

Коржова Екатерина Александровна
Котова Виктория Андреевна
Маждинян Мадона
Мехдиев Рамиз Талыб оглы
Морозова Екатерина Александровна
НИУ БелГУ, Юридический институт,
Магистранты группы 01002013

Реформирование вещных прав, проблемы и перспективы развития гражданского законодательства.

Аннотация: в представленной статье проведен краткий анализ законодательной инициативы по урегулированию правовых пробелов в области вещных прав в Российской Федерации. Исследуются основные проблемные моменты реализации вещных прав на основании правовых норм гражданского законодательства.

Ключевые слова: гражданское право, права, вещь, недвижимость, субъекты права.

Key words: civil law, rights, thing, real estate, subjects of law.

Гражданское законодательство Российской Федерации (далее – ГК РФ) динамически развивается непосредственно с момента организации государства. Оставшееся богатое правовое наследие гражданского законодательства СССР в рамках современных реалий давно уже не способно удовлетворить надобность субъектов в защите своих гражданских прав, в особенности, вещных. Тем не менее, современное гражданское право никак не может добиться модернизации от законодателей в части исполнения единого законопроекта № 47538-б¹, которым предлагалось скорректировать все четыре части Гражданского кодекса, в особенности раздел вещных прав. Еще в ходе Второго Всероссийского юридического форума, прошедшего 22 сентября 2017 в городе Москве, ведущие эксперты рассказали о достоинствах и недостатках действующего ГК РФ, описали, каким должно быть регулирование вещных прав и высказали предположения, ответили на вопросы, о причинах проблематики реформирования гражданского законодательства в этой части. "Реформа законодательства ставит перед собой главную цель – создание в России правового социально ориентированного государства", – обратился к присутствующим в зале председатель Совета директоров компании "Гарант" Дмитрий Викторович Першеев², -"Еще при подготовке к первому форуму мы провели исследования и выяснили, что за период с 2011 по 2016 год Гражданский кодекс Российской Федерации поменялся 83 раза, то есть среднее количество изменений составило один раз в три недели. В 2017 году набранные

¹ Проект федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации // СПС «ГАРАНТ». [Электронный ресурс] (дата обращения: 01.12.2020).

² Официальный сайт информационно-правового портала ГАРАНТ// В Москве прошел II Всероссийский юридический форум по реформе гражданского законодательства // СПС ГАРАНТ.РУ (дата обращения: 01.12.2020).

темпы также поддерживаются, за первые семь месяцев кодекс был изменен восемь раз", – отметил в своем выступлении Дмитрий Викторович.

В третьей части "Реформа гражданского законодательства и проблемы правового регулирования недвижимости. Почему оказался не востребовавшимся раздел "Вещное право" ранее единого законопроекта № 47538-6 о внесении изменений в ГК РФ?" под председательством вице-президента Торгово-промышленной палаты РФ Вадима Витальевича Чубарова развернулась бурная дискуссия, касающаяся государственной регистрации прав на недвижимость. Ее участниками стали В.В. Витрянский, Е.А. Суханов, А.А. Маковская, руководитель Уральского отделения Российской школы частного права, заведующий кафедрой гражданского права Уральского государственного юридического университета Бронислав Мичиславович Гонгалло, заведующий кафедрой земельно-имущественных отношений Института экономики, управления и социальных отношений Алексей Александрович Завьялов. Евгений Суханов: "Это советский фундамент с английской крышей". Так охарактеризовал действующее регулирование гражданского оборота заведующий кафедрой гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова Евгений Суханов. Он пояснил, что нормы ГК РФ о правовом регулировании вещных прав и недвижимости сегодня выстроены по советским образцам, а ряд норм, касающихся непосредственно гражданского оборота, заимствован даже из английского права.¹

Такое разрозненное регулирование приводит к неопределенности, как в теории, так и на практике. В частности, по оценке Евгения Суханова, само понятие недвижимой вещи получилось своеобразным. С одной стороны, он напомнил, что недвижимость предполагает тесную связь объекта с земельным участком, поскольку "дом не может висеть в воздухе". То есть определенные права на землю должны иметь собственники квартиры в многоквартирном доме, вне зависимости от того, на каком этаже она находится. Но с другой стороны, как обратил внимание эксперт, идея единого объекта не нашла удачного отражения в гражданском праве.² То есть, пояснил он, когда регистрируется право собственности сначала на землю, а затем на дом, находящийся на ней, неясно, о каком числе объектов идет речь – об одном или нескольких. Эксперт также заметил, что такой подход приводит к абсурдной ситуации, когда дом или здание юридически не существуют, вместо них есть совокупность комнат, помещений и общего имущества, и еще какого-либо титула на землю.

Кроме того, "советским наследием" Евгений Суханов назвал объекты незавершенного строительства, которые признаются самостоятельным объектом недвижимости. Так, в частности, Верховный Суд Российской Федерации указал, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью – объектом незавершенного

¹ Официальный сайт информационно-правового портала ГАРАНТ// В Москве прошел II Всероссийский юридический форум по реформе гражданского законодательства // СПС ГАРАНТ.РУ (дата обращения: 01.12.2020).

² См. там же

строительства необходимо установить, что на нем полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"). Такая позиция, по оценке эксперта, приведет к тому, что собственники участка, предоставившие его в аренду под застройку, могут остаться ни с чем. Речь идет о ситуациях, когда на арендованном участке возведен объект незавершенного строительства, причем даже в низкой степени готовности, например, до уровня первого этажа. ВС РФ, рассматривая подобное дело, когда на арендованном участке возводился детский сад, указал, что поскольку спорный земельный участок занят объектом недвижимого имущества, иски о возврате участка не подлежат удовлетворению¹.

