

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САХАЛИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

А. В. Бакунов, И. В. Сазанова

ВЕЩНОЕ ПРАВО
(курс лекций)

Учебное пособие

Южно-Сахалинск
СахГУ
2020

УДК 347.2
ББК 67.404.1
Б198

*Печатается по решению учебно-методического совета
Сахалинского государственного университета, 2019 г.*

Рецензенты:

Нагаева Т. И., доктор юридических наук,
заведующая кафедрой юриспруденции ИПЭиУ СахГУ;
Каратеев П. Ю., кандидат юридических наук,
заместитель начальника юридического отдела
компании «Эксон Нефтегаз Лимитед».

Сведения об авторах:

Бакунов Алексей Викторович, старший преподаватель
кафедры юриспруденции ИПЭиУ СахГУ
(автор лекций: 2,3 (§ 1.1, 1.2, 1.3) 4; 5);

Сазанова Ирина Владимировна, кандидат юридических наук,
доцент кафедры юриспруденции ИПЭиУ СахГУ
(автор лекций: 1 (§ 1.4, 1.5), 4, 6, 7).

Б198 Бакунов, А. В. Вещное право (курс лекций) : учебное посо-
бие / А. В. Бакунов, И. В. Сазанова. — Южно-Сахалинск : СахГУ,
2020. — 308 с.
ISBN 978-5-88811-605-0

Учебное пособие по вещному праву предназначено для сту-
дентов, специализирующихся по цивилистической тематике. В
нем подробно раскрывается правовая природа и содержание
права собственности и ограниченных вещных прав. Проводится
сравнительный анализ зарубежного законодательства, показаны
исторические этапы развития законодательства о вещных пра-
вах. Уделяется внимание перспективам правового регулирова-
ния вещных правоотношений.

УДК 347.2
ББК 67.404.1

© Бакунов А. В., 2020
© Сазанова И. В., 2020
© Сахалинский государственный
университет, 2020

ISBN 978-5-88811-605-0

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЛЕКЦИЯ 1. Общие положения о вещном праве	7
1.1. Вещное право в отечественном гражданском праве	7
1.2. Признаки и принципы вещного права	11
1.3. Виды вещных прав	18
ЛЕКЦИЯ 2. Собственность и право собственности	28
2.1. Собственность как экономическая категория	28
2.2. Понятие права собственности	35
2.3. Содержание права собственности	41
ЛЕКЦИЯ 3. Субъекты права собственности	51
3.1. Формы собственности и субъекты права собственности (общая характеристика)	51
3.2. Физические лица как субъекты права собственности	54
3.3. Юридические лица как субъекты права собственности	63
3.4. Право государственной и муниципальной (публичной) собственности	71
ЛЕКЦИЯ 4. Способы приобретения (прекращения) права собственности	80
4.1. Общая характеристика способов приобретения права собственности	80
4.2. Первоначальные способы приобретения права собственности	82
4.3. Производные способы приобретения права собственности	90
4.4. Приобретательная давность	102
4.5. Приобретение права собственности на самовольную постройку	109
ЛЕКЦИЯ 5. Право общей собственности	119
5.1. Понятие и виды права общей собственности	119
5.2. Право общей долевой собственности	122
5.3. Право общей совместной собственности	128
ЛЕКЦИЯ 6. Ограниченные вещные права	139
6.1. Понятие и признаки ограниченных вещных прав	139

6.2. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.....	141
6.3. Сервитут	145
6.4. Вещные права по использованию жилых помещений....	157
6.5. Ограниченные вещные права в Концепции развития гражданского законодательства РФ.....	161

ЛЕКЦИЯ 7. Вещно-правовые способы защиты.....	178
7.1. Виндикационный иск.....	178
7.2. Негаторный иск	192

ПРИЛОЖЕНИЕ.

Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве.....	211
---	------------

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее учебное пособие (курс лекций) имеет своей целью оказание помощи студентам в освоении курса «Вещное право». Учебная дисциплина «Вещное право» преподается студентам-юристам, избравшим гражданско-правовой профиль подготовки после того, как они усвоили правовые институты цивилистики. Задачей курса «Вещное право» является уяснение теории, ознакомление студентов с актуальными проблемами как теоретического, так и практического характера, анализ действующего законодательства и практики его применения.

Предлагаемое пособие предназначено для глубокого изучения курса «Вещное право». Пособие содержит семь лекций, включающих самостоятельные вопросы, список рекомендуемой литературы. Изложенный в пособии материал способствует формированию целостного представления об институте вещных прав, их системе. В рамках лекций даются знания о природе вещного права и его отличия от обязательственного права, о правовой природе собственности, основаниях приобретения и прекращения права собственности, видах ограниченных вещных прав и способах их защиты, показывается практическая значимость данной подотрасли.

Актуальность представленного курса лекций обусловлена тем, что вещное право составляет фундамент гражданско-правового регулирования, однако в современном отечественном правовом порядке остается предметом научных дискуссий. К сожалению, отечественное гражданское законодательство не содержит ответов на многие вопросы по поводу вещных прав, возникающие в теории и на практике. Нет однозначного подхода к проблематике вещных прав и в доктрине.

В советское время вещное право как научная и законодательная категория отсутствовало; оно было сведено исключительно к праву собственности. Соответственно при принятии Гражданского кодекса 1994 г. отсутствовали доктринальные разработки, на основе которых можно было бы создать развернутую систему вещных прав. В итоге действующая редакция раздела 2 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» не содержит развернутого перечня вещных прав, который соответствовал бы современным потребностям гражданского оборота. Многие авторы, занимающиеся проблемами вещного права, отмечают как один из главных недостатков российского правового регулирования в этой сфере отсутствие более-менее содержательной общей части. Проблематика вещных прав на протяжении нескольких

веков остается «востребованной» в цивилистической науке. В настоящее время интерес исследователей к проблеме вещного права актуализировался. Это обусловлено в большей мере тем, что отечественный законодатель, возродив саму категорию вещных прав, к сожалению, не дал определения данного права и даже не обозначил сколько-нибудь определенно его родовых признаков (свойств). В то же время для уяснения сущности, правовой природы вещного права определение его основных свойств имеет большое теоретическое и практическое значение. Актуальным остается и вопрос о системе вещных прав.

Представленное пособие носит научно-познавательный характер, в связи с чем полезным представляется ознакомление студентов с концепцией развития гражданского законодательства о вещном праве¹, текст которой приводится в приложении. Основные положения концепции, определяющие тенденции законодательного развития в этой сфере общественных отношений, в необходимой мере использованы в пособии и отчасти прокомментированы в рамках отдельных лекций.

¹ Данный проект концепции развития законодательства о вещном праве, подготовленный рабочей группой исследовательского центра частного права при Президенте Российской Федерации, решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 16 марта 2009 г. был рекомендован для опубликования и дальнейшего публичного обсуждения. В переработанном и сокращенном виде он был включен в состав общей концепции развития гражданского законодательства.

ЛЕКЦИЯ 1.

Общие положения о вещном праве

1.1. Вещное право в отечественном гражданском праве

Категория вещных прав формируется в европейском континентальном праве в XVIII–XIX вв. как результат отказа от средневековой феодальной конструкции «расщепленной» («разделенной») собственности на землю. Она была разработана и обоснована в трудах германских пандектистов, обобщивших и систематизировавших дошедшие до них источники римского частного права. Пандектное право предполагало существенные различия между вещным и обязательственным правом, их самостоятельное значение и отличительные функции.

Появление юридической категории вещных прав (сначала в германской пандектистике, а затем и в европейском континентальном праве в целом) связано с обеспечением экономически необходимого и юридически прочного участия одного лица в праве собственности другого лица на земельный участок.

В современной отечественной цивилистике отсутствуют единые обоснованные подходы к определению вещных прав, поскольку многие предшествующие десятилетия сама эта категория отсутствовала в гражданском законодательстве, а гражданско-правовая наука не занималась ею до тех пор, пока она не была восстановлена в начале 90-х гг. прошлого века.

На различных этапах исторического развития в российской цивилистике наблюдается совсем не одинаковый подход к определению понятия и выделению необходимых и достаточных признаков вещных прав. К тому же отечественная правовая система никогда не содержала полноценной системы вещных прав, соответствующих потребностям участников гражданских отношений. Исторически наиболее системное и логически завершенное закрепление виды вещных прав получили лишь в проекте Гражданского уложения Российской империи, который однако так и не стал источником российского законодательства.

Мнения дореволюционных российских юристов о понятии и признаках вещного права различаются кардинально.

Г. Ф. Шершеневич различал вещные и обязательственные права как абсолютные и относительные. Особенность вещных прав заключалась в специфике абсолютного права (обязанность всех лиц, подчиненных одной и той же политической власти, воздерживаться от действий, не согласованных с правообладателем).

телем; отрицательная обязанность субъектов обязанности; возможность нарушения абсолютного права каждым как следствие всеобщей обязанности; иск для защиты абсолютного права может быть направлен против каждого; установление абсолютных прав независимо от воли субъектов пассивной обязанности; преимущественность абсолютного права перед относительным) и имела специфику в объекте права – вещи, с учетом которой выстраивается признак непосредственного господства лица над вещью².

К. П. Победоносцев определял специфику права на вещь совокупностью следующих признаков: всеобщей безусловной отрицательной обязанностью; связью и следованием права за вещью; свойством исключительности и предпочтения³.

Е. В. Васьковский выделял не признаки, а особенности вещного права: прямая непосредственная связь между лицом и вещью; абсолютный характер; возможность нарушения вещного права каждым; абсолютная защита⁴.

В советское время из-за национализации земли, последовавшей в 1919 г., произошел и отказ от категории «недвижимость» (примечание к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г.). В связи с этим утратила реальное значение и категория вещных прав, поскольку все иные, кроме права собственности (и залога права), вещные права рассчитаны на применение именно к земельным участкам и другим объектам недвижимости. Формально это понятие исчезло из гражданского законодательства в начале 60-х гг. прошлого века (Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. и ГК РСФСР 1964 г.), хотя фактически утратило значение гораздо раньше (остававшееся в ГК 1922 г. вещное право застройки было исключено из него в 1948 г.). Своеобразным синонимом вещных прав стало понятие права собственности.

В совокупности именно этими обстоятельствами следует объяснять длительный период забвения понятия и видов вещных прав в отечественной доктрине. И. Б. Новицкий указал: «Деление прав на вещные и обязательственные в настоящее время

не имеет значения... самый термин “вещное право” подлежит сдаче в архив»⁵. В. К. Райхер высказал мнение, что от понятия вещного права следует отказаться как от анахронизма, в то время как существующее деление прав на абсолютные и относительные является верным⁶.

Вещные права в традиционном виде были восстановлены в отечественном гражданском праве в начале 90-х гг. прошлого века (республиканский Закон «О собственности в РСФСР» 1990 г. и союзные Основы гражданского законодательства 1991 г., а затем – часть первая Гражданского кодекса РФ 1994 г.). Нельзя признать решенным вопрос о понятии и признаках вещных прав на современном этапе развития доктрины гражданского права. Диаметрально противоположность высказанных точек зрения простирается от рассуждений о принципиальной необходимости закрепления развернутого регулирования вещных прав и нормативного определения их признаков до совершенно различного определения признаков вещных прав. Приведем конкретные примеры.

А. Б. Бабаев в числе признаков вещных прав называет: отрицательный характер обязанности субъектов обязанности; отсутствие правовой связи управомоченного лица с субъектами всеобщей пассивной обязанности (отличие по субъекту); необходимость указания на вид, предмет и субъекта вещного права (по способу индивидуализации); публичность вещного права; возможность нарушения вещного права третьими лицами (по способу защиты)⁷.

З. А. Ахметьянова выделяет шесть признаков вещных прав: господство лица над вещью; свойство объекта вещного права как вещи; возможность правообладателя удовлетворить свой интерес самостоятельно без посредства других лиц; пассивная обязанность третьих лиц; абсолютный характер защиты; право следования⁸.

Л. В. Щенникова отмечает следующие признаки вещного права: объект вещного права, господство лица над вещью, аб-

² Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – Тула, 2001. – С. 187–188.

³ Победоносцев, К. П. Курс гражданского права / К. П. Победоносцев. – М., 2003. – Т. 1. – С. 187–192.

⁴ Васьковский, Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – М., 2003. – С. 261–262.

⁵ Во всесоюзном институте юридических наук. Работа сектора гражданского права в 1948 году // Советское государство и право. – 1949. – № 2. – С. 57.

⁶ Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву / В. К. Райхер // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2. – С. 148, 183–187.

⁷ Там же.

⁸ Бабаев, А. Б. Система вещных прав / А. Б. Бабаев. – М., 2006. – С. 197–198.

солютный характер защиты, свойство исключительности, право преимущества⁹.

Н. В. Бадаева указывает, что в числе признаков вещных прав, отражающих их специфику и позволяющих отличать их от других видов прав, следует назвать: объект вещных прав – индивидуализированные материальные вещи, абсолютный характер вещных прав, который предполагает возможность их абсолютной защиты специальными средствами, возможность воздействия на вещь управомоченным лицом без участия других лиц¹⁰.

Е. А. Суханов выделяет в качестве основных черт вещного права непосредственное господство лица над вещью, абсолютный характер, вещно-правовые иски, специфику объекта вещных прав, исчерпывающий перечень видов вещных прав¹¹.

В. А. Белов признает владение индикатором вещного права. С точки зрения В. А. Белова, любое субъективное право, имеющее в составе правомочие владения, является вещным правом¹².

А. А. Иванов полагает, что при «при определении вещного права в субъективном смысле основной акцент нужно сделать на отношении его правообладателя к вещи, а не ко всем третьим лицам. Именно отношение к вещи служит основой для противопоставления вещных и обязательственных прав, для выделения подавляющего большинства признаков вещных прав, для классификации вещных прав и для выделения способов защиты вещных прав. Господство лица над вещью составляет основное содержание вещного права. Отношение обладателя вещного права к третьим лицам имеет подчиненное положение и является результатом его включенности в гражданский оборот в качестве субъекта права. Обязанность всех третьих лиц воздерживаться от нарушения вещных прав проявляется лишь тогда, когда вещное право кем-то нарушено»¹³.

⁹ Ахметьянова, З. А. *Вещное право : учебник* / З. А. Ахметьянова. – М., 2011. – С. 74–75.

¹⁰ Щенникова, Л. В. *Вещное право : учеб. пособие* / Л. В. Щенникова. – Пермь, 2001. – С. 68–72, 74–76.

¹¹ *Гражданское право : учебник* / под ред. Е. А. Суханова. – М., 2005. – Т. II. – С. 5–6.

¹² Белов, В. А. *Права пользования чужой вещью* / В. А. Белов // *Вестник ВАС РФ*. – 2010. – № 1.

¹³ Иванов, А. А. *Об основных направлениях совершенствования законодательства о вещных правах* / А. А. Иванов // *Вестник гражданского права*. – 2008. – № 4. – СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, в действующем российском гражданском законодательстве признаки и система вещных прав нормативно не определены. Гражданско-правовое регулирование вещных прав носит неупорядоченный, разрозненный характер. Изолированные друг от друга нормы посвящены общим положениям о праве собственности (ст. 209–215 ГК РФ); основаниям приобретения права собственности (гл. 14 ГК РФ); основаниям прекращения права собственности (гл. 15 ГК РФ); праву государственной собственности (ст. 214 ГК РФ); праву муниципальной собственности (ст. 215 ГК РФ); праву собственности и другим вещным правам на землю (гл. 17 ГК РФ); праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения (гл. 18 ГК РФ); общей собственности (гл. 16 ГК РФ); вещным правам лиц, не являющихся собственниками (ст. 216 ГК РФ); защите права собственности и других вещных прав (гл. 20 ГК РФ).

Ожидания юридической общественностью качественно иного уровня в правовом регулировании вещных прав связано с концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации¹⁴. Существенной новеллой, предлагаемой концепцией, является формулировка базовых положений вещного права в общей части.

В статье 221 законопроекта № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено понятие вещного права: «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ».

1.2. Признаки и принципы вещного права

Для определения понятия вещного права необходимо, во-первых, выделить его признаки; во-вторых, отграничить от иных имущественных прав, прежде всего, от обязательственного права.

В литературе к признакам вещных прав относят непосредственность, абсолютность, абсолютный характер защиты, право следования, исключительность, преимущественность. Только

¹⁴ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. – М., 2009. – С. 72.

два признака – право следования и абсолютный характер защиты закреплены в действующем ГК РФ.

Во-первых, вещные права характеризуются тем, что для реализации субъективного права управомоченному лицу не требуется посредничества третьего лица. Владелец права осуществляет свой интерес путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства. В обязательственном правоотношении кредитор имеет право на поведение должника. То есть в относительном правоотношении управомоченное лицо пассивно, его интерес удовлетворяется за счет надлежащего поведения обязанного лица.

Во-вторых, если вещное право как абсолютное характеризуется тем, что управомоченному лицу противостоит неопределенный круг обязанных лиц, то обязательственное правоотношение как относительное характеризуется полной определенностью участвующих в нем лиц.

Из этого следует, что если вещное правоотношение как абсолютное может быть нарушено любым лицом, причем личность нарушителя (ответчика по иску) впервые определяется только фактом правонарушения, то обязательственное право может быть нарушено лишь контрагентом по обязательству, личность которого заранее известна.

