформировать 1 часть Гражданского Кодекса РФ Раздел II. «Право собственности и другие вещные права» и включить в нее следующие подразделы [1, с.41]:

© – Подраздел 1 «Владение»; – Подраздел 2 «Общие положения о вещных правах»; – Подраздел 3 «Право собственности», где будут сосредоточены нормы о праве собственности. Подраздел 3 «Право собственности» должен состоять из самостоятельных глав:- общие положения о праве собственности; – приобретение права собственности; – прекращение права собственности; – общая собственность; – право собственности на земельные участки и иные

природные объекты; – право собственности на здания и сооружения; – право собственности на жилые и нежилые помещения.

2. Право собственности подобает определить как вещное право, дающее лицу наиболее полное господство над вещью путем пользования, владения и распоряжения ею, а также совершения в отношении вещи любых, не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц и не запрещенных законом, действий.

3. Должны быть приняты определенные правила по отношению права собственности на недвижимое имущество [1, с. 42]:

– могут иметь определенное законом целевое назначение некоторые виды недвижимого имущества;

– право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации и подлежит такой регистрации;

– кроме общих положений о праве собственности на недвижимость могут быть приняты специальные положения, посвященные отдельным его видам.

4. Необходимо реформировать правила о приобретении права собственности, включающиеся в главу 14 ГК РФ [1, с. 42–46].

4.1. Следует дополнить правила ГК РФ по приобретению права собственности на недвижимое имущество нормами о приобретении права собственности на общее имущество здания (многоквартирного дома) собственником помещения.

Необходимо учесть, что собственник приобретает долю в праве собственности на общее имущество здания, в котором находится это помещение при государственной регистрации права собственности на помещение в здании.

Вместе с тем, собственник помещения также приобретает долю в праве собственности на земельный участок, если таковое здание размещено на земельном участке, находящемся в муниципальной или государственной собственности.

Однако, собственник помещения в здании приобретает право на долю в праве собственности на земельный участок с момента его формирования, если к моменту государственной регистрации права собственности на помещение в здании земельный участок не прошел кадастровый учет (не сформирован).

4.2. В действующем на современном этапе законодательстве РФ не определен правовой режим находящихся в муниципальной и гос. собственности земельных участков, на которых расположены здания. В связи с чем, муниципальные и гос. органы по своему усмотрению распоряжаются соответствующими земельными участками, нарушая интересы и законные права собственников помещений в находящихся на данных участках зданиях.

Необходимо установить, что с момента приобретения в частную собственность хотя бы одного помещения в таком здании, муниципальное образование и государство не вправе распоряжаться земельным участком, занятым зданием и нужным для его использования.

4.3. Следует дополнить правила ГК РФ о приобретении права собственности на недвижимое имущество нормами, учреждающими особенности возникновения права собственности на объекты долевого строительства. Необходимо зафиксировать, что гос. регистрация права собственности на помещения при долевом строительстве возможна только после гос. регистрации права собственности застройщика на здание, в котором находятся эти помещения.

4.4. Право собственности на технологический имущественный комплекс недвижимости может быть зарегистрировано без предварительной гос. регистрации права собственности на входящие в него объекты недвижимости.

© 4.5. Необходимо либерализовать статью 222 ГК РФ, где прописан правовой режим самовольной постройки, на возведение которой не были оформлены необходимые административные разрешения, если она возведена на земельном участке, находящемся в муниципальной или гос. собственности и отведенном в установленном порядке под строительство.

Кроме того, следует увеличить возможности для признания права собственности застройщика на возведенную на не принадлежащем ему земельном участке самовольную постройку. Так, право собственности застройщика на самовольную постройку может признаваться при условии соответствия постройки строительным и градостроительным нормам и соответствия правилам выплаты компенсации собственнику земельного участка.

4.6. Следует утвердить полноценные правила о приобретении права собственности добросовестным приобретателем. Право собственности добросовестного приобретателя считается возникшим с момента приобретения имущества, в том числе в случае отказа собственнику в иске об истребовании имущества из владения добросовестного приобретателя.

4.7. Необходимо расширить список случаев, при которых право собственности может быть приобретено без передачи вещи. Вместе с тем, следует уточнить, что вещь может считаться врученной приобретателю в силу не только ее фактического поступления во владение приобретателя, но и других юридических действий.

4.8. Целесообразно включить в ГК РФ нормы о приобретении права собственности на намывные территории (искусственные) и естественные (намыв грунта, изменение русла реки) приращения прибрежного земельного участка.

4.9. Необходимо также прописать, что вещи, образованные соединением и смешением других вещей, принадлежащие разным лицам, поступают в долевую собственность указанных лиц.

© 4.10. Целесообразно отказаться от реквизита давностного владения – «добросовестности» и предусмотреть увеличенный срок приобретательной давности (30 лет) для приобретения права собственности на недвижимое имущество, которое выбыло из владения помимо воли собственника. А течение срока приобретательной давности должно исчисляться с момента начала давностного владения.