Глава комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников 11 января 2020 года в интервью ТАСС рассказал, какие поправки, затрагивающие вопросы собственности, могут быть внесены в Гражданский кодекс РФ в 2021 году. «В этом году Госдума вернулась к президентскому пакету поправок в Гражданский кодекс (ГК) РФ, который находится в Думе с апреля 2012 года. Есть положения, которые, может, более близки обывателю — это единый комплекс недвижимости. У нас в большинстве случаев отдельно свидетельство о праве собственности на землю и отдельно запись о том, что стоит наверху. Почему так получилось? В советское время у граждан не было права собственности на землю, и при этом иметь можно было только один дом. Когда все это разрешили — в начале 90-х годов ограничения были сняты, соответственно, эти параллельные миры стали сходить. Но надо закрепить, что это единый объект, такие нормы будут и в ГК, а впоследствии и в других законодательных актах. Всем интересна тема соседских прав о конкретизации пределов прав на недвижимость и возможности разрешения каких-то ситуаций. Известно, что права одного субъекта заканчиваются там, где возникают у другого. Но есть пограничные истории — их надо урегулировать. Поэтому если человек живет, а его сосед построил дом, который ему окна загораживает от солнца, то возникают претензии. Или из-за дыма, шума. Все это надо упорядочить, но это совсем не главная цель данного блока поправок. Главное — это системно урегулировать весь комплекс вещных прав. С правовым режимом жилых помещений в жилищном законодательстве неплохо урегулировано, помещения же в офисах часто регулируются по аналогии. Похожая ситуация с объектами общего пользования, если в многоквартирных домах тоже все более-менее урегулировано, то в офисах возникают вопросы. На дачах также — там

¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14 июня 2017 г. № 304-ЭС16-20773// Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс (дата обращения: 01.12.2020)].

инфраструктура, дороги, коммуникации, заборы и так далее. Возникает огромное количество споров и вопросов»¹.

Сегодня выделяется пять видов ограниченных вещных прав: сервитут, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком и право постоянного (бессрочного) пользования им же (ч. 1 ст. 216 ГК РФ). Из них законопроектом предлагается оставить только два – сервитут и право оперативного управления. Последнее, по оценке экспертов, будет гораздо богаче по содержанию, чем сегодня, а сервитутов станет несколько видов. Например, появятся строительный сервитут, когда строительство, капитальный ремонт или реконструкция здания, или сооружения невозможны без использования чужого земельного участка, и горный сервитут – в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых, а также ряд других. Василий Витрянский пояснил, что это станет реализацией классического подхода к ограниченным вещным правам.

При этом в законопроекте предложены новые виды ограниченных вещных права. В их числе – право постоянного землевладения и право застройки. Как отметил Евгений Суханов, право застройки существует в большинстве европейских континентальных правовых порядков. Здесь нюансов очень много. Необходимо дать правовую возможность самим выбрать способ, как управлять объектами общего пользования в разных ситуациях².

Таким образом, наблюдается реальная необходимость в реформировании блока гражданского законодательства в области вещных прав. Основными нововведениями следует считать конкретизацию и привязку права собственности к единому объекту, законопроектом предлагается оставить только два – сервитут и право оперативного управления, предложены новые виды ограниченных вещных права. В их числе – право постоянного землевладения и право застройки. Касаемо реализации вышеуказанного законопроекта, то это должно стать известно на весенней сессии в Госдуме, которая продлится с 11 января по 18 июля 2021 года.

Литература:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ//Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ//Собр. законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

¹ Информационное агентство ТАСС. Официальный сайт. Павел Крашенинников: комплекс вещных прав должен быть системно урегулирован [Электронный ресурс] (дата обращения: 01.12.2020).

² Официальный сайт информационно-правового портала ГАРАНТ// В Москве прошел II Всероссийский юридический форум по реформе гражданского законодательства // СПС ГАРАНТ.РУ (дата обращения: 01.12.2020).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть четвертая: Федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2006. № 52 (Часть 1). Ст. 5496.

5. Суханов Е.А. Гражданское право. Комплект, том 3-4. Учебник 2-е изд. перераб. и доп. –М. Статут, 2020. – 351 с.

Интернет-ресурсы:

6. Проект федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/58024599/#ixzz6kvebeAZq> СПС «ГАРАНТ». [Электронный ресурс] // URL: <http://base.garant.ru/58024599/#ixzz6kvebeAZq> (дата обращения: 01.12.2020).

7. Высший Арбитражный Суд Российской Федерации. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 12632/11 по делу № А12-19573/2010». [Электронный ресурс] // URL: http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_b2153095-d6cd-46d6-be28-96429a998e1c// (дата обращения: 01.12.2020).

8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14 июня 2017 г. № 304-ЭС16-20773// Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] // URL: http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1520908 (дата обращения: 01.12.2020).

9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»// СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160178/8376e92eaf725b692ce9bfac52a83e1640d346c4// (дата обращения: 01.12.2020).

10. Письмо ФНС РФ от 30.12.2011 N ЕД-4-3/22628@ «О применении системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход в отношении реализации товаров бюджетным учреждениям»// СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_124619/// (дата обращения: 01.12.2020).

11. Официальный сайт информационно-правового портала ГАРАНТ// В Москве прошел II Всероссийский юридический форум по реформе гражданского законодательства // СПС ГАРАНТ.РУ: [Электронный ресурс] // URL: <http://www.garant.ru/company/about/press/news/1137219/#ixzz6kuypnNkS> (дата обращения: 01.12.2020).

12. Информационное агентство ТАСС. Официальный сайт. Павел Крашенинников: комплекс вещных прав должен быть системно урегулирован [Электронный ресурс] // URL: <https://tass.ru/interviews/10428317> (дата обращения: 01.12.2020).