Вещно-правовые способы защиты – виндикационный и негаторный иски могут быть предъявлены управомоченным лицом к любому третьему лицу, нарушившим вещное право.

Право следования означает, что переход права собственности на имущество (смена собственника) не влечет прекращения ограниченного вещного права на это имущество. Однако эта особенность режима вещного права, строго говоря, имеет отношение не ко всем вещным правам, а только к ограниченным.

Исключительность означает, что в один и тот же момент времени у двух разных субъектов не может существовать двух вещных прав одного и того же вида.

Преимущество вещного права означает, что в случае коллизии вещного и обязательственного права приоритет имеет вещное право.

Е. А. Суханов указывает на отсутствие в российском праве традиционного признака вещных прав – их преимущества перед обязательственными правами. По общему правилу российский закон исключает для сторон правоотношения возможность выбора иска в защиту своих прав (то есть «конкуренцию исков», в том числе вещных и обязательственных), но, даже в редких случаях допуская ее, он все равно не предоставляет субъектам вещных

прав никаких преимуществ перед обладателями обязательственных прав. Более того, в ч. 1 ст. 398 ГК РФ устанавливаются преимущества кредиторов по обязательствам в зависимости от времени их возникновения (в германском праве этот «принцип приоритета» установлен для вещных, а не для обязательственных прав – ср. § 879 и 1209 BGB), но нигде прямо не устанавливается преимуществ вещных прав перед обязательственными¹⁵.

Вместе с тем очевидно, что большая часть вышеприведенных признаков не позволяет определить понятие вещного права, отграничив его от иных имущественных прав. Во-первых, отечественный правовой порядок распространил ряд юридических характеристик вещного права на обязательственные права: право следования, абсолютный характер защиты. Так, до настоящего времени предметом научной дискуссии остается вопрос о правовой природе аренды и залога.

Во-вторых, некоторые свойства вещного права, которые именуются в литературе признаками, таковыми не являются, поскольку они не имеют никакого отношения к признакам субъективных вещных прав, подчеркивающим их индивидуальные содержательные свойства. Право следования и абсолютный характер защиты – это специальные правовые последствия квалификации субъективного права как вещного¹⁶. Законодательное регулирование преимущественного действия вещных прав перед другими субъективными правами является нормативным решением вопроса о соотношении интересов субъектов гражданского права в случае коллизии нескольких прав на одну и ту же вещь, правовая природа которых различна. Положения законодательства, устанавливающие приоритет того или другого права, не являются признаком именно вещного права, в том числе и потому, что выбор преимущества связывается в данном случае самим законодателем со значимостью правовых ценностей, а не с природой субъективного права.

По сути, имеется лишь один признак вещных прав – они обременяют вещь и обеспечивают их обладателям господство над ней.

¹⁵ Суханов, Е. А. Вещное право. Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М., 2017. – С. 51.

¹⁶ Эффект «следования» проявляется как нормативная гарантия сохранения статуса субъектов при перемене лиц в обязательстве, но никак не в качестве особенного признака вещного права, который может выполнять функцию индивидуализации последнего. «Следование» – прямое следствие, предусмотренное нормой права.

Еще раз заметим, что в отечественной и зарубежной правовых доктринах не сложилось единого общепризнанного подхода к определению основных признаков вещного права, не вызывающего существенной критики и отторжения в правовой литературе и позволяющего безошибочно разграничить вещное и обязательственное право. Таким образом, приходится признать, что попытка определить вещное право на основании выделения признаков в настоящее время бесперспективна.

Следует согласиться с руководителем рабочей группы по созданию Концепции развития законодательства о вещном праве А. А. Ивановым в том, что стоит отказаться от закрепления в законе обязательных признаков вещных прав как правовой категории и ограничиться указанием, что существует особая привилегированная категория прав – вещные права, которые упомянуты в замкнутом перечне и к которым применяются особые правила¹⁷.

«Для того чтобы обосновать необходимость замкнутого перечня вещных прав, нужно остановиться, во-первых, на том, что такое общая потребность в вещном праве, и во-вторых, на том, какие частные потребности могут быть удовлетворены отдельными вещными правами. Общая потребность в вещном праве может быть выведена из закономерностей экономики... Вещные права, таким образом, предстают как правовая форма отношений принадлежности благ определенным лицам и одновременно как правовая гарантия их стабильности. Для того чтобы отношения принадлежности были надежно обеспечены, необходима их унификация. Обе стороны отношения обмена должны относиться к благу одинаково. Оформление правом этой унификации осуществляется путем детального закрепления в законе содержания вещных прав, чтобы все знали о них и одинаково их трактовали. И это главная особенность отношений принадлежности по сравнению с динамичными по своей природе отношениями обмена. Стабильность обеспечивает только то право, содержание которого заранее известно. Отражение индивидуальных признаков отдельных прав, если они необходимы, тоже возможно, но в специальном реестре, доступном каждому, в поземельной книге, в ЕГРН в России. Помимо этого, для стабильности вещных прав нужны специальные гарантии защиты,

¹⁷ Иванов, А. А. *Экономические основания вещных прав* / А. А. Иванов // *Законод.* – 2015. – № 12. – С. 141–148.

а именно вещно-правовая, абсолютная защита. Таковы закономерности взаимодействия внутри экономической системы, которые порождают общую потребность в вещном праве. Как бы ни была организована экономика, какими бы ни были отношения обмена, всегда существуют две стороны: динамика и стабильность. Других вариантов не существует. При этом стабильность обеспечивается при помощи вещного права»¹⁸.

Таким образом, основной смысл выделения вещных прав состоит в их привилегированности. Вещные права, в отличие от обязательственных, обеспечивают более гарантированную, защищенную позицию управомоченного лица.

Из такого подхода к пониманию вещных прав вытекает, что вещные права означают особый гражданско-правовой режим, отличающийся от режима других имущественных прав. В сравнении с традиционно противопоставляемыми им обязательственными правами режим вещных прав характеризуется «юридической прочностью». Предположим, что сегодня, до изменения ГК в части вещных прав, стороны установили в договоре аренды преимущественное право покупки вещи арендатором. Будет ли такое условие действительным? Представляется, что да, как в части обязанности продавца уведомить обладателя преимущественного права покупки о намерении приобрести и об условиях поступившего предложения, так и в части предусмотренных договором санкций. Вместе с тем признаком следования такое не предусмотренное законом преимущественное право покупки обладать не будет. То есть в случае отчуждения вещи недобросовестным арендодателем другому лицу, которое не знало об условии договора, арендатору будут доступны способы защиты из нарушения договора: возмещение убытков, неустойка. В случае закрепления права преимущественного приобретения чужой недвижимости как вещного право арендатора на выкуп вещи не прекратится со сменой собственника.

Из понимания вещного права как гражданско-правового режима следует необходимость выделения принципов вещного права.

К принципам вещного права следует отнести следующие:

- 1) принцип закрепления в законе видов вещных прав, их содержания, оснований возникновения и прекращения;
- 2) принцип публичности;

¹⁸ Иванов, А. А. *Экономические основания вещных прав* / А. А. Иванов // *Законод.* – 2015. – № 12. – С. 145.

3) принцип специализации.

1. Принцип закрытого перечня вещных прав (*numerusclausus*), во-первых, снимает проблему необходимости законодательного закрепления их признаков. Во-вторых, его необходимость объясняется тем, что поскольку абсолютные вещные права действуют в отношении всех третьих лиц и должны соблюдаться ими, последние должны быть ясно осведомлены о содержании указанных прав, количество которых к тому же должно быть определенным. Закрытый перечень вещных прав защищает приобретателя и снижает трансакционные издержки. Поэтому вещные права могут создаваться только законом, но не соглашением сторон, причем закон должен исчерпывающим образом определить и содержание каждого конкретного вещного права. Принцип свободы договора не действует в сфере вещного права¹⁹.

«В современной германской цивилистике, наиболее последовательно реализующей классическое пандектное учение о вещных правах (что в отсутствие серьезных отечественных исследований предопределяет необходимость обращения именно к этому зарубежному опыту), принцип *numerusclausus* вещных прав рассматривается как двоякое ограничение общего принципа свободы договоров. Во-первых, это ограничение законом самого перечня вещных прав, «принудительная типизация» их видов (*Tyrenzwang*); во-вторых, прямая фиксация (типизация) в законе содержания каждого из этих прав (*Tyrenfxierung*). Частноправовая природа вещных прав проявляется в возможности выбора сторонами гражданских правоотношений того или иного права из числа прямо предусмотренных законом, но исключает для них возможность создания своим соглашением иных, новых видов вещных прав»²⁰.

Установление видов вещных прав – исключительная прерогатива, входящая в компетенцию законодателя.

Однако среди отечественных цивилистов есть противники введения принципа закрытого перечня вещных прав в гражданское законодательство²¹.

2. Необходимость осведомленности всех участников оборота («всех третьих лиц») о содержании вещных прав обусловила

¹⁹ Подробнее о принципе *numerusclausus* см.: Сеницын, С. А. *Numerusclausus* и субъективные права: понятие, значение, взаимосвязь / С. А. Сеницын // Вестник гражданского права. – 2014. – № 2. – С. 100–147.

²⁰ Суханов, Е. А. Указ. соч. / Е. А. Суханов. – С. 47.

²¹ Рыбалов, А. О. Ограниченные вещные права: проблемы определения // Закон. – 2007. – № 2. – СПС «КонсультантПлюс».

другой классический принцип вещного права – «принцип публичности», в силу которого установление, изменение, переход или прекращение вещных прав на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации. В отношении движимых вещей этот принцип действует в других формах, в частности, его проявлением считается публичная «традиция» (*traditio*) – открытая передача вещи и права собственности на нее.

В действующем гражданском законодательстве принцип публичности сформулирован как принцип внесения (ст. 8.1 ГК РФ). Однако законодатель допускает исключения из принципа внесения: (1) переход права собственности на имущество в порядке наследования и (2) реорганизации; (3) возникновение права собственности у члена потребительского кооператива на причитающееся ему как пайщику недвижимое имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ); (4) переход права собственности на земельный участок при продаже здания, расположенного на земельном участке (ст. 552 ГК РФ); (5) приобретение права собственности на недвижимость супругом приобретателя, записанного в реестр; (6) приобретение права собственности в силу приобретательной давности; (7) переход права ипотеки при уступке прав по кредитному договору; (8) возникновение права собственности на земельный участок в силу разграничения прав на землю (ст. 3.1 Вводного закона к Земельному кодексу) и проч.

Проблема состоит в том, что действующее законодательство допускает довольно много ситуаций, когда обременение права собственности существует, но оно не внесено в реестр и о нем может не знать приобретатель вещи. Поэтому совершенствование гражданского законодательства должно вестись не только по пути установления исчерпывающего перечня вещных прав, но и по пути сокращения случаев установления не внесенных в реестр обременений.

3. Согласно принципу специализации, объектом вещного права может быть только индивидуально-определенная вещь. В качестве объекта вещных прав не могут выступать вещи, определенные родовыми признаками, ибо невозможно осуществлять непосредственное хозяйственное господство в отношении неиндивидуализированного, абстрактно представляемого имущества. В силу данного принципа с гибелью вещи прекращается и вещное право на нее. Объектом же обязательно-го права является поведение должника, обязанности которого после смерти гражданина или при реорганизации юридического лица в ряде случаев могут переходить к другим лицам в порядке универсального правопреемства.

1.3. Виды вещных прав

Категория вещных прав охватывает право собственности и ограниченные вещные права.

Право собственности как наиболее широкое по содержанию вещное право характеризуется полнотой, бессрочностью, эластичностью, исключительностью.

Ограниченные вещные права по объему уже права собственности. Иначе в литературе их именуют «права на чужие вещи». Право на чужую вещь обременяет вещь собственника и ограничивает осуществление права собственности.

В русском дореволюционном праве вещные права делились на: а) право собственности; б) владение; в) право участия; г) залог.

В ГК 1922 г. вещные права были представлены правом собственности, правом застройки, правом залога. В ГК 1964 г. институт вещных прав исчезает, остается лишь право собственности. Залог стал рассматриваться как способ обеспечения исполнения обязательств.

Статья 216 ГК РФ содержит перечень ограниченных вещных прав: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом, а также сервитуты. Перечень является открытым, что прямо следует из включенного в статью 216 указания «в частности». Соответственно, заведомо предполагается возможность расширения перечня путем издания на этот счет законодательных актов органом, наделенным соответствующей компетенцией. В частности, отдельные виды ограниченных вещных прав содержатся также в Земельном и Жилищном кодексах и во вводных законах к ним, причем далеко не всегда те или иные имущественные права прямо квалифицированы в этих специальных кодифицированных актах в качестве вещных.

В литературе справедливо обращается внимание на то, что набор ограниченных вещных прав и их система в современном российском гражданском праве не совпадают с традиционной систематизацией ограниченных вещных прав²². Причина – весьма ограниченный набор этих прав по российскому законодательству.

²² Суханов, Е. А. Понятие и виды ограниченных вещных прав / Е. А. Суханов // Вестник Моск. ун-та. – Сер. 11: Право. – 2002. – № 4. – С. 34, 35.

Все ограниченные вещные права, в свою очередь, традиционно разделяются на три группы. В основу традиционной классификации вещных прав положено их содержание: а) права на пользование чужой вещью, как пишет И. А. Покровский, пользование это может быть самым минимальным (речь идет, например, о сервитуте, по которому сосед не может застраивать вид или свет), но оно может быть и настолько широким, что будет надолго исчерпывать все фактическое содержание права собственности, оставляя собственнику только то, что римские юристы называли «голым правом» (*nudum ius*); б) право на получение известной ценности из вещи, например, право залога; в) права на приобретение известной вещи, например, известное дореволюционному российскому праву право преимущественной покупки²³.

Из трех обозначенных групп ограниченных вещных прав современному российскому законодательству известна лишь первая. Поэтому систематизация таких прав пока может проводиться только внутри этой группы и по иным, нежели классические, принципам. Ее основным критерием становятся не содержание, а объекты вещных прав. По этому признаку обособляются права хозяйственного ведения и оперативного управления, объектом которых являются предприятия как имущественные комплексы, за исключением земельных участков. Права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования могут иметь объектом только земельные участки, находящиеся в государственной (публичной) собственности. Жилое помещение является объектом права пользования отказополучателя, права пользования члена семьи собственника жилого помещения, права пользования получателя ренты. Что касается права залога, то его основная особенность с этой точки зрения заключается в том, что его объектом могут стать не только недвижимые, но и движимые вещи и даже имущественные права, что исключается для других ограниченных вещных прав.

В результате по указанному основанию Е. А. Суханов выделяет виды ограниченных вещных прав:

- 1) по использованию чужих земельных участков (главным образом находящихся в публичной, а не в частной собственности);
- 2) по использованию чужих жилых помещений;
- 3) права на хозяйствование с имущественным комплексом

²³ Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М.: Статут, 2001. – С. 207.

собственника (хозяйственное ведение и оперативное управление);

4) «обеспечительные права» – залог и удержание, вещная природа которых обычно оспаривается;

5) преимущественное «право приобретения» (покупки) недвижимой вещи (или доли в праве собственности на нее)²⁴.

В современной российской цивилистике предложены и иные подходы к решению проблемы классификации вещных прав.

Так, по мнению Л. Н. Щенниковой, все вещные права делятся на две основные группы: 1) право собственности; 2) производные от собственности ограниченные вещные права, к которым относятся: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитут, право самостоятельного распоряжения доходами учреждения, осуществляющего приносящую доходы деятельность, право члена семьи собственника жилого помещения на его пользование, право на проживание в доме продавца (получателя ренты) по договору пожизненного содержания с иждивением, залоговые права.

На основании данного перечня автор предлагает следующую систему вещных прав: первая их группа – право собственности; вторая – вещные права юридических лиц на имущество собственника; третья – права сервитутного типа; четвертая – права по использованию земельных участков; пятая – права залогодержателя.

Другой подход к систематизации вещных прав предложен Е. А. Бариновой. Автор предлагает классифицировать вещные права на: 1) поименованные в законе в качестве вещных прав, к которым относятся право собственности, сервитут, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения, право оперативного управления; 2) не поименованные в законе в качестве вещных прав – это право пользования жилым помещением членами семьи его собственника, аренда, наем жилого помещения, безвозмездное пользование (ссуда), а также всякое иное пользование чужим имуществом, отвечающее вещно-правовым признакам.

Еще один подход к классификации вещных прав предложен М. В. Чередниковой. В соответствии с ним вещные права раз-

деляются на четыре вида: 1) право собственности; 2) права юридических лиц на осуществление хозяйственной деятельности с использованием имущества собственника, к которым относятся право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право учреждения самостоятельно распоряжаться доходами от разрешенной хозяйственной деятельности и имуществом, приобретенным за счет этих средств; 3) права на пользование чужой вещью, к которым относятся права по землепользованию (сервитут, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком); права членов семьи собственника жилого помещения; владение как особое вещное право в течение срока приобретательной давности; 4) право получения известной ценности из вещи – право залога.

По мнению В. В. Белова, в основу классификации вещных правоотношений должен быть положен такой критерий, как содержание отношений непосредственного господства лица над вещью, то есть содержание вещных правомочий. По данному основанию вещные правоотношения можно классифицировать на пять групп: 1) фактическое владение, пользование и распоряжение соответствующей вещью более или менее абсолютным образом (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления); 2) фактическое владение более или менее абсолютным образом, а также возникшие под условием возможности пользования и распоряжения (право удержания вещи, залоговое право, соединенное с владением); 3) фактическое владение и пользование более или менее абсолютным образом (право аренды, соединенное с владением); 4) юридическое (зарегистрированное) владение и пользование вещью более или менее абсолютным образом (право аренды недвижимости, право нанимателя недвижимого имущества); 5) юридическое зарегистрированное пользование вещью (право постоянного бессрочного пользования земельным участком, сервитуты).