5. В ГК РФ прописаны специальные правила о праве собственности, касающиеся только 2-х видов объектов: жилых помещений (гл. 18) и земли (гл. 17) и. В них необходимо включить отдельные главы о праве собственности на [1, с.46]:

- здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества;
- земельные участки и иные природные объекты;
- жилые и нежилые помещения.

6. Глава ГК РФ о праве собственности на землю (с предложенным новым названием «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты») требует серьезной переработки [1, с. 47-49].

6.1. Как объект права собственности, «земельный участок» должен быть определен как участок поверхности земли, прошедший гос. кадастровый учет, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

6.2. Несомненно, что право собственности на земельный участок должно быть ограничено предъявляемыми к собственнику природоохранными и экологическими требованиями, а также его целевым назначением. Кроме того, следует сформулировать в ГК РФ положения, относящиеся к ограничениям права собственности на земельный участок в публичных интересах и в интересах соседей (соседское право).

6.3. В ГК РФ должна быть осуществлена модель единого объекта недвижимости, возникающего при совпадении собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества в одном лице. Без находящегося на нем объекта недвижимости дальнейшее отчуждение земельного участка не допускается.

© 6.4. В настоящее время отношения по соединению и разделу земельных участков регулируются земельным законодательством (ст. 11.2 – 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации). Действующий ГК РФ не включает в себя положения, регулирующие отношения собственности при образовании нового земельного участка путем объединения нескольких участков, принадлежащих на праве собственности одному лицу и при разделе земельного

участка на несколько новых участков. В ГК РФ должны быть сведены правовые последствия соединения и раздела земельных участков. Следовательно, отношения по соединению и разделу земельных участков являются предметом гражданско-правового регулирования и должны содержаться в ГК РФ.

6.5. Необходимо изъять из ЗК РФ и поместить в ГК РФ нормы, регламентирующие право собственности на такие объекты, как водные объекты и участки недр. Право собственности на водные объекты и участки недр должно подлежать государственной регистрации в ЕГРП. Кроме того, надлежит отказаться от категории «лесной участок», заменив его земельным участком с особым правовым режимом.

6.6. Средства, вырученные от продажи земельного участка на публичных торгах земельного участка, изъятого ввиду его ненадлежащего использования собственником, должны выплачиваться собственнику.

7. В ГК РФ необходимо включить самостоятельную главу "Право собственности на здания, сооружения и иные объекты недвижимости", предусмотрев в ней такие положения [1, с. 50–52]:

7.1. В случае повреждения (гибели) сооружения, здания за его собственником сохраняется право на восстановление здания или сооружения без каких-либо ограничений, а также право на земельный участок.

7.2. Необходимо предусмотреть в ГК РФ правила, стимулирующие собственника объекта незавершенного строительства к завершению объекта.

7.3. Необходимыми признаками технологического имущественного комплекса недвижимости, как сложной или составной вещи являются: 1) объединение различных объектов недвижимого и движимого имущества единым хозяйственным назначением; 2) наличие в составе технологического имущественного комплекса недвижимости земельного участка, на котором расположены объект недвижимости, входящий в имущественный комплекс.

8. Целесообразно дополнить главу «Право собственности на жилые помещения» материалами о нежилых помещениях, дав ей название «Право собственности на жилые и нежилые помещения» [1, с. 53].

8.1. Право собственности на помещение (нежилое и жилое) возникает с момента гос. регистрации, собственник помещения не может быть одновременно собственником здания, в котором оно находится. С момента первой гос. регистрации права собственности на помещение в нем право собственности на здание прекращается автоматически. Лицо может трансформировать право собственности на отдельные помещения в право собственности на здание в целом, если оно приобрело все помещения в здании.

Право собственности на отдельные помещения в здании прекращается в случае объединения всех помещений в здании, принадлежащем нескольким собственникам, в один объект недвижимости путем гос. регистрации их права общей долевой собственности на здание.

8.3. В случае гибели помещения, если состояние здания исключает его восстановление право на долю в праве общей собственности на общее имущество здания и на земельный участок прекращается. В то же время, за собственником помещения сохраняется доля в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания, если помещение может быть восстановлено, и период такого восстановления, предельный срок которого определен законом.

8.4. Правила ГК РФ, определяющие возможность прекращения права собственности на бесхозяйственные жилые помещения, должны быть распространены и на нежилые помещения.

Подводя итог, можно сделать вывод, что институт права собственности пока еще остается дискуссионным, не отрегулированы многие вопросы, отсутствует стройная теоретическая база [2, с. 17]. В связи с чем, не вызывает сомнения необходимость совершенствования законодательства РФ в данном направлении.

Реализация вышеперечисленных предложений будет способствовать гармонизации гражданского, водного, земельного, лесного законодательства и законодательства о недрах с гражданским законодательством [3, с. 23].

Литература

1. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 11.
2. Махиня Е.А. Система вещных прав в проекте изменений гражданского кодекса Российской Федерации // Сибирское юридическое обозрение. 2016. №1 (30).
3. Скрябин С.В. Право собственности в проекте изменений ГК РФ: преемственность и новеллы // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. Вып. 2 (44).

© Бюллетень магистранта 2020 год № 5