Как верно отмечает по поводу существующих классификаций вещных прав А. Б. Бабаев, все они страдают отсутствием единого критерия, положенного в основу каждой из них: «...критериями оказываются в одном случае субъект, во втором и третьем – предмет, в четвертом – цель существования права»²⁵.

²⁴ Суханов, Е. А. *Вещное право. Научно-познавательный очерк* / Е. А. Суханов. – М., 2017. – С. 65.

²⁵ Бабаев, А. Б. *Система вещных прав* / А. Б. Бабаев. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – С. 207, 208.

Одним из ключевых положений концепции развития гражданского права в части совершенствования оборота земельных участков является создание новой системы вещных прав на объекты недвижимого имущества, главнейшим из которых является земельный участок. Отдельные вещные права предполагается допустить только в отношении земельных участков. Расширенный перечень вещных прав в отношении земельных участков традиционен для развитых правовых порядков и изначально опирается на традиции римского права.

Как отмечает А. А. Иванов, руководитель рабочей группы по подготовке проекта концепции развития законодательства о вещном праве, права на чужие вещи следует классифицировать в зависимости от того, какие из правомочий – владение, пользование и (или) распоряжение – входят в их состав. При этом нужно учитывать, что полный объем правомочий, то есть и владение, и пользование, и распоряжение (без ограничения полномочия распоряжения), в содержание вещного права входить не должен во избежание его отождествления с правом собственности.

Возможны следующие комбинации правомочий: а) пользование само по себе; б) распоряжение само по себе; в) владение и пользование; г) владение и распоряжение; д) владение, пользование и ограниченное распоряжение. Под каждую из этих комбинаций может быть подведено одно из имеющихся или вновь вводимых вещных прав²⁶.

В итоге перечень прав на чужие вещи мог бы выглядеть так:

1) сервитуты, причем не только вещные (реальные), но и личные. Под них можно было бы подвести права отказополучателя на жилое помещение по завещанию и при необходимости права члена семьи собственника жилого помещения. Спектр сервитутных прав должен быть весьма широк, особенно в отношении природных ресурсов. Сервитуты должны давать только пользование вещью (многие земельные сервитуты) или владение и пользование вещью (с возможностью распоряжения правом на доход). Владение сервитутарию может принадлежать лишь в случае, если это прямо предусмотрено законом. Главная сложность в конструировании сервитутов состоит в том, что их закрытый перечень должен содержаться в ГК, и стоит сложная за-

дача все возможные сервитуты выявить и перечислить;

2) право владения и пользования земельным участком, участком недр, водным объектом, которое должно быть унифицировано для физических и для юридических лиц и допускать возможность его передачи другим лицам в порядке универсального правопреемства (в порядке наследования, при реорганизации юридических лиц и т. п.). Данное право может предполагать пользование земельным участком, участком недр, водным объектом как таковым, без изменения его субстанции (существенных характеристик), и тогда оно будет похожим на римский эмпфитевзис. Если же право предполагает изменение субстанции (возведение здания, гидротехнического сооружения, подземного объекта), то его нужно урегулировать наподобие римского суперфиция (права застройки). Право владения и пользования земельным участком может использоваться также как правовая конструкция, опосредующая право на участок собственника здания, расположенного на чужой земле;

3) право залога (ипотека), которое следует признать вещным правом распоряжения чужой вещью. Помимо данного права, которое является чисто обеспечительным, необходимо комплексно урегулировать также вещное право на заложенное имущество, сопряженное с правом требовать уплаты определенного денежного долга (оба эти права должны быть овеществлены в закладной). Вопрос о вещном характере залога движимых вещей подлежит дополнительному обсуждению, а вот признание залога прав вещным правом, по-видимому, исключено;

4) право приобретения чужой вещи (запродажа). Такое право его обладатель может осуществить сам или передать его другому лицу, в том числе на определенное время, при условии уплаты соответствующей премии или без нее. Фактически данное право будет иметь обеспечительный характер (обременять право собственности на недвижимую вещь в условиях отсутствия регистрации сделок с недвижимостью) и может использоваться как финансовый инструмент;

5) право на доход, приносимый вещью (рента). Это право противоположно предшествующему и может быть установлено собственником в отношении его вещи заново или прежним собственником при продаже вещи другому лицу. Вводя в гражданское законодательство данное право, следует четко определить соотношение между ним и договором ренты, с одной стороны, и договором доверительного управления – с другой.

Наконец, специальному регулированию следует подвергнуть права государственных (муниципальных) юридических лиц на

²⁶ Иванов, А. А. Об основных направлениях совершенствования законодательства о вещных правах / А. А. Иванов // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – СПС «КонсультантПлюс».

имущество, закрепленное за ними публичными собственниками. Отказаться от этой категории вещных прав невозможно, в то же время вряд ли целесообразно сохранять два разных права: право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Следует оставить только право оперативного управления государственным (муниципальным) имуществом, дифференцировав его в зависимости от категории субъекта (предприятие, учреждение) и от вида имущества (движимое или недвижимое)²⁷.

Вопросы для самоконтроля:

1. Охарактеризуйте историю становления понятия «вещное право».
2. Охарактеризуйте тенденции развития института вещного права в российском гражданском праве на современном этапе.
3. Раскройте принципы вещного права.
4. Каковы признаки вещного права?
5. Соотнесите понятия «вещное право» и «обязательственное право».
6. Основания классификации вещных прав.

Литература

1. Алексеев, В. А. Является ли самостоятельностью в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? / В. А. Алексеев // Закон. – 2015. – № 9.
2. Алексеев, В. А. Регистрация прав на недвижимость / В. А. Алексеев. – М. : Проспект, 2001.
3. Баринова, Е. Вещные права – самостоятельная категория? / Е. Баринова // Хозяйство и право. – 2002. – № 7, 8.
4. Бабаев, А. Б. Система вещных прав / А. Б. Бабаев. – М., 2006.
5. Белов, В. А. Очерки вещного права. Научно-полемиические заметки / В. А. Белов. – М., 2016.
6. Белов, В. А. Понятие и определение вещных прав / В. А. Белов // Законодательство. – 2009. – № 6.
7. Белов, В. А. К проблеме содержания вещных прав / В. А. Белов // Законодательство. – 2009. – № 8.
8. Брагинский, М. И. К вопросу о соотношении вещных и обя-

²⁷ Иванов, А. А. Об основных направлениях совершенствования законодательства о вещных правах / А. А. Иванов // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – СПС «КонсультантПлюс».

зательственных прав / М. И. Брагинский // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. – М., 1998.

9. Василевская, Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Ю. Василевская. – М., 2004.

10. Гамбаров, Ю. С. Вещные права / Ю. С. Гамбаров. – СПб., 1913.

11. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. – М., 2007.

12. Гражданское уложение / под ред. И. М. Тютрюмова. – Кн. 3: Вотчинное право. – М., 2008.

13. Иванов, А. А. Основные тенденции развития законодательства о вещных правах / А. А. Иванов // Вестник ВАС. – 2010. – № 12.

14. Иванов, А. А. Экономические основания вещных прав / А. А. Иванов // Закон. – 2015. – № 12.

15. Козырь, О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. – М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1998.

16. Коновалов, А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. – СПб., 2002.

17. Лапач, В. А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / В. А. Лапач. – Ростов н/Д. : Ростов. юрид. ин-т Северо-Кавказской академии гос. службы, 2002.

18. Латыев, А. Н. К вопросу о смешанных вещно-обязательственных отношениях / А. Н. Латыев // Сборник докладов и тезисов выступлений на Второй международной научно-практической конференции. – Ростов н/Д., 2007.

19. Латыев, А. Н. В защиту принципа внесения. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 23.05.2016 г. № 304-ЭС15-18474 / А. Н. Латыев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 7.

20. Латыев, А. Н. Дело о недвижимом «Ноевом ковчеге». Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.12.2015 г. № 304-ЭС15-11476 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 2.

21. Медведев, С. Н. Конструкция владения в новейших кодификациях гражданского права / С. Н. Медведев // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2011. – № 3.

22. Новицкая, Т. Е. Вещное право в Гражданском кодексе

1922 г. / Т. Е. Новицкая // Собственность: право и свобода. – М., 1992.

23. Папушина, Е. И. Владение в англо-американском праве // Вестник гражданского права. – 2018. – № 2. – С. 267–291.

24. Покровский, И. А. Основные вопросы владения в новом Гражданском уложении / И. А. Покровский // Правоведение. – 2011. – № 5.

25. Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права / В. К. Райхер // Известия экономического факультета ЛПИ. – 1928. – Вып. 1. – С. 273–306.

26. Рудоквас, А. Владение и владельческая защита в концепции развития гражданского законодательства / А. Рудоквас // Вестник ВАС. – 2009. – № 9.

27. Рудоквас, А. Владение и владельческая защита в проекте изменений ГК РФ / А. Рудоквас // Правоведение. – 2011. – № 5.

28. Савельев, В. А. Сервитут и узуфрукт в классическом римском праве / В. А. Савельев // Журнал российского права. – 2011. – № 11.

29. Савельев, В. А. Владение в римском классическом праве и современное законодательство / В. А. Савельев // Журнал российского права. – 2013. – № 1.

30. Сенчищев, В. И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней / В. И. Сенчищев // Журнал российского права. – 1999. – № 12.

31. Сеницын, С. А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2014. – № 9.

32. Сеницын, С. А. Numerusclausus и субъективные права: понятие, значение, взаимосвязь / С. А. Сеницын // Вестник гражданского права. – 2014. – № 2. – С. 100–147.

33. Сеницын, С. А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность / С. А. Сеницын // Вестник гражданского права. – 2013. – № 5. – С. 4–64.

34. Скловский, К. И. Владение в ГК / К. И. Скловский. – Законодательство. – 2009. – № 5.

35. Суханов, Е. А. К понятию вещного права / Е. А. Суханов // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1.

36. Суханов, Е. А. Сравнительное исследование владения и собственности в английском и в германском праве / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2012. – № 6. – С. 302–316.

37. Суханов, Е. А. Об одном судебном прецеденте / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2017. – № 5. – С. 145–157.

38. Суханов, Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на

иные гражданско-правовые категории / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2008. – Т. 8. – № 4. – С. 6–16.

39. Сыродоев, Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 1998. – № 8.

40. Тараданов, Р. А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества. Комментарий к Постановлению Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 1160/13 / Р. А. Тараданов // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. – 2014. – № 6.

41. Томсинова, А. В. Понятие «владение» в ГГУ 1990 г.: критический анализ / А. В. Томсинова // Вестник Московского университета. – Серия «Право». – 2011. – № 4.

42. Форманидов, Д. А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах / Д. А. Форманидов. – Пермь, 2008.

43. Хохлов, С. А. Право собственности и другие вещные права / С. А. Хохлов // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 8.

44. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М., 1995.

45. Шеметова, Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы / Н. Ю. Шеметова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 7.

46. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. – М.: Статут, 2006.

47. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18 августа 1896 года: в ред. от 2 января 2002 г. (с изменениями и дополнениями) // Информационный банк «Международное право».

48. Всеобщий гражданский кодекс Австрии от 1 июня 1811 года (с изменениями и дополнениями) // Информационный банк «Международное право».

49. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21 марта 1804 года (с изменениями и дополнениями) // Информационный банк «Международное право».

ЛЕКЦИЯ 2.

Собственность и право собственности

2.1. Собственность как экономическая категория

Этапы развития отношений собственности

При изучении собственности как экономической категории следует иметь в виду, что это явление не является статичным. Понятие «собственность» изменяется параллельно с развитием и изменением общества.

Собственность как экономическая категория сопутствует человеческому обществу на протяжении всей его истории, за исключением тех начальных его этапов, когда человек еще не выделился из природы и удовлетворял свои потребности с помощью таких простых способов присвоения, как владение и пользование²⁸. Вместе с тем, как отмечает О. А. Омельченко, «эта категория исторически конкретна: каждая юридическая традиция, каждая правовая культура наполняет своим содержанием отвлеченное понятие собственности»²⁹. Несомненно, что юридическая традиция оказывала влияние на содержание понятия собственности, однако в большей степени оно формировалось под влиянием общественно-экономических формаций. В связи с этим можно выделить основные этапы развития понятия «собственность», совпадающие с рабовладельческой, феодальной и капиталистической формациями.

В первобытно-общинном строе собственность характеризовалась как коллективная власть рода, племени, распространявшаяся на орудия труда и природные территории, освоенные людьми в процессе совместной деятельности. Разделение труда на земледелие и скотоводство способствовало росту производительности труда и развитию отношений собственности, а формирование культуры земледелия – выделению семейной собственности из родоплеменной³⁰.

Понятие частной собственности появилось в античный пери-

²⁸ Толстой, Ю. К. Общие положения о праве собственности. *Гражданское право : учебник : в 3 т. / сост.: Н. Д. Егоров, И. В. Елисеев [и др.] ; отв. ред.: А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК «Велби» ; Проспект, 2004. – Т. 1. – С. 405.*

²⁹ Омельченко, О. А. Основы римского права / О. А. Омельченко. – М., 1994. – С. 161.

³⁰ Камышанский, В. П. Право собственности: пределы и ограничения / В. П. Камышанский. – М., 2000. – С. 21.

од, и его развитие связано в первую очередь с рабовладением³¹, а также землевладением (основные средства производства на тот период). Представляется, что одной из важнейших причин, породивших представления о частной собственности, было развитие торговли. Несомненно, что собственность появляется «как следствие формирования рыночного хозяйства, основанного на товарно-денежном обмене. Ведь в натуральном хозяйстве производителю, как известно, незачем было “присваивать” произведенный им же продукт – он и так принадлежал ему и никому другому. А вот осуществить товарообмен без предварительно присвоения товара невозможно, ибо произвести отчуждение (обмен) товара сможет только тот, кто его присвоил»³².

Понятие собственности оформилось в древнем римском праве, причем вырабатывалось оно достаточно медленно. В доклассический период «частная собственность не обособлялась еще юристами от владения»³³. Разработка понятия «частная собственность» была завершена только в конце классического периода (III в. н. э.), и это понятие обычно обозначалось термином “*proprietas*”³⁴. Характерно, что римские юристы «не дали точного определения собственности, хотя и разработали широкое учение о правомочиях, входящих в состав права собственности (аналогичным образом в большинстве случаев поступает и современный законодатель)»³⁵.

В феодальный период на представления о собственности определяющее влияние оказывала собственность на землю. «Главная юридическая особенность феодального строя состояла в учении о разделенной, или расщепленной, собственности (*dominium divisum*), обоснованном глоссаторами»³⁶. Причиной появления такой конструкции была необходимость определения прав разных субъектов (сюзерена и вассала) на один и тот

³¹ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 606.*

³² *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 13. § 2. П. 1.*

³³ *Римское частное право : учебник / под. ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Петерского. – М. : ИД «Юриспруденция», 2007. – С. 153.*

³⁴ Там же. – С. 154.

³⁵ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 606.*

³⁶ Там же.

же земельный участок. В феодальном обществе «подчиненный собственник имел возможность владения и пользования вещью лишь в определенных пределах, не нарушавших прав верховного собственника в отношении той же вещи»³⁷. При этом, как отмечает Е. А. Суханов: «Ситуация “расщепления” права собственности на один объект между разными лицами создавала неизбежные затруднения в реализации этих прав и свидетельствовала об их фактически неодинаковом, различном характере (содержании)»³⁸. Впоследствии «буржуазные правовые порядки, устранив феодальные отношения вассальной зависимости, признали собственность наиболее полным правом и тем самым исключили возможность существования двух прав собственности на одну и ту же вещь»³⁹.

При переходе к капитализму ключевым стал вопрос о частной собственности на средства производства, которая стала толчком к экономическому развитию. Так, в Декларации прав человека и гражданина Франции 1789 г. собственность провозглашалась «естественным» и «неотчуждаемым» правом. Каждый человек объявлялся хозяином, могущим распоряжаться по своему усмотрению своим имуществом, своим капиталом и, самое важное, своими доходами и своим производством⁴⁰.

Однако капиталистическому способу производства присущ ряд отрицательных черт, в частности, периодическое прохождение кризисов, социальное расслоение, эксплуатация рабочих, в связи с чем в середине XIX в. возникла марксистская теория, которая видела причину этих негативных явлений в частной собственности на средства производства. По мнению К. Маркса и его последователей, следовало отказаться от частной собственности, передав средства производства государству.

Советская экономика восприняла эту модель, сделав ставку на коллективную форму собственности (то, что эта модель прижилась в России, объясняется, по-видимому, исторической традицией – мобилизационным и «общинным» типом экономики). В период кризисов и войн такая модель себя оправдывала,

³⁷ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 606.

³⁸ Суханов, Е. А. Вещное право: Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 15.

³⁹ Там же. – С. 22.

⁴⁰ Люшер, Ф. Конституционная защита прав и свобод личности / Ф. Люшер ; пер. с фр. С. В. Боботова, Д. И. Васильева ; под ред. и со вступ. ст. [с. 5–20] С. В. Боботова. – М. : Прогресс : Универс, 1993. – С. 232.

однако «она исчерпала свой ресурс в 70-е гг. XX в. в процессе развития сферы потребления, традиционно обеспечивавшейся за рубежом путем признания частной собственности на мелкие и средние средства производства. По сути, именно несоответствие экономической политики, в том числе в вопросе собственности, потребностям общества и стало одной из причин крушения советского государства»⁴¹.

В конце 80-х годов государство «провозгласило равноправие государственной, муниципальной и частной форм собственности и поддержало инициативу в предпринимательстве. Формирование “среднего класса” собственников признается теперь одним из векторов современной государственной политики и естественным залогом социальной стабильности»⁴². Однако в настоящее время нельзя говорить о том, что переходный этап полностью завершен, кроме того, существуют тенденции, свидетельствующие о «возврате государства» в экономику и ее «полуправительственном» характере.

Понятие и содержание отношений собственности

Переходя к современному пониманию собственности как экономической категории, следует учесть, что понятие «собственность» имеет несколько значений. «В одних случаях его используют как синоним, эквивалент понятий “имущество” или “вещи”, говоря, например, о “передаче собственности” или о “приобретении собственности”. В других случаях считают, что речь идет о сугубо экономическом отношении, а иногда, напротив, это понятие отождествляют с чисто юридической категорией – правом собственности и т. д.»⁴³.

Если же говорить о собственности как об экономическом явлении, то под ним понимается отношение, которое состоит из:

1) отношения лица к присвоенному имуществу (причем к имуществу в широком смысле) как к своему, которое можно использовать по своему усмотрению (см. ст. 209 ГК РФ) – вещественная сторона отношений собственности;

⁴¹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 607.

⁴² Там же.

⁴³ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 13. § 2. П. 1.

2) отношений между людьми по поводу присвоенного имущества. Суть этих отношений состоит в том, что: а) иные лица не должны препятствовать в использовании собственником его имущества; б) собственник может по своему усмотрению допускать других лиц к его использованию (возмездно или безвозмездно). Такие отношения составляют общественную (социальную) сторону отношений собственности.

В различные периоды на первый план выступал то «вещественный», то «социальный» подход. «В дореволюционной литературе преобладали взгляды на собственность как на отношение лица к вещи, тогда как в советский период отношения собственности пытались свести к отношениям между людьми по поводу вещей»⁴⁴.

Однако противоположный подход не исключался. Так, В. И. Синайский выделял «новую теорию вещных правоотношений», которая не сводит их к отношениям «господства лица над вещью», а рассматривает как «отношение между управомоченным лицом и всеми третьими лицами по поводу вещей»⁴⁵. Советские цивилисты не исключали понимания собственности в качестве отношения лица к вещи⁴⁶. В настоящее время вновь преобладает «вещественный подход»⁴⁷.

Е. А. Суханов отмечает, что на самом деле: «Право оформляет обе названные стороны экономических (фактических) отношений собственности: отношение лица к присвоенному им имуществу как к своему предопределяет возможности и границы (меру) его дозволенного использования (то есть содержание и объем правомочий субъекта имущественного права); отношения между людьми по поводу присвоенного кем-либо имущества требуют правовой охраны «субъекта присвоения» (управомоченного лица) от возможных посягательств иных лиц на его имущество, тем самым обеспечивая его власть (хозяйственное господство) над объектом присвоения. Следовательно, и «вещественная» («иму-

щественная»), и «общественная» стороны отношений собственности (присвоения) важны для правового регулирования»⁴⁸.

Рассматривая содержание отношений собственности, можно выделить три основных элемента⁴⁹.

1. Присвоение лицом какого-либо имущества. Чтобы имущество могло участвовать в гражданском обороте, первоначально кто-то должен его добыть или переработать. «Хозяйственный процесс добычи и переработки объектов природы, создания средств производства и предметов потребления неразрывно связан с присвоением имущества, создающим невозможность присвоения этой же вещи другим»⁵⁰.

Присвоение влечет отчуждение этого имущества от всех других лиц, поэтому, например, провозглашавшиеся в советский период лозунги «ликвидации всеобщего отчуждения от средств производства» были лишены смысла, ибо конкретные вещи не могут быть одновременно присвоены всеми⁵¹. Очевидно, что «присвоение» должно осуществляться в рамках, установленных законом. Способы приобретения права собственности указаны в главе 14 ГК РФ.

2. Осуществление над присвоенным имуществом хозяйственного (экономического) господства, то есть с исключительной возможностью лица, присвоившего конкретное имущество, по своему усмотрению решать, каким образом использовать это имущество⁵². Собственник может использовать это имущество для занятия предпринимательской деятельностью, передать в аренду, потребить, отказаться от него и т. п.

3. Лицо, присвоившее имущество, получает не только «благо» обладания им, но и бремя содержания собственных вещей (необходимость осуществления их ремонта и охраны, несение риска случайной гибели или порчи от причин, за которые никто не отвечает (например, при стихийных бедствиях, несение риска возможных потерь от неумелого или нерационального веде-

⁴⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 13. § 2. П. 1.

⁴⁵ Синайский, В. И. Русское гражданское право (серия «Классика российской цивилистики») / В. И. Синайский. — М., 2002. — С. 196–197.

⁴⁶ Братусь, С. Н. Предмет и система советского гражданского права / С. Н. Братусь. — М., 1963. — С. 23–24.

⁴⁷ Иванов, А. А. Собственность и товарно-денежные отношения / А. А. Иванов // Труды по гражданскому праву: К 75-летию Ю. К. Толстого / под ред. А. А. Иванова. — М., 2003. — С. 56–58.

⁴⁸ Суханов, Е. А. Вещное право: Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. — М. : Статут, 2017. — С. 106.

⁴⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 13. § 2. П. 1.

⁵⁰ Камышанский, В. П. Указ. соч. — С. 11.

⁵¹ См.: Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 13. § 2. П. 1.

⁵² Там же.

ния своих дел (вплоть до разорения и банкротства))⁵³.

Бремя собственности имеет большое экономическое значение, так как вынуждает собственника быть заботливым хозяином своих вещей и расчетливым коммерсантом⁵⁴.

Правовые формы экономических отношений собственности

В связи с тем, что отношения собственности неразрывно связаны с их юридическим оформлением, в юридической и экономической литературе высказывалось мнение, что собственность — это исключительно правовая, а не экономическая категория⁵⁵.

Однако, во-первых, собственность появилась «еще в догосударственный период и получила юридическое оформление в виде права собственности лишь в связи с появившейся необходимостью защиты с помощью государственного принуждения»⁵⁶.

Во-вторых, экономические отношения собственности не всегда оформляются только с помощью права собственности, так как их объектом выступают товары, в качестве которых выступают «как материальные, так и нематериальные результаты работ и услуг, нематериальные результаты творческой деятельности, а также отдельные права (например, оформленные в виде ценных бумаг либо корпоративных «прав участия») и даже средства индивидуализации товаров или их производителей (товарные знаки, фирменные наименования и т. п.). Гражданско-правовой режим этих объектов, как уже отмечалось, устанавливается с помощью не только вещных, но и обязательственных, и интеллектуальных, и корпоративных прав. И даже вещные права, имеющие объектом только вещи, тоже не исчерпываются правом собственности»⁵⁷.

Таким образом, экономические отношения собственности оказываются гораздо шире, чем непосредственный предмет

⁵³ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Гл. 13. § 2. П. 1.

⁵⁴ Сафиуллин, Д. Н. Общее понятие собственности и право собственности на современном этапе // Право собственности в СССР. — М., 1989. — С. 43.

⁵⁵ Шкредов, В. П. Экономика и право / В. П. Шкредов. — М., 1990. — С. 222.

⁵⁶ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. — Т. 1. — М. : ТК «Велби», 2008. — С. 609.

⁵⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 13. § 2. П. 2.

права собственности или даже вещного права в целом⁵⁸. «Более того, экономические отношения собственности повсеместно оформляются с помощью не только частноправового, но и публично-правового регулирования»⁵⁹.

2.2. Понятие права собственности

Право собственности, как и любое другое право, рассматривается в объективном или субъективном смыслах. В объективном смысле право — это совокупность правовых норм, регулирующих однородные отношения, а в субъективном — это юридически обеспеченная возможность реализовать свои интересы.

Право собственности в объективном смысле представляет собой институт гражданского права, который является подотраслью вещного. «Однако в институт права собственности включаются не только гражданско-правовые нормы. Он охватывает все нормы права, закрепляющие (признающие), регулирующие и защищающие принадлежность вещей конкретным лицам. К ним, следовательно, относятся не только соответствующие нормы гражданского права, но и определенные предписания конституционного и административно-правового характера, и даже некоторые уголовно-правовые правила, устанавливающие принадлежность имущества определенным лицам, закрепляющие за ними известные возможности его использования и предусматривающие юридические способы охраны прав и интересов собственников».

Иначе говоря, право собственности в объективном смысле представляет собой не гражданско-правовой, а комплексный (многоотраслевой) институт права, в котором, однако, преобладающее место занимают гражданско-правовые нормы»⁶⁰.

В законе отсутствует определение права собственности (ст. 209 ГК РФ раскрывает только его содержание), поэтому в юридической литературе делаются попытки выделить его основные признаки и на их основе выработать определение. При этом необходимо выделить признаки, присущие праву собственности, как разновидно-

⁵⁸ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 13. § 2. П. 2.

⁵⁹ Суханов, Е. А. Вещное право. Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. — М. : Статут, 2017. — С. 107.

⁶⁰ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 14. § 1. П. 2.

сти вещного права, затем сформулировать признаки, отличающие его от других вещных прав⁶¹.

1. Объектом права собственности (так же, как и иных вещных прав) являются вещи, которые обычно определяются как «предметы материального мира, могущие быть в обладании человека и служащие удовлетворению его потребностей»⁶². При этом объектом вещных прав выступают не всякие, а индивидуально-определенные вещи⁶³. Именно этот признак позволяет отличать вещные права от интеллектуальной собственности, имеющей в качестве объекта нематериальные результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Объектный признак позволяет отличать также вещные и корпоративные отношения, так как «доли и (или) паи участников корпораций в имуществе последних (в том числе выраженные бездокументарными акциями), как и вытекающие из них корпоративные права и обязанности, безусловно, не являются вещами и потому не могут быть объектами вещных прав, в том числе права собственности. Следовательно, в связи с принадлежностью долей (паев) конкретным лицам возникают не вещные, а корпоративные правоотношения»⁶⁴.

Необходимо отметить, что в п. 2 ст. 35 Конституции РФ говорится о праве иметь имущество в собственности. Однако в этом случае речь идет о собственности как экономической категории, а не о праве собственности (в противном случае пришлось бы признать, что возможно право собственности, например, на обязательственные права).

2. Абсолютность права собственности, которое, как и все вещные права, характеризуется тем, что корреспондирующие с ним обязанности пассивного типа возлагаются не на каких-либо конкретных «должников», а на всех третьих лиц⁶⁵. В вещных

⁶¹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 609.

⁶² Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П. В. Крашенинникова // Статут, 2011. – Комментарий к ст. 209.

⁶³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 610.

⁶⁴ Суханов, Е. А. Вещное право. Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 15.

⁶⁵ Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – Т. 1. – С. 102 (автор главы – Н. Д. Егоров).

правоотношениях «интерес управомоченного лица – обладателя вещного права – удовлетворяется посредством собственных действий, а не через действия лица обязанного»⁶⁶. Этот признак позволяет отличать вещные права от обязательственных, где интерес управомоченного лица всегда удовлетворяется через действия лица обязанного⁶⁷.

3. Наличие «триады» правомочий в праве собственности – владения, пользования и распоряжения⁶⁸. Содержание этих правомочий будет раскрыто далее, здесь же следует отметить, что определение права собственности с помощью «триады» правомочий является дискуссионным.

Некоторые авторы отмечали, что право собственности не ограничивается указанной триадой, и предлагают включить в определение большее число правомочий. Так, в советский период, предлагалось выделять правомочия собственника управлением имуществом⁶⁹, контроль за ним⁷⁰. Однако еще В. П. Грибанов обосновал, что управление и контроль являются лишь способами реализации уже имеющихся у собственника правомочий, то есть формами осуществления субъективного права собственности⁷¹. Некоторые советские, а затем российские авторы ссылаются на английского юриста А. Оноре, который выделял в англо-американском «праве собственности» до 10–12 различных правомочий собственника⁷².

⁶⁶ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П. В. Крашенинникова. – Статут, 2011. – Комментарий к ст. 209.

⁶⁷ Там же.

⁶⁸ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 611.

⁶⁹ Брагинский, М. И. Участие Советского государства в гражданских правоотношениях. – М., 1981. – С. 74 ; Зинченко, С. А. Государственная собственность в СССР: проблемы правового регулирования. – Ростов н/Д., 1986. – С. 59 ; и др.

⁷⁰ Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред.: В. П. Мозолина, М. Н. Малейной. – М., 2004 (автор комментария к ст. 209 ГК – В. П. Мозолин).

⁷¹ Советское гражданское право. – Т. I. – М., 1959. – С. 290–292.

⁷² Кикоть, В. А. Современные тенденции и противоречия учения о праве собственности в развитых капиталистических странах (научно-аналитический обзор) // Актуальные проблемы современного буржуазного гражданского права : сборник научно-аналитических обзоров. – М., 1983. – С. 41–43 ; Рубанов, А. А. Эволюция права собственности в основных странах Запада: тенденции и перспективы // Советское государство и право. – 1987. – № 4 ; Власова, М. В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. – М., 2002. – С. 42–43 ; и др.

В итоге следует согласиться с тем, что попытка описать максимально полный объем возможностей собственника не имеет смысла, так как все они являются лишь вариациями трех традиционных полномочий⁷³.

Существует и противоположный подход. Ряд авторов предлагает вообще не раскрывать право собственности через правомочия собственника. Например, Е. А. Суханов отмечает, что «в большинстве развитых западноевропейских правовых порядков правомочия собственника определяются не с помощью традиционной для отечественного гражданского права “триады”, а путем указания на “пользование и (или) распоряжение” вещью или вещами, то есть ограничиваются не тремя, а лишь двумя или даже одним правомочием (в частности, не указывая на правомочие владения, поскольку оно считается присущим далеко не только праву собственности)»⁷⁴.

По мнению В. А. Белова, количественным перечислением правомочий невозможно создать представление о праве собственности с его качественной стороны, то есть дать его характеристику в системе иных вещных прав⁷⁵. К. И. Скловский также предлагал отказаться от триады правомочий и характеризовать право собственности как наиболее полное неограниченное право⁷⁶.

Несмотря на вышеуказанные мнения, представляется целесообразным раскрывать право собственности с помощью триады правомочий, так как она, с одной стороны, вбирает в себя любые возможные варианты действий собственника, с другой стороны – право собственности включает в себя не только триаду правомочий, но и указание на свободное усмотрение собственника⁷⁷.

4. Осуществление правомочий собственника наиболее полным образом, в своем интересе и по своему усмотрению. «В отечественной цивилистической доктрине характеристика право-

мочий собственника неизменно дополнялась различными указаниями на то, что собственник осуществляет их “своей властью и в своем интересе” (А. В. Венедиктов), “независимо от других лиц” (Д. М. Генкин, С. М. Корнеев), “по своему усмотрению” (Ю. К. Толстой) и т. д.»⁷⁸. Наличие собственного усмотрения отличает право собственности как от обязательственных, так и от ограниченных вещных прав, в том числе в случаях, когда собственник передает все свои правомочия – владение, пользование и распоряжение. Например, «доверительный управляющий согласно п. 1 ст. 1012 ГК осуществляет указанные правомочия сугубо в интересах собственника (выгодоприобретателя). Субъекты ограниченных вещных прав (в том числе согласно п. 2 ст. 295 ГК – права хозяйственного ведения) могут владеть, пользоваться и в некоторых случаях распоряжаться вещью, но с постоянной “оглядкой” на права и законные интересы собственника»⁷⁹.

Кроме свободы усмотрения, в п. 2 ст. 209 ГК РФ говорится также о возможности собственника совершать в отношении имущества любые действия (не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц), что характеризует собственность как наиболее полное вещное право.

Относительно полноты права собственности может быть выдвинуто возражение, что собственник может передать часть или даже все свои правомочия иным лицам (например, доверительному управляющему, унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения) и при этом остается собственником (так называемое «голое право»). Однако при этом у собственности есть такое свойство, как «эластичность», или «упругость господства»⁸⁰. Эта «эластичность» означает, что правомочия собственника «имеют обыкновение автоматически распрямляться, восстанавливая весь свой изначальный объем, стоит этим чужим правам прекратиться. Таким образом, тот факт, что в силу временных причин право собственности оказывается бо-

⁷³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 620–621.

⁷⁴ Суханов, Е. А. Вещное право. Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 123.

⁷⁵ Белов, А. В. Гражданское право: общая и особенная части : учебник / А. В. Белов. – М., 2003. – С. 478.

⁷⁶ Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие / К. И. Скловский. – 3-е изд. – М., 2002. – С. 125–126.

⁷⁷ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 621.

⁷⁸ Суханов, Е. А. Вещное право. Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 125.

⁷⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 612–613.

⁸⁰ Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права : учебник / под ред. Д. В. Дождева. – М. : изд-во «БЕК», 2000. – С. 159.

лее или менее ужатым, не исключает того, что в возможности оно всегда остается самым полным из всех видов господства над вещью»⁸¹.

В отношении свободы усмотрения собственника следует отметить, что она имеет пределы. Как указано ранее, в п. 2 ст. 209 ГК РФ закреплено право собственника совершать в отношении его имущества любые действия: 1) не противоречащие закону и иным правовым актам и 2) не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Кроме того, «на собственников в полной мере распространяются общие требования закона о добросовестном осуществлении гражданских прав (п. 3 ст. 1 ГК РФ) и о запрете злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ), то есть общие пределы осуществления гражданских прав, предусмотренные законом»⁸².

Вопрос о возможности установления ограничений для собственника не только законом, но «и иным правовым актом» (см. п. 2 ст. 209 ГК РФ) является дискуссионным. Исходя из системного толкования п. 2 ст. 209 ГК РФ и п. 3 ст. 55 Конституции РФ, п. 2 ст. 1 ГК РФ, можно сделать вывод, что п. 2 ст. 209 ГК РФ следует толковать ограничительно. Ограничение прав собственника может быть установлено только законом (или подзаконным актом, но в установленном законом порядке) и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 3 ст. 55 Конституции РФ, п. 2 ст. 1 ГК)⁸³.

5. Бессрочность права собственности. Этот признак отличает право собственности в первую очередь от обязательственных отношений, которые либо устанавливаются на определенный срок, либо на неопределенный, но в таком случае могут быть прекращены по воле собственника (см. например: ст. 610, ст. 1016 ГК РФ и т. д.). Право собственности является принципиально бессрочным, так как не ограничено по закону или догово-

ру каким-либо сроком и прекращается лишь в результате гибели вещи, являющейся объектом этого права⁸⁴.

Определение права собственности

С учетом выделенных признаков можно сформулировать следующее определение субъективного права собственности – это наиболее полная юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью по своему усмотрению независимо от других лиц и без ограничения по сроку⁸⁵. В объективном смысле право собственности – это система правовых норм, «наиболее полно обеспечивающих возможность владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью по своему усмотрению независимо от других лиц и без ограничения по сроку»⁸⁶.

2.3. Содержание права собственности

В соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ содержание права собственности составляют правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. ГК РФ не раскрывает содержания указанных правомочий, их содержание и признаки анализируются в юридической литературе.

1. *Владение* обычно определяется как физическое господство над вещью, обладание ею. При этом подразумевается не столько физический контакт, сколько возможность вступать в такой контакт в любой момент по воле владельца⁸⁷. Владельцем вещи является субъект, «в чьем хозяйстве она находится как объект, доступный его физическому, техническому и иному воздействию. Поэтому в качестве объекта владения могут выступать и такие вещи, как участок земли, участок недр, здания, сооружения и иные объекты, которые физически невозможно «держать в руках»»⁸⁸.

⁸⁴ Грибанов, В. П. *Сроки в гражданском праве* / В. П. Грибанов // *Осуществление и защита гражданских прав*. – М., 2000. – С. 256–257.

⁸⁵ *Гражданское право : учебник : в 3 т.* / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 620.

⁸⁶ Там же. – С. 622.

⁸⁷ Коновалов, А. В. *Владение и владельческая защита в гражданском праве* / А. В. Коновалов. – СПб., 2001. – С. 18.

⁸⁸ *Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой* / под ред. П. В. Крашенинникова. – Статут, 2011. – Комментарий к ст. 209.

⁸¹ Санфилиппо Чезаре. *Курс римского частного права : учебник* / под ред. Д. В. Дождева. – М. : изд-во «БЕК», 2000. – С. 159.

⁸² Суханов, Е. А. *Вещное право. Научно-познавательный очерк* / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 127–128.

⁸³ *Гражданское право : учебник : в 3 т.* / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 614–615.

В п. 2 ст. 209 ГК РФ указано, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе передать право владения иным лицам, оставаясь при этом собственником.

В качестве признака владения некоторые авторы вслед за римскими юристами выделяют его субъективный элемент⁸⁹. Господство должно быть волевым – прямо направленным на желание владеть, о чем свидетельствует использование вещи (либо готовность ее использовать)⁹⁰. Этот признак отличает владение как от пространственного отношения близости к вещи, так и от владения как «держания» (хранение, перевозка, комиссия и т. д.), в котором господство не самоцель, а вынужденное состояние, позволяющее решать стоящие перед держателем задачи⁹¹.

Следует отметить, что действующее российское законодательство не содержит легального определения владения, что создает затруднения с определением того, кого следует считать владельцем. «В этом вопросе можно было последовать примеру либо римского права и разграничить понятие владения и держания, либо законодательств германской группы и закрепить институт двойного владения с выделением фигуры владеющего слуги»⁹². Некоторые современные кодификации (например – ГК Нидерландов) закрепляют прямое и не прямое (опосредованное) владение⁹³. Статья 879 проекта Гражданского уложения Российской империи «также предлагала различать “самостоятельное” и “производное” владение; законодательное закрепление “двойного владения” вещь встретило одобрительное отношение в тогдашней литературе»⁹⁴. В связи с этим закрепление в ГК РФ института двойного владения представляется наиболее целесообразным.

⁸⁹ Римское частное право : учебник / под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Петерского. – М. : ИД «Юриспруденция», 2007. – С. 137.

⁹⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 595.

⁹¹ Там же.

⁹² Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – Т. 1. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : ПБОЮЛ Л. В. Рожников, 2001. – С. 345 ; См. также: Венедиктов, А. В. Государственная социалистическая собственность / А. В. Венедиктов. – М. : Л., 1948. – С. 563 ; и др.

⁹³ Суханов, Е. А. Вещное право. Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 66–67.

⁹⁴ Там же. – С. 67.

Владение делится на законное или незаконное, в зависимости от наличия или отсутствия правового основания (титула). В качестве правового основания может выступать договор, закон или иное основание. При рассмотрении споров следует исходить из презумпции законности фактического владения⁹⁵.

Незаконное владение, в свою очередь, делится на добросовестное и недобросовестное. Добросовестным считается владлец, который не знал и не должен был знать о незаконности своего владения. Добросовестность владельца также презюмируется, что вытекает из содержания п. 5 ст. 10 ГК РФ.

Согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

2. *Пользование* – это обеспеченная законом возможность извлекать из вещи ее полезные свойства. По общему правилу собственник вправе использовать вещь не только по ее целевому назначению (из содержания п. 1 ст. 9 и п. 2 ст. 209 ГК РФ следует, что собственник вправе использовать вещи по своему усмотрению), однако при этом он должен учитывать общие ограничения осуществления гражданских прав, установленные, например, ст. 10 ГК РФ.

В отношении некоторых объектов закон ограничивает их использование целевым назначением. В первую очередь это земельные участки и жилые помещения. Так, согласно ст. 284 ГК РФ, земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства, может быть изъят у собственника, если он не используется по целевому назначению в течение трех лет (более длительный срок может быть установлен законом).

«Строго целевое назначение имеют также жилые помещения – жилые дома, квартиры и т. д., использование которых в иных целях, в частности для размещения различных контор (офисов), складов, производств и т. д., хотя бы и по воле или

⁹⁵ Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – Т. 1. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : ПБОЮЛ Л. В. Рожников, 2001. – С. 344.

с согласия их собственника, допускается только после перевода этих помещений в нежилые в установленном законом порядке (п. 2 и 3 ст. 288 ГК; ст. 17, 22–24 ЖК)⁹⁶. В соответствии со ст. 293 ГК РФ использование жилого помещения не по назначению может повлечь его продажу с публичных торгов.

Как и правомочие владения, правомочие пользования может быть передано другим лицам. Как правило, пользование передается вместе с владением, но иногда можно пользоваться вещью не владея ею. Так, по договору аренды собственник-арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

ГК не делит пользование на законное и незаконное, однако незаконное пользование является разновидностью противоправного поведения, последствиями которого может быть требование о возмещении убытков или о возврате неосновательного обогащения, а в некоторых случаях наступает административная или уголовная ответственность⁹⁷.

3. *Распоряжение* – возможность определять юридическую судьбу вещи. В результате распоряжения собственник может временно передать часть своих правомочий (передать в аренду, доверительное управление и т. д.), оставаясь при этом собственником, либо прекратить право собственности на вещь. Прекращение права собственности на вещь возможно в том числе в результате ее уничтожения, однако, по мнению Ю. К. Толстого, уничтожение вещи в процессе ее потребления является осуществлением только правомочия пользования, так как воля собственника направлена вовсе не на прекращение права собственности, а на извлечение из вещи ее полезных свойств (например, сожжение дров в камине)⁹⁸.

Однако по этому вопросу существует и противоположная точка зрения, в соответствии с которой квалификация действия

как распоряжения зависит от того, сохраняется ли в результате вещь у собственника, нежели от направленности воли собственника. В момент перехода вещи в принципиально иное качество происходит распоряжение путем ее уничтожения⁹⁹.

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее им имущество (см. ст. 236 ГК РФ). Такой отказ возможен в форме объявления либо совершения других действий при условии, что они определенно свидетельствуют о его намерении прекратить права на это имущество (например, вещь выброшена на помойку). Однако отказ от права не влечет прекращения прав и обязанностей собственника до приобретения права собственности на имущество другим лицом. Во-первых, это значит, что собственник может вернуть себе вещь, пока другое лицо не приобрело ее (в этом случае применяются правила о бесхозяйных вещах); во-вторых, на собственнике лежит бремя содержания вещи, например, обязанность платить налоги. Из правила, что отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника, есть исключения. Так, п. 2 ст. 53 Земельного кодекса РФ предусматривает возможность отказа от права собственности на земельный участок. Такой отказ осуществляется посредством подачи соответствующего заявления в орган регистрации прав. Право собственности на земельный участок прекращается с даты государственной регистрации его прекращения.

Бремя содержания и риск случайной гибели или порчи вещи

Как отмечалось ранее в отношениях собственности «тесно переплетаются две их стороны: “благо” обладания имуществом и получения доходов от его использования и “бремя” несения связанных с этим расходов, издержек и риска»¹⁰⁰. Д. Н. Сафиуллин обосновал, что именно бремя собственности действительно обязывает владельца быть настоящим заботливым хозяином своих вещей и расчетливым коммерсантом¹⁰¹.

⁹⁶ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 14. § 1. П. 3.

⁹⁷ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред.: Н. Д. Егорова, А. П. Сергеева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М., 2005. – С. 453.

⁹⁸ Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – Т. 1. – 5-е изд. перераб. и доп. – М. : ПБОЮЛ Л. В. Рожников, 2001. – С. 345.

⁹⁹ Бабаев, А. Б. Система вещных прав / А. Б. Бабаев. – М., 2006. – С. 260.

¹⁰⁰ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 1. П. 2.

¹⁰¹ Сафиуллин, Д. Н. Общее понятие собственности и право собственности на современном этапе / Д. Н. Сафиуллин // Право собственности в СССР. – М., 1989. – С. 43.

В связи с этим ст. 210 ГК РФ «специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота – на конкурсного управляющего и т. д.)¹⁰²».

Под бременем содержания понимаются обязанности собственника по уплате налогов на имущество, поддержание его в исправном (безопасном) состоянии посредством осуществления ремонта (капитального или текущего), страхование, охрана и т. п.

«Собственник несет также риск случайной гибели или порчи своего имущества, то есть его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом (ст. 211 ГК). По сути этот риск также составляет часть указанного выше бремени собственника. Перенос риска случайной гибели или порчи имущества на других лиц возможен по договору собственника с ними (например, по условиям конкретного арендного договора или по договору страхования), а также в силу указания закона (в частности, такой риск может нести опекун как доверительный управляющий имуществом собственника-подопечного)»¹⁰³.

Пределы (ограничения) права собственности

Исследуя вопрос о содержании права собственности, нельзя ограничиваться анализом правомочий собственника. По справедливому замечанию Е. А. Суханова, «сведение права собственности к абстрактной “триаде” правомочий владения, пользования и распоряжения отнюдь не всегда характеризует реальное содержание предоставляемых собственнику возможностей. Дело, следовательно, заключается не в количестве и не в названии правомочий, а в той мере реальной юридической власти над своим имуществом, которая предоставляется и гарантируется собственнику действующим правом порядком. Так, ГК РСФСР 1964 г. в ст. 92 формально наделял одинаковыми правомочиями владения, пользования и распоряжения всех собственников, хотя по своему характеру и возможностям осуществления правомочия государства-собственника не шли ни в какое сравнение

¹⁰² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 1. П. 2.

¹⁰³ Там же.

с правомочиями “личных собственников” – граждан, подвергнутых многочисленным ограничениям»¹⁰⁴.

Вопрос об особенностях права собственности публичных образований, физических и юридических лиц будет рассмотрен позднее. Здесь же хотелось бы остановиться на ограничениях, установленных законом для собственника. Как было указано ранее, право собственности характеризуется максимально возможной полнотой и свободным усмотрением собственника. Однако абсолютный характер права собственности, закрепленный в законодательстве большинства европейских стран XIX в., претерпел изменения¹⁰⁵. В настоящее время во всех развитых правовых порядках общепризнано наличие существенных ограничений права собственности, которые включаются в законодательное определение этого права¹⁰⁶.

В ст. 209 ГК РФ также содержатся ограничения собственности в виде запретов совершать действия:

- 1) противоречащие закону и иным правовым актам;
- 2) нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В отношении земли и других природных ресурсов в ст. 209 ГК РФ установлен дополнительный запрет на нанесение ущерба окружающей среде. Помимо этого, следует также учитывать общие ограничения, установленные в ст. 10 ГК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав:

- 1) исключительно с намерением причинить вред другому лицу;
- 2) действия в обход закона с противоправной целью;
- 3) иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав.

Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции и злоупотребление доминирующим положением на рынке.

¹⁰⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 1. П. 3.

¹⁰⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 614.

¹⁰⁶ Гражданское и торговое право зарубежных государств : учебник : в 2 т. / отв. ред.: Е. А. Васильев, А. С. Комаров. – 4-е изд. – Т. 1. – М., 2004. – С. 334–335 и сл. (автор главы – О. М. Козырь).

Помимо общих ограничений права собственности, закон устанавливает и частные, в отношении отдельных объектов. Так, собственник особо ценных и охраняемых государством культурных ценностей не должен допускать бесхозяйственного обращения с ними, которое может грозить утратой ими своего значения (см. ст. 240 ГК РФ). Собственник домашних животных не должен обращаться с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного обращения с ними (см. ст. 241 ГК РФ).

Некоторые авторы предлагают различать понятия «пределы» и «ограничения» права собственности. По их мнению, пределы «объективны в том смысле, что они не зависят от воли собственника и иных лиц, а predetermined законом».

Ограничения права собственности субъективны. Они зависят от основанной на законе воле субъектов или судебных органов. Договорные стеснения права собственности возможны, когда участники гражданско-правовых отношений устанавливают определенные ограничения. Например, при заключении договора ипотеки стороны установили, что залогодатель не вправе распоряжаться заложенным имуществом либо совершать некоторые акты распоряжения. Судебные ограничения права собственности применяются по усмотрению суда при наличии спора¹⁰⁷. Однако существует мнение, что право собственности может быть ограничено только законом, но не договором, так как «наказание» за отступление от условий договора имеет обязательственный характер (уплата неустойки, возмещение убытков) и не влияет на само право собственности¹⁰⁸.

Вопросы для самоконтроля:

1. Укажите исторические этапы развития отношений собственности.
2. В чем отличия «вещественного» и «социального» подходов к отношениям собственности?
3. Какие элементы можно выделить, рассматривая содержание отношений собственности?

¹⁰⁷ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П. В. Крашенинникова. – Статут, 2011. – Комментарий к ст. 209.

¹⁰⁸ Гражданское право : учебник: в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 616–617.

4. Как соотносятся экономические отношения собственности и право собственности?
5. Назовите признаки права собственности.
6. Какие правомочия включает в себя право собственности?
7. Что понимается под бременем содержания имущества?
8. Каковы пределы (ограничения) права собственности?

Литература

1. Право собственности: актуальные проблемы / под ред.: В. Н. Литовкина, Е. А. Суханова, В. В. Чубарова. – М., 2008.
2. Алексеев, С. С. Право собственности. Проблемы теории / С. С. Алексеев. – М., 2008.
3. Андреев, В. К. Право государственной собственности в России : учебное пособие / В. К. Андреев. – М., 2004.
4. Венедиктов, В. А. Государственная социалистическая собственность / В. А. Венедиктов. – М., 1948.
5. Винницкий, А. В. Публичная собственность / А. В. Винницкий. – М., 2013.
6. Винницкий, А. В. Институт публичной собственности в праве Франции, Испании и Италии / А. В. Винницкий // Вестник гражданского права. – 2013. – № 4. – С. 215–237.
7. Власова, М. В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития : учебное пособие / М. В. Власова. – М., 2002.
8. Генкин, Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М., 1961.
9. Емелькина, И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2016. – № 2. – С. 79–112.
10. Жаркова, О. А. Актуальные проблемы создания нового объекта недвижимости / О. А. Жаркова // Закон. – 2012. – № 1.
11. Камышанский, В. П. Право собственности: пределы и ограничение / В. П. Камышанский. – М., 2000.
12. Кулагин, М. И. Право собственности / Избранные труды // М. И. Кулагин. – М., 1997.
13. Ланина, О. В. Оговорка о сохранении права собственности в договорных обязательствах / О. В. Ланина. – М., 2014.
14. Лафарг, П. Собственность и ее происхождение / П. Лафарг. – М., 1959.
15. Маттеи, У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. – М., 1999.

16. Микрюков, В. А. Гражданско-правовая функция установления бремени собственности / В. А. Микрюков // Законодательство и экономика. – 2015. – № 5.

17. Мэрилл, Т. У. Что случилось с правом собственности в рамках экономического анализа права? / Т. У. Мэрилл, Г. Э. Смит // Вестник гражданского права. – 2016. – № 1. – С. 222–279.

18. Новиков, К. О понятии недвижимого имущества / К. Новиков // Хозяйство и право. – 2011. – № 11.

19. Рыженков, А. Я. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее) / А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец. – Волгоград, 2005.

20. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учебно-практическое пособие / К. И. Скловский. – 4-е изд. – М., 2008.

21. Суханов, Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М., 1991.

22. Тархов, В. А. Собственность и право собственности / В. А. Тархов, В. А. Рыбаков. – М., 2002.

23. Хохлов, С. А. Право собственности и другие вещные права / С. А. Хохлов // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 8.

24. Van Erp S., Akkermans B. Cases, Materials and Text on national, Supranational and Interbational Property Law. Oxford and Portland, Oregon, 2012.

ЛЕКЦИЯ 3.

Субъекты права собственности

3.1. Формы собственности и субъекты права собственности (общая характеристика)

Формы собственности

Вопрос о формах собственности является дискуссионным. Согласно п. 2 ст. 8 Конституции РФ, в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. В п. 1 ст. 212 ГК РФ также выделяются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В первую очередь возникает вопрос: являются ли формы собственности правовой категорией? На этот вопрос, в частности, положительно отвечает Ю. К. Толстой, ссылаясь в том числе на то, что «формы собственности закреплены в Конституции, что придает им качество не только экономической, но и юридической категории»¹⁰⁹.

Однако, по мнению других авторов, понятие формы собственности может использоваться только в экономическом, но не правовом смысле¹¹⁰. Поэтому, как отмечает Е. А. Суханов, формы собственности «нельзя отождествлять с правом собственности или с его разновидностями, выделяя или противопоставляя на этом основании, например, право индивидуальной (или частной) собственности и право коллективной собственности»¹¹¹. Коллектив может являться субъектом экономических отношений присвоения, но не обладает правосубъектностью¹¹². По этой же причине не существует юридических отношений смешанной собственности (например, при создании хозяйственных обществ с государственным участием, так как в этом случае собственником является юридическое лицо)¹¹³.

Таким образом, невозможно существование разных форм

¹⁰⁹ Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 5-е изд. – Т. 1. – М., 2001. – С. 348 (автор главы – Ю. К. Толстой).

¹¹⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 622 (автор главы – Н. Н. Аверченко).

¹¹¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 1. П. 1.

¹¹² Там же.

¹¹³ Там же.

права собственности, так как это повлечет появление разных прав собственности¹¹⁴. Поэтому «юридически существует одно право собственности с единым, одинаковым для всех собственников набором правомочий (содержанием), у которого могут быть лишь различные субъекты (граждане, юридические лица, государство и другие публично-правовые образования)»¹¹⁵.

Выделение разных форм права собственности имело значение в советский период, так как существовало значительное неравенство в содержании «социалистической» и «личной» собственности¹¹⁶. Однако в настоящее время выделение различных видов и форм права собственности¹¹⁷, во-первых, противоречит принципу равенства всех форм собственности, во-вторых, «исключает правопреемство при переходе объектов собственности по сделкам между различными собственниками (ибо здесь происходит не переход права собственности, а прекращение одного «вида» (формы) права собственности и возникновение другого, что противоречит принципам нормального имущественного оборота)»¹¹⁸.

Что касается количества форм собственности, то, как было указано, п. 2 ст. 8 Конституции РФ и вслед за ним п. 1 ст. 212 ГК РФ выделяют: 1) частную; 2) государственную; 3) муниципальную; 4) иные формы собственности.

В первую очередь необходимо отметить, что «иных форм собственности» в настоящее время в России не существует. В ст. 212 ГК РФ воспроизведена формулировка Конституции, которая не имеет гражданско-правового смысла, а обусловлена скорее идеологическими или политическими причинами¹¹⁹.

¹¹⁴ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. — Т. 1. — М. : ТК «Велби», 2008. — С. 623.*

¹¹⁵ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 14. § 1. П. 1.*

¹¹⁶ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. — Т. 1. — М. : ТК «Велби», 2008. — С. 623–624.*

¹¹⁷ *Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — 6-е изд. — Т. 1. — М., 2002. — С. 412–415 (автор главы — Ю. К. Толстой).*

¹¹⁸ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 14. § 1. П. 1.*

¹¹⁹ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. — Т. 1. — М. : ТК «Велби», 2008. — С. 624–625.*

Многообразие видов и форм собственности и соответствующих им прав собственности впервые было закреплено в ст. 52 ГК РСФСР 1922 г., в которой выделялась государственная, кооперативная и частная собственность¹²⁰. В нормах ГК РСФСР 1964 г. было закреплено уже четыре формы собственности — социалистическая в виде: 1) государственной; 2) колхозно-кооперативной и 3) собственности профсоюзных и иных общественных организаций, а также личная собственность. Все они имели существенно различный правовой, в том числе гражданско-правовой, режим, то есть юридический, а не только политэкономический смысл¹²¹.

В Законе «О собственности в СССР» 1990 г. выделялось уже более десяти различных форм собственности, одновременно он же провозгласил и «равенство всех форм собственности», устранив различия их прежних правовых режимов, в результате чего и различие всех форм собственности утратило юридическое значение¹²².

В обществах с развитой рыночной экономикой обычно существует всего две формы собственности: частная и государственная¹²³. Однако помимо указанных форм собственности п. 2 ст. 8 Конституции РФ и ст. 212 ГК РФ также выделяют муниципальную, что объясняется государственным устройством РФ, в которой местное самоуправление не входит в систему государственных органов¹²⁴. В юридической литературе делались попытки выделить и иные публичные образования, признавая их субъектами коллективной собственности. Так, В. И. Иванов предлагал выделять общину как субъект коллективной собственности, имеющей публично-правовую природу¹²⁵. Однако действующее законодательство не дает оснований для таких выводов. Так, подпункт 6 пункта 3 статьи 50 ГК РФ наделяет общины коренных малочисленных народов Российской Федерации правами юридического лица.

¹²⁰ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. Гл. 14. § 1. П. 1.*

¹²¹ Там же.

¹²² Там же.

¹²³ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. — Т. 1. — М. : ТК «Велби», 2008. — С. 622.*

¹²⁴ Там же. — С. 623.

¹²⁵ *Иванов, В. И. Община как субъект права / В. И. Иванов // Закон. — 1994. — № 5. — С. 88–93.*

В качестве субъектов права собственности п. 2 ст. 212 ГК РФ выделяет: 1) граждан; 2) юридических лиц; 3) Российскую Федерацию; 4) субъектов Российской Федерации; 5) муниципальные образования. Собственность Российской Федерации и ее субъектов составляет государственную собственность (см. п. 1 ст. 214 ГК РФ). Вместе с муниципальными образованиями Российская Федерация и ее субъекты являются публичными образованиями. Граждане и юридические лица, в отличие от публичных образований, являются частными лицами. Поскольку разница в режиме права собственности граждан и юридических лиц практически отсутствует, целесообразно рассматривать ее как право собственности частных лиц. При этом следует иметь в виду, что по содержанию право собственности частных лиц и публичных образований не различается (то есть оно едино, о чем говорилось ранее).

Основными отличиями в праве собственности частных лиц и публичных образований являются:

1) перечень объектов (так, абз. 2 п. 3 ст. 212 ГК РФ устанавливает, что законом определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности);

2) особенности приобретения и прекращения права собственности (см. абз. 1 п. 3 ст. 212 ГК РФ).

При этом п. 4 ст. 212 ГК РФ закрепляет принцип равенства защиты прав всех собственников.

3.2. Физические лица как субъекты права собственности

В соответствии со ст. 18 ГК РФ граждане обладают общей правоспособностью, в том числе могут иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать его; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и т. д.

Таким образом, сфера использования объектов частной собственности граждан имеет не только потребительский (как считалось в советский период), но и производственный характер¹²⁶.

¹²⁶ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 672 (автор главы – С. В. Тychинин).*

Граждане могут становиться собственниками разными способами: в результате работы по трудовому или гражданско-правовому договору; общесоциальным способом (получая пенсии, пособия, стипендии и т. п.); общегражданским способом (принимая наследство, получая дивиденды, проценты по вкладу и т. п.); осуществляя предпринимательскую деятельность с образованием юридического лица или без. При этом все способы могут быть использованы в различных сочетаниях¹²⁷.

Согласно п. 1 ст. 213 ГК РФ, в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Речь идет об имуществе, изъятом из оборота, которое находится в исключительной собственности государства. «Конкретные виды объектов, которые не могут принадлежать гражданам на праве собственности, должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 ГК) и не могут устанавливаться подзаконными актами. Это же касается и объектов, которые могут находиться в собственности частных лиц только по специальному разрешению, то есть ограниченных в обороте (абз. 2 п. 2 ст. 129 ГК)»¹²⁸.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 9 и ст. 36 Конституции РФ граждане не могут иметь на праве частной собственности землю (земельные участки), а также другие природные ресурсы. «Однако действующее законодательство не предусматривает возможности иметь в частной собственности участки недр»¹²⁹. Согласно п. 1 ст. 8 «Лесного кодекса Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ, лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом, если это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (см. п. 2 ст. 213 ГК РФ).

¹²⁷ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 671 (автор главы – С. В. Тychинин).*

¹²⁸ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 4. П. 1.*

¹²⁹ Там же.

Таким образом, в настоящее время «отпали традиционные для прежнего правопорядка ограничения объектов права собственности граждан – количество или размер жилых помещений, в том числе квартир, дач и садовых домиков, автотранспортных средств, скота, средств производства и т. п.»¹³⁰.

Тем не менее такие ограничения все-таки существуют, что обусловлено необходимостью справедливого распределения ограниченных ресурсов. В качестве примера можно привести п. 2 ст. 4 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которым максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации (при этом он должен составлять не менее 10 %).

Одной из особенностей права собственности граждан является невозможность обращения кредиторами взыскания на имущество, необходимое для жизнедеятельности гражданина. Перечень такого имущества закреплен в ст. 446 ГК РФ, в частности к нему относятся: жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания (при условии, что оно не является предметом ипотеки); предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши; имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника; продукты питания и деньги на сумму не менее установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении, и т. д.

Граждане вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица (п. 1 ст. 23 ГК РФ). В связи с этим индивидуальные предприниматели вправе иметь в собственности различные средства производства, в том числе используемые ими с привлечением наемных работников¹³¹. При этом гражданское законодательство не разграничивает имущество гражданина, приобретенное в результате занятия им предприни-

¹³⁰ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 4 П. 1.

¹³¹ Там же.

мательской деятельностью либо по иным основаниям¹³². Это значит, что кредиторы вправе обратиться с иском на любое имущество гражданина, за изъятиями, установленными ст. 446 ГК РФ.

Право собственности граждан на жилые помещения

В настоящее время основными источниками, регулирующими отношения собственности граждан на жилые помещения, являются гл. 18 ГК РФ и раздел II Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ), а также ряд законов и подзаконных актов¹³³. Таким образом, законодатель произвел дробление института гражданского права, что привело к дублированию норм, а в некоторых случаях и наличию противоречий¹³⁴.

Признаки жилого помещения:

1) оно должно быть изолированным (см. п. 2 ст. 15 ЖК РФ). Не могут быть жилыми помещениями смежные комнаты или части комнат¹³⁵;

2) пригодным для постоянного проживания граждан, то есть отвечающим санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (см. п. 2 ст. 15 ЖК РФ);

3) оно должно использоваться для проживания граждан (см. п. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК РФ). Собственник может использовать его для личного проживания совместно с членами семьи либо сдавать для проживания на основании договора. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается, а учреждений и организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 под использованием жилого помещения не по назначению следует понимать, например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств,

¹³² Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 690 (автор главы – С. В. Тычинин).

¹³³ Там же. – С. 684 (автор главы – С. В. Тычинин).

¹³⁴ Там же: см. также: Сергеев, А. П. Жилищное право : учебник / А. П. Сергеев. – М., 2006. – С. 97–99.

¹³⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 684 (автор главы – С. В. Тычинин).

содержания и разведения животных, то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.)¹³⁶;

4) жилое помещение является недвижимым имуществом (см. п. 2 ст. 15 ЖК РФ), соответственно подлежит обязательной государственной регистрации (см. ст. 18 ЖК РФ). Ст. 16 ЖК РФ выделяют следующие виды жилых помещений: жилой дом (его часть); квартиру (ее часть); комнату. В этой связи следует отметить, что, по мнению Е. А. Суханова, «несмотря на законодательное признание квартир и комнат в многоквартирном жилом доме самостоятельными недвижимыми вещами, они ни фактически, ни юридически не приспособлены к тому, чтобы быть самостоятельными объектами недвижимости»¹³⁷. Основной проблемой является определение границ указанных объектов¹³⁸. Кроме того, отнесение комнат (в том числе в коммунальных квартирах) к самостоятельному объекту права собственности следует признать неудачным, хоть и вынужденным решением, так как они не могут в полной мере удовлетворять интересы проживающих в них граждан¹³⁹.

Особенностью права собственности на жилые помещения является принадлежность собственнику доли в праве на общее имущество дома — лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, санитарно-техническое и иное оборудование, земель-

ный участок под домом и т. п. (см.: ст. 289 и п. 1 ст. 290 ГК; п. 1 ст. 36 ЖК). Доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 36 ЖК). При этом собственники жилья не могут отчуждать свою долю в праве на общее имущество и совершать иные действия, влекущие ее передачу отдельно от права собственности на жилье, либо осуществлять ее выдел в натуре (см.: п. 2 ст. 290 ГК; п. 4 ст. 37 ЖК). Таким образом, доля не становится самостоятельным объектом права, представляя собой не являющуюся самостоятельной вещью составную часть (части) многоквартирного жилого дома, неотделимую от него¹⁴⁰. В связи с этим жилое помещение может быть отнесено к категории сложных вещей¹⁴¹.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением (см. п. 2 ст. 31 ЖК РФ). В юридической литературе это право считается разновидностью личного сервитута¹⁴².

Собственники обязаны нести бремя содержания своих жилых помещений (а также общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором они проживают), поддерживать эти помещения в надлежащем состоянии и не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей (см. п. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ). В случае несоблюдения ими этих правил право собственности на жилое помещение может быть прекращено в порядке, предусмотренном ст. 293 ГК РФ.

Право собственности граждан на земельные участки

Как и в случае с жилыми помещениями, в регулировании земельных отношений существует дуализм. Основу правовой регламентации отношений собственности на землю составляют два кодифицированных акта — ГК РФ и Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее — ЗК

¹³⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

¹³⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 14. § 4. П. 3.

¹³⁸ Суханов, Е. А. Перспективы корпоративного законодательства и другие проблемы отечественного права / Е. А. Суханов // Закон. — 2006. — № 9. — С. 7.

¹³⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. — Т. 1. — М. : ТК «Велби», 2008. — С. 686 (автор главы — С. В. Тычинин).

¹⁴⁰ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. — Т. 1. — Гл. 14. § 4. П. 3.

¹⁴¹ Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. — 4-е изд. — М., 2005. — С. 25.

¹⁴² Груздев, В. В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членов и бывших членов семьи собственника / В. В. Груздев // Закон. — 2005. — № 6. — С. 33 ; Емелькина, И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения / И. А. Емелькина. — М., 2004. — С. 29.

РФ), что создает противоречия в регулировании указанных отношений¹⁴³. Объектом права собственности является «земельный участок». Наряду с этим понятием в законодательстве используется термин «земля», который имеет не юридическое, а социально-экономическое значение¹⁴⁴.

Земельный участок как объект права собственности – это поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения (п. 2 ст. 261 ГК РФ). Таким образом, в земельный участок не включаются участки недр, которые «составляют самостоятельный объект права собственности, не становясь автоматически объектом права собственности собственника земельного участка (и не составляя его принадлежность). Это обстоятельство позволяет использовать их для добычи полезных ископаемых, прокладки подземных сооружений и в аналогичных целях без согласия собственника земельного участка. Вместе с тем последнему предоставляется право использовать все, что находится под поверхностью его земельного участка, с соблюдением требований Закона о недрах, других законов и прав других лиц (п. 3 ст. 261 ГК; п. 1 ст. 40 ЗК). Речь обычно идет о свободной добыче и использовании гражданами общераспространенных полезных ископаемых (песка, гравия, глины и т. п.), находящихся на их участках, и о строительстве погребов, гаражей и тому подобных подземных сооружений бытового характера»¹⁴⁵.

Земельный участок является недвижимой индивидуально-определенной вещью (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (ч. 4.2 ст. 1 Закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ; ч. 2 ст. 8 Закона № 218-ФЗ)¹⁴⁶.

В зависимости от оборотоспособности (см. п. 2 ст. 27 ЗК РФ) земельные участки делятся на участки: 1) изъятые из оборота, которые не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законода-

тельством; 2) ограниченные в обороте, которые не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами; 3) не ограниченные в обороте. Перечень земельных участков, ограниченных или изъятых из оборота, содержится в п. 4 и 5 ст. 27 ЗК РФ.

Особенностями права частной собственности на земельные участки является наличие ряда законодательных ограничений в публичных интересах. «Граждане – собственники земельных участков обязаны использовать их строго по целевому назначению (для жилой застройки, для отдыха, для ведения сельскохозяйственного производства и т. п.) (п. 2 ст. 7 ЗК) и разрешенными способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также осуществлять необходимые меры по охране земель, соблюдать требования экологических, санитарно-гигиенических и иных правил и нормативов, не допускать загрязнения и ухудшения плодородия почв (ст. 42 ЗК). Несоблюдение этих требований влечет для собственника неблагоприятные последствия вплоть до изъятия в судебном порядке используемого им земельного участка (ст. 284–286 ГК; п. 3 ст. 6 Закона об обороте земель сельхозназначения)»¹⁴⁷.

Классификация земель по целевому назначению содержится в п. 2 ст. 7 ЗК РФ.

Российское законодательство содержит ряд ограничений права собственности на земельные участки для иностранных граждан и лиц без гражданства. Так, в силу 15 ЗК РФ указанные лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Статья 3 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает возможность предоставления иностранным гражданам и лицам без гражданства земельных участков сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Российские граждане имеют возможность приобрести зе-

¹⁴³ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 675 (автор главы – С. В. Тычинин).*

¹⁴⁴ Там же.

¹⁴⁵ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 4. П. 2.*

¹⁴⁶ *Как разрешить спор об определении границ земельного участка? // Азбука права: электрон. журнал. – 2018.*

¹⁴⁷ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 4. П. 2.*

мельные участки общегражданскими способами. При этом они имеют равный с другими субъектами доступ к приобретению в собственность земельных участков из государственных или муниципальных земель (см. ст. 15 ЗК РФ). По общему правилу продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов (см. п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ). Продажа земельных участков без торгов возможна в случаях, перечисленных в п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ. Это касается, например, земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину (по истечении трех лет с момента заключения с ним договора аренды).

Также без торгов собственник здания, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, причем это касается не только земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. «Приобретение в собственность земельного участка гражданином, являющимся собственником находящегося на нем здания, строения или сооружения, способствует соблюдению принципа *superficies solo cedit* ("строение следует за землей"), закрепленного подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК»¹⁴⁸.

Собственник земельного участка вправе возводить на нем здания и сооружения (при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка), при этом по общему правилу он становится собственником возведенных на его участке объектов недвижимости (см. ст. 263 ГК РФ; подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ).

Принадлежащие гражданам земельные участки, находящиеся под единственным пригодным для постоянного проживания гражданина жилым помещением, согласно п. 1 ст. 446 ГПК, не могут быть объектом взыскания по исполнительным документам, за исключением случаев их залога (ипотеки).

Собственник вправе отказаться от права собственности на земельный участок (см. п. 2 ст. 53 ЗК РФ). Отказ осуществляется

¹⁴⁸ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 4. П. 2.

путем подачи заявления в орган регистрации прав, и право собственности прекращается с даты государственной регистрации прекращения права собственности.

Земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства, также может быть изъят у собственника в случаях, когда он не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом (см. ст. 284 ГК РФ; п. 3 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

3.3. Юридические лица как субъекты права собственности

Согласно п. 3 и 4 ст. 213 ГК РФ, юридические лица являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям. Исключениями являются государственные и муниципальные предприятия, а также учреждения, которым принадлежит имущество на ограниченных вещных правах хозяйственного ведения либо оперативного управления (см. гл. 19 ГК РФ).

В соответствии с п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 право собственности на движимое имущество, внесенное в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал до государственной регистрации юридического лица, возникает не ранее даты регистрации. Если движимое имущество внесено в качестве вклада после государственной регистрации юридического лица, право собственности возникает с момента передачи юридическому лицу имущества, если иное не предусмотрено законом или участниками юридического лица. При внесении недвижимого имущества в качестве вклада право собственности на него возникает с момента государственной регистрации права за таким юридическим лицом в ЕГРП¹⁴⁹.

Таким образом, юридическое лицо является единым и единственным собственником своего имущества, никакой долевой, коллективной или иной собственности учредителей на его иму-

¹⁴⁹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

щество не возникает¹⁵⁰. Участники юридического лица формально не имеют на его имущество права собственности, в том числе в ситуации, когда они являются единственными учредителями (например – в обществе с ограниченной ответственностью, см. п. 2 ст. 88 ГК РФ) и сами выступают в качестве исполнительного органа. Передача имущества учредителями в собственность юридического лица имеет цель уменьшить риск возможных потерь учредителей от участия в обороте¹⁵¹.

Справедливости ради следует отметить, что юридическое лицо не всегда является собственником принадлежащего ему имущества. Все имущество юридического лица может состоять из арендованных помещений и оборудования, а также средств на счетах в банках¹⁵². Е. А. Суханов отрицательно относится к такой ситуации, указывая на высокие риски для кредиторов, которые связаны с невозможностью реализовать права требования (например, невозможности получения средств с банковского счета)¹⁵³. По его мнению, задача защиты интересов кредиторов (третьих лиц) требует нахождения в составе имущества юридических лиц объектов, реально способных удовлетворять требования возможных кредиторов¹⁵⁴.

Бесспорно, защита интересов кредиторов является одним из приоритетов совершенствования законодательства о юридических лицах, однако вызывает сомнения целесообразность установления требований для юридических лиц об обязательности приобретения какого-либо имущества в собственность как гарантий интересов кредиторов.

В соответствии с п. 1 ст. 213 ГК РФ в собственности юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. «В состав имущества юридических лиц могут входить земельные участки, различные здания, со-

¹⁵⁰ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

¹⁵¹ Там же.

¹⁵² Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. – М., 1998. – С. 116 (автор комментария к ст. 48 ГК – В. А. Рахмилов).

¹⁵³ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

¹⁵⁴ Там же.

оружения и другие недвижимости, а также оборудование, транспортные средства, сырье, материалы и предметы потребительского (бытового) назначения. Запрещается установление количественных или стоимостных ограничений такого имущества, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 213 ГК)»¹⁵⁵.

Однако возможности юридического лица реализовать свои правомочия как собственника принадлежащего ему имущества зависят от его правоспособности (см. ст. 49 ГК РФ). По общему правилу коммерческие организации (кроме унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом) вправе заниматься любой деятельностью, не запрещенной законом. Соответственно возможности по владению, пользованию и распоряжению различным имуществом у таких организаций широки.

Некоммерческие организации обладают специальной правоспособностью, поэтому спектр возможностей по использованию своего имущества у некоммерческой организации более узок¹⁵⁶. В соответствии с п. 4 ст. 52 ГК РФ учредители некоммерческой организации обязаны определить в уставе предмет и цели ее деятельности. Согласно п. 2 ст. 2 Федерального закона от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, в целях охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, защиты прав, законных интересов граждан и организаций, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ.

При этом в силу п. 1 ст. 24 Федерального закона «О некоммерческих организациях» такая организация может осуществлять один или несколько видов деятельности, соответствующих целям некоммерческой организации, которые предусмотрены ее учредительными документами.

¹⁵⁵ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

¹⁵⁶ Гражданское право : учебник / под ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 5-е изд. – Т. 1. – М., 2001. – С. 416 (автор главы – Ю. К. Толстой).

Соответственно обладание определенным имуществом некоммерческой организацией, а также пользование и распоряжение им должны быть связаны с целями некоммерческой организации, которые предусмотрены ее учредительными документами.

Необходимо отметить, что в соответствии с п. 4 ст. 50 ГК РФ некоммерческие организации вправе осуществлять приносящую доход деятельность (и иметь имущество, необходимое для осуществления такой деятельности). Однако закон устанавливает ряд ограничений: во-первых, возможность осуществления такой деятельности должна быть предусмотрена уставом некоммерческой организации; во-вторых, они вправе осуществлять приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям.

В случае совершения некоммерческими организациями действий, противоречащих их уставным целям, орган, осуществляющий контроль, может вынести им письменное предупреждение. Если в установленный срок эти нарушения не устраняются, контролирующий орган вправе подать в суд административный иск о приостановлении деятельности или ликвидации некоммерческой организации¹⁵⁷.

Имущественные права учредителей также зависят от того, является ли юридическое лицо коммерческим или некоммерческим. Участники коммерческой организации имеют право «на участие в распределении прибыли (дивиденд) и право на получение части имущества (или его стоимости), оставшегося после ликвидации организации и расчетов со всеми кредиторами (ликвидационная квота). Если же создается некоммерческая (бездоходная) организация, учредители не приобретают никаких прав на ее имущество (п. 3 ст. 48 ГК). Это, в частности, означает отсутствие права на возврат имущества или членских взносов при выходе из такой организации»¹⁵⁸.

Единственным исключением является такая некоммерческая организация, как потребительский кооператив. В соответствии с п. 2 ст. 24 Закона РФ от 19.06.1992 г. № 3085-1 (ред. от

02.07.2013 г.) «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» до 20 % процентов дохода кооператива может быть распределено среди его членов. Кроме того, члену кооператива, выходящему или исключенному из него, выплачивается стоимость пая либо выдается взнос в натуральной форме (см. ст. 14 указанного закона).

Такие исключения, по-видимому, обусловлены спецификой потребительского кооператива. Если иные некоммерческие организации существуют ради удовлетворения нематериальных потребностей и их члены формируют имущество, необходимое для функционирования некоммерческой организации, не строя расчеты на это имущество в дальнейшем, то потребительские кооперативы создаются в первую очередь в целях удовлетворения материальных потребностей своих членов (см. п. 1 ст. 123.2 ГК РФ). Например, члены кооператива объединяют свои средства для строительства для себя квартир, дач, гаражей и т. п. Поэтому члены кооператива могут приобрести право собственности на имущество, созданное за счет внесенных ими паевых взносов. При этом п. 4. ст. 218 ГК РФ закрепляет специальное правило, в соответствии с которым член потребительского кооператива приобретает право собственности на квартиру, дачу, гараж и т. д. с момента полной оплаты паевого взноса.

Однако указанное исключение не отменяет правила о том, что только участники коммерческой организации могут иметь имущественные права. Участники корпоративных некоммерческих организаций (см. п. 1 ст. 65.1 ГК РФ) обладают корпоративными правами, имеющими не имущественный, а управленческий характер.

Имущественные права участников коммерческих организаций (за исключением унитарных предприятий) не являются вещными. Ранее ст. 48 ГК РФ относила их к обязательственным, однако в настоящее время считается, что они составляют отдельную группу прав и называются корпоративными (хотя к ним и применяются общие положения об обязательствах в силу п. 3 ст. 307.1 ГК РФ, таким образом, они все же ближе к обязательственным правам, чем к вещным). Помимо имущественных прав, участники коммерческих организаций приобретают и иные корпоративные права. И. С. Шиткина делит эти права на немущественные (организационно-управленческие) и преимущественные¹⁵⁹. Организационно-управленческие права в первую очередь дают участникам коммерческой организации возмож-

¹⁵⁷ Зеленцов, А. Б. Судебное административное право : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / А. Б. Зеленцов. – М. : Статут, 2017. – Гл. 25. П. 25.2.

¹⁵⁸ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

ность участвовать в управлении делами корпорации (см. п. 1 ст. 65.2. ГК РФ).

В этой связи следует отметить, что, хотя учредители формально и теряют право собственности на имущество юридического лица, однако они «непосредственно участвуют в принятии решений по осуществлению права собственности, голоса на общих собраниях, формируя органы управления»¹⁶⁰ и т. д. Таким образом, учредители продолжают реализовать полномочия собственника, но уже в другой форме, посредством участия в органах управления юридического лица. Все коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий, являются корпоративными. Согласно п. 1 ст. 65.3 ГК РФ, высшим органом корпорации является общее собрание ее участников. Кроме того, законом или уставом корпорации может быть предусмотрено создание наблюдательного или иного совета, контролирующего деятельность исполнительных органов. Указанные органы сами не ведут дела коммерческой организации, однако они осуществляют контроль за исполнительным органом, например, дают согласие на совершение крупных сделок (см., например, ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Таким образом, при осуществлении права собственности юридического лица «имеет место сочетание актов коллегиальных и единоличных органов (например, общего собрания и генерального директора), причем решающее значение должно придаваться актам коллегиальных органов»¹⁶¹.

Еще одной особенностью юридического лица как собственника имущества является наличие установленных законом специальных правил, направленных на «создание и поддержание в наличии определенного имущества (или его стоимости), находящегося в собственности юридического лица»¹⁶². В первую очередь это касается обязанности формирования уставного (складочного) капитала, которую должны соблюдать все ком-

мерческие организации. Уставный капитал юридического лица определяет минимальный размер имущества, гарантирующего интересы его кредиторов (см. например, п. 1 ст. 14 Федерального закона от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

В некоммерческих организациях уставный капитал не формируется, однако если в уставе некоммерческой организации (кроме казенного и частного учреждений) предусмотрена возможность осуществления приносящей доход деятельности, то такая организация должна иметь имущество рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного для обществ с ограниченной ответственностью (см. п. 5 ст. 50 ГК РФ).

Размер уставного капитала определяется учредителями юридического лица, однако в ряде случаев закон устанавливает требования к его минимальному размеру. Так, для обществ с ограниченной ответственностью минимальный размер уставного капитала не может быть менее десяти тысяч рублей (п. 1 ст. 14 Федерального закона от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). Для публичного акционерного общества минимальный уставный капитал должен составлять сто тысяч рублей, а для непубличного – десять тысяч рублей (ст. 26 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

Можно согласиться с мнением Е. А. Суханова, что размер минимального уставного капитала хозяйственных обществ «явно и намеренно занижен и в реальности мало что гарантирует кредиторам общества»¹⁶³. В качестве примера Е. А. Суханов приводит ряд европейских стран, где размер минимального уставного капитала хозяйственных обществ существенно выше (например, в Германии – 25 тыс. евро)¹⁶⁴.

Вместе с тем следует отметить, что ряд специальных законов устанавливает гораздо более высокие требования к размеру минимального уставного капитала. Так, Федеральный закон от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности» устанавливает минимальный размер уставного капитала для

¹⁵⁹ Шиткина, И. С. Корпоративное право в таблицах и схемах / И. С. Шиткина. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юстицинформ, 2016. – Гл. 1. § 1.

¹⁶⁰ Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 5-е изд. – Т. 1. – М., 2001. – С. 416 (автор главы – Ю. К. Толстой).

¹⁶¹ Там же.

¹⁶² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

¹⁶³ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

¹⁶⁴ Суханов Е. А. О развитии статуса компаний в некоторых европейских правовых порядках / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2009. – № 2. – С. 266–272.

банка с универсальной лицензией в один миллиард рублей, а для банка с базовой лицензией – в 300 миллионов рублей (см. ст. 11 указанного закона). Минимальный размер уставного капитала страховой организации должен составлять не менее 120 миллионов рублей (см. п. 3 ст. 25 Закона РФ от 27.11.1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»).

Уставный капитал формируется за счет вкладов (паев) учредителей, которые могут вноситься как деньгами, так и иным имуществом. Для того, чтобы наполнение уставного капитала было реальным, неденежный вклад оценивается учредителями общества (например, в товариществах таких требований нет, так как там установлена субсидиарная ответственность полных товарищей). Кроме того, для оценки неденежного вклада привлекается независимый оценщик, в обществах с ограниченной ответственностью – при стоимости такого имущества, превышающей 20 тыс. руб. (абз. 2 п. 2 ст. 15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью), а в акционерных обществах – независимо от стоимости имущества (абз. 3 п. 3 ст. 34 Закона об акционерных обществах).

Закон также устанавливает требования о реальном наполнении чистыми активами уставного капитала юридического лица. «Чистые активы – это разность между принимаемой к расчету суммой активов (стоимостью имущества) общества и суммой его обязательств (пассивов), определяемая по данным бухгалтерского учета. Конкретные правила расчета чистых активов акционерных обществ установлены Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденным совместным Приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. (БНА. 2003. № 18)»¹⁶⁵.

Если по окончании второго (когда уставный капитал должен быть полностью оплачен) и каждого последующего финансового года стоимость чистых активов общества окажется меньше размера его уставного капитала, оно обязано зарегистрировать его уменьшение (если участники не захотят восполнить уставный капитал). «Предварительно должны быть извещены все кредиторы общества, получающие право требовать досрочного

исполнения или прекращения соответствующих обязательств с возложением на общество всех убытков, а до их извещения регистрация уменьшения уставного капитала исключается»¹⁶⁶.

Если стоимость чистых активов общества окажется меньше минимального размера его уставного капитала, оно подлежит ликвидации.

Еще одной особенностью юридического лица как собственника имущества является возможность создания резервных и иных специальных фондов. Фонды представляют собой часть имущества общества (обычно в денежной форме) строго целевого назначения, которое определяется законом или уставом¹⁶⁷.

Так, в акционерных обществах обязательно создается резервный фонд в размере, предусмотренном уставом, но не менее пяти процентов от его уставного капитала. Резервный фонд предназначен для покрытия убытков, а также для погашения облигаций общества и выкупа акций общества в случае отсутствия иных средств и не может быть использован для иных целей (см. п. 1 ст. 35 Закона об акционерных обществах).

Общества с ограниченной ответственностью и производственные кооперативы вправе предусмотреть в своем уставе создание резервных (неделимых) фондов, размеры которых также определяются уставом (см. п. 1 ст. 30 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, п. 1 ст. 106.3 ГК РФ).

3.4. Право государственной и муниципальной (публичной) собственности

В действующем законодательстве отсутствует общее понятие «публичной собственности». Статьи 214 и 215 ГК РФ используют понятия «государственной» и «муниципальной» собственности. В юридической литературе их принято называть публичной собственностью¹⁶⁸.

Основными особенностями публичной собственности является наличие у ее субъектов властных полномочий (функций), позволяющих им принимать нормативные акты, которые регла-

¹⁶⁶ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Гл. 14. § 5. П. 1.

¹⁶⁷ Там же.

¹⁶⁸ Гражданское право : учебник в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 714 (автор главы – Е. Н. Абрамова).

¹⁶⁵ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 5. П. 1.

ментируют порядок осуществления принадлежащего им права собственности, а также осуществление ими этого права в публичных (общественных) интересах¹⁶⁹.

В соответствии с п. 1 ст. 214 ГК РФ субъектами права государственной собственности являются Российская Федерация, имущество которой составляет федеральную собственность, а также субъекты Российской Федерации – республики, края, области, города федерального значения, автономные области, автономные округа, имущество которых составляет собственность соответствующего субъекта Российской Федерации.

Субъектами права муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 215 ГК РФ, являются городские и сельские поселения, а также другие муниципальные образования. Определение муниципального образования содержится в ст. 2 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Согласно указанной статье, к муниципальным образованиям, помимо городских или сельских поселений, относятся также: муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города федерального значения.

Следует отметить, что в юридической литературе обсуждается вопрос о выделении еще одного публичного собственника – «народа Российской Федерации»¹⁷⁰. Некоторые авторы высказывают предложения о законодательном обособлении категории «национальное (народное) достояние» как особом правовом режиме некоторых видов недвижимости (прежде всего, природных ресурсов) в рамках публичной (государственной) собственности¹⁷¹. Объекты национального достояния, по их мнению, должны лишь охраняться государством, без права изменять их правовой режим¹⁷². Наделение особым правовым статусом объ-

ектов национального достояния подразумевало невозможность их приватизации¹⁷³.

Однако Е. А. Суханов указывает, что гражданское право не может признавать правосубъектность народа (нации) в целом. По его мнению, предполагаемое гражданско-правовое оформление объектов национального достояния сводится к ограничению их оборотоспособности и в действительности лишь демагогически маскирует режим исключительной государственной собственности¹⁷⁴.

От имени публичных образований права собственника осуществляют соответственно органы государственной власти или местного самоуправления в рамках своей компетенции (см.: п. 3 ст. 214, п. 2 ст. 215 и ст. 125 ГК РФ). При этом «стороной конкретных правоотношений собственности юридически является именно государство или иное публично-правовое образование, а не его орган (последний может стать самостоятельным участником гражданских правоотношений только в качестве юридического лица – учреждения, не являющегося собственником своего имущества)»¹⁷⁵.

Как указывалось ранее, публичная собственность отличается от частной прежде всего по кругу объектов и по основаниям возникновения или прекращения.

Объекты права публичной собственности

Для публичной собственности характерен принцип всеобщности, означающий, что в публичной собственности может находиться любое имущество, в том числе изъятое или ограниченное в обороте¹⁷⁶. Однако в полной мере этот принцип применим лишь к федеральной собственности. «Фактически субъекты РФ в настоящее время являются собственниками лишь отдельных видов изъятого из оборота имущества. Муниципальные же образования могут быть собственниками ограниченного в обороте имущества только по специальному указанию закона и не впра-

¹⁶⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 1.

¹⁷⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 723 (автор главы – Е. Н. Абрамова).

¹⁷¹ См., например: Сосна, С. А. О концепции общественного достояния // Государство и право / С. А. Сосна. – 1996. – № 2; Андреев, В. К. Право государственной собственности в России / В. К. Андреев. – М., 2004. – С. 46–47.

¹⁷² Рыженков, А. Я. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее) / А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец. – Волгоград, 2005. – С. 632–633.

¹⁷³ Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М., 1991. – С. 61–65.

¹⁷⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 1.

¹⁷⁵ Там же.

¹⁷⁶ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 717 (автор главы – Е. Н. Абрамова).

ве иметь в собственности вещи, изъятые из оборота»¹⁷⁷.

Виды объектов, ограниченных или изъятых из оборота, которые могут находиться только в федеральной собственности или в собственности иных публичных образований, определяют отдельные законы (см. п. 2 ст. 129 ГК РФ). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (см. п. 2 ст. 214 ГК РФ).

В соответствии с п. 5 ст. 214 ГК РФ отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом. Однако в настоящее время такой закон отсутствует (исключения составляют земельные участки, см. ст. 16–19 ЗК РФ). До принятия закона сохраняет силу Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Согласно указанному постановлению, объекты публичной собственности делятся на: 1) исключительно федеральное имущество; 2) федеральное имущество, которое может быть передано в собственность субъектов РФ; 3) собственность субъектов РФ; 4) муниципальную собственность¹⁷⁸.

Собственность субъектов РФ образуется за счет федерального имущества в случаях его передачи (отчуждения) от Российской Федерации, которая неоднократно имела место на протяжении 90-х гг. по специальным постановлениям Правительства РФ. Субъекты РФ, в свою очередь, вправе передавать находящиеся в их собственности объекты в муниципальную собственность¹⁷⁹. Такая передача осуществляется безвозмездно и является публично-правовым актом. После завершения разграничения публичной соб-

ственности отчуждение публичного имущества возможно только на гражданско-правовых (чаще всего договорных) началах¹⁸⁰.

Вместе с тем следует учесть, что в соответствии с п. 1 ст. 26.11 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» в собственности субъектов РФ может находиться только имущество:

- 1) необходимое для осуществления возложенных на них законодательством полномочий;
- 2) необходимое для обеспечения деятельности их органов власти, должностных лиц и других работников.

Виды такого имущества перечислены в п. 2 ст. 26.11 указанного закона.

Аналогичным образом решается вопрос в отношении имущества муниципальных образований¹⁸¹. В их собственности также может находиться лишь имущество, которое предназначено:

- 1) для решения вопросов местного значения;
- 2) для осуществления переданных им отдельных государственных полномочий;
- 3) для обеспечения деятельности органов местного самоуправления, их должностных лиц и других работников.

Имущество, не отвечающее перечисленным требованиям, подлежит либо перепрофилированию (изменению целевого назначения), либо отчуждению.

Тем самым, как отмечает Е. А. Суханов, установлен принцип целевого характера публичного имущества, находящегося в собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности, который не распространяется на федеральную собственность. Для нее сохраняется явно привилегированный режим, что не соответствует принципу «равенства всех форм собственности»¹⁸².

Таким образом, «разграничение имущества между публичными собственниками осуществлено не напрямую – специаль-

¹⁷⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 2.

¹⁷⁸ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 728 (автор главы – Е. Н. Абрамова).

¹⁷⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 2.

¹⁸⁰ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Гл. 14. § 6. П. 2.

¹⁸¹ См.: п. 1 ст. 50 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

¹⁸² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 2.

ным законом (отменяющим названное Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г.), а косвенно – путем установления его целевого назначения в законодательных актах о государственном устройстве РФ (при формальном сохранении действия общих норм ГК и названного Постановления)»¹⁸³.

Основания возникновения или прекращения публичной собственности

Право публичной собственности может возникать на общих основаниях, а также посредством специальных способов, не свойственных отношениям частной собственности, например с помощью налогов, сборов и пошлин¹⁸⁴.

ГК РФ закрепляет ряд специальных способов приобретения или прекращения публичной собственности.

В пользу государства имущество может быть изъято в результате реквизиции (ст. 242 ГК РФ), конфискации (ст. 243 ГК РФ), национализации (ст. 306 ГК РФ). Государство может выкупить бесхозяйственно содержимые культурные ценности (ст. 240 ГК РФ). В государственную собственность поступает клад, в котором содержатся вещи, относящиеся к культурным ценностям (п. 2 ст. 233 ГК РФ).

В государственную или муниципальную собственность может перейти имущество при отчуждении от частного собственника вещей, изъятых или ограниченных в обороте (п. 2, 3 ст. 233 ГК РФ), может быть изъят земельный участок, необходимый для государственных или муниципальных нужд (ст. 279 ГК РФ).

В муниципальную собственность могут поступить бесхозяйная недвижимая вещь¹⁸⁵ (п. 3 ст. 225 ГК РФ), находка (п. 2 ст. 228 ГК РФ), безнадзорные животные (п. 1 ст. 231 ГК РФ).

Особым способом прекращения государственной или муниципальной собственности является приватизация государственного или муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ).

Распределенное и нераспределенное государственное и муниципальное имущество

¹⁸³ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 2.

¹⁸⁴ Там же.

¹⁸⁵ Бесхозяйная недвижимая вещь также может поступить в собственность города федерального значения, то есть в государственную (п. 4 ст. 225 ГК РФ).

Еще одной отличительной особенностью публичной собственности является разделение принадлежащего им имущества на две части. «Одна часть закрепляется за государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями на ограниченных вещных правах хозяйственного ведения или оперативного управления. Это распределенное публичное имущество составляет базу для участия в имущественном обороте данных организаций как самостоятельных юридических лиц»¹⁸⁶.

Некоторые авторы полагают, что права хозяйственного ведения и оперативного управления являются искусственными конструкциями, не свойственными рыночной экономике, поэтому от них необходимо отказаться¹⁸⁷. Другие авторы придерживаются сходной позиции, считая указанные права свидетельством переходного характера российской экономики¹⁸⁸. Те и другие предлагают перейти к форме хозяйствования, более свойственной рыночным отношениям – акционерным обществам. Следует также отметить, что в Концепции развития гражданского права предусмотрено упразднение право хозяйственного ведения, права оперативного управления предлагается распространить и на унитарные предприятия. Таким образом, в обозримом будущем законодатель не планирует отказаться от использования права оперативного управления.

Несмотря на то, что публичные образования остаются собственниками имущества, переданного юридическим лицам на правах хозяйственного ведения или оперативного управления, они не отвечают этим имуществом по своим обязательствам (п. 1 ст. 126 ГК РФ).

Средства бюджета и иное имущество публичного образования, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями (нераспределенное государственное или муниципальное имущество), составляют государственную или муниципальную казну (см. п. 4 ст. 214 и п. 3 ст. 215 ГК РФ). Это иму-

¹⁸⁶ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 3.

¹⁸⁷ Дозорцев, В. А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В. А. Дозорцев // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. – М., 1998. – С. 260; Санникова, Л. В. Проблемы становления института вещного права в России / Л. В. Санникова // Собственность в 20 столетии. – М., 2001. – С. 798.

¹⁸⁸ Кастальский, В. Изменения в правовом регулировании деятельности унитарных предприятий / В. Кастальский // Хозяйство и право. – 2003. – № 7. – С. 18; Суханов, Е. А. Юридические лица, государственные и муниципальные образования / Е. А. Суханов // Хозяйство и право. – 1995. – № 4. – С. 8–9.

щество может быть объектом взыскания кредиторов публичного образования (п. 1 ст. 126 ГК).

«В перечне объектов, составляющих казну соответствующего публично-правового образования, на первом месте законом названы бюджетные средства. Они в первую очередь и составляют реальный объект такого взыскания, а также служат источником дополнительной ответственности публично-правового образования по долгам его учреждений (или казенных предприятий) при недостатке у них денежных средств (имущества) для расчетов со своими кредиторами. Однако государственный долг Российской Федерации, как и долги других публичных собственников, «полностью и без условий» обеспечивается всем имуществом казны, а не только средствами бюджета (п. 1 ст. 126 ГК; п. 1 ст. 102 БК)»¹⁸⁹.

Помимо имущества, закрепленного за юридическим лицом на правах хозяйственного ведения или оперативного управления, публичные образования не отвечают по своим обязательствам также и имуществом, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 126 ГК).

Кроме того, «Закон специально оговаривает, что находящиеся в публичной собственности земля и другие природные ресурсы могут стать объектом взыскания кредиторов соответствующего публично-правового образования только в случаях, прямо предусмотренных специальным законом (абз. 2 п. 1 ст. 126 ГК). В его отсутствие такого рода объекты, по сути, забронированы от взыскания кредиторов»¹⁹⁰.

Вопросы для самоконтроля:

1. *Какие формы собственности выделялись ранее и выделяются в российском законодательстве в настоящее время?*
2. *Каковы особенности права собственности граждан?*
3. *В чем особенности права собственности граждан на жилые помещения?*
4. *В чем особенности права собственности граждан на земельные участки?*
5. *Каковы особенности права собственности юридических лиц (в том числе некоммерческих)?*

¹⁸⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 3.

¹⁹⁰ Там же.

6. *Какие права на имущество юридического лица имеют его учредители?*

7. *Каковы особенности права собственности государства и муниципальных образований?*

8. *Какие объекты находятся в государственной и муниципальной собственности?*

9. *Каковы особенности приобретения и прекращения государственной и муниципальной собственности?*

Литература

1. Право собственности: актуальные проблемы / под ред.: В. Н. Литовкина, Е. А. Суханова, В. В. Чубарова. – М., 2008.
2. Алексеев, С. С. Право собственности. Проблемы теории / С. С. Алексеев. – М., 2008.
3. Андреев, В. К. Право государственной собственности в России : учебное пособие / В. К. Андреев. – М., 2004.
4. Венедиктов, В. А. Государственная социалистическая собственность / В. А. Венедиктов. – М., 1948.
5. Винницкий, А. В. Публичная собственность / А. В. Винницкий. – М., 2013.
6. Винницкий, А. В. Институт публичной собственности в праве Франции, Испании и Италии / А. В. Винницкий // Вестник гражданского права. – 2013. – № 4. – С. 215–237.
7. Власова, М. В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития : учебное пособие / М. В. Власова. – М., 2002.
8. Генкин, Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М., 1961.
9. Емелькина, И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2016. – № 2. – С. 79–112.

ЛЕКЦИЯ 4.

Способы приобретения (прекращения) права собственности

4.1. Общая характеристика способов приобретения права собственности

Основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, которые также называются титулами собственности¹⁹¹. Такие титулы могут приобретаться различными способами. Основания приобретения права собственности указаны в ст. 218 ГК РФ, однако не вызывает сомнений, что ее следует толковать расширительно¹⁹².

В первую очередь следует обратить внимание на то, что глава 14 ГК РФ посвящена приобретению права собственности, а глава 15 ГК РФ – его прекращению. Однако в большинстве случаев прекращение права собственности у одного субъекта влечет его возникновение у другого, поэтому целесообразно рассматривать основания прекращения права собственности вместе с основаниями его приобретения¹⁹³.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Таким образом, основания приобретения права собственности могут быть предусмотрены иными (помимо ГК РФ) правовыми актами, а также прямо не предусмотренными законом действиями граждан и юридических лиц¹⁹⁴. В качестве примера последних можно привести такие традиционные для

¹⁹¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 1.

¹⁹² Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 630 (автор главы – Н. Н. Аверченко).

¹⁹³ Там же. – С. 626.

¹⁹⁴ Там же. – С. 630.

римского права способы, как, например, приращение вещи¹⁹⁵, их слияние или смешение¹⁹⁶.

В юридической литературе способы приобретения права собственности традиционно подразделяются на первоначальные, то есть не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось), и производные, при которых право собственности на вещь переходит к собственнику от его предшественника в порядке правопреемства¹⁹⁷. При этом под правопреемством понимается переход субъективного права (и обязанностей) от предыдущего правообладателя (правопредшественника) к новому (правопреемнику)¹⁹⁸.

Таким образом, при приобретении вещи производным способом «необходимо учитывать возможность наличия на эту же вещь прав других лиц – несобственников (например, залогодержателя, арендатора, субъекта ограниченного вещного права). Данные права обычно не утрачиваются при смене собственника вещи, переходящей к новому владельцу, как бы обремененная его имуществом. В этом отношении действует прямо не выраженное, но подразумеваемое законом старое правило римского частного права: никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам»¹⁹⁹. При приобретении вещи первоначальным способом право собственности «очищается» от всех возможных обременений²⁰⁰.

Классификация способов возникновения права собственности возможна также по субъектам. Большинство способов могут использоваться любыми субъектами гражданского права, поэтому они называются общими, или общегражданскими²⁰¹. Специаль-

¹⁹⁵ См.: Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права : учебник / Чезаре Санфилиппо ; под ред. Д. В. Дождева. – М. : изд-во «БЕК», 2002. – С. 166–168.

¹⁹⁶ Там же. – С. 169.

¹⁹⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 1.

¹⁹⁸ Черепяхин, Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Черепяхин, Б. Б. Труды по гражданскому праву. – М., 2001. – С. 311.

¹⁹⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 1.

²⁰⁰ Гражданское право : учебник в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 627.

²⁰¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 1.

ные способы могут использовать лишь определенные субъекты. Например, реквизиция, конфискация, национализация могут служить основанием возникновения только государственной собственности, а сбор налогов и пошлин также и муниципальной собственности. Особым способом возникновения частной собственности граждан и юридических лиц является также приватизация государственного и муниципального имущества²⁰².

4.2. Первоначальные способы приобретения права собственности

К первоначальным способам приобретения права собственности относятся:

1) возникновение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218 ГК). Следует, во-первых, учесть, что собственник создает ее «для себя». «Определяющим для понятия объекта, созданного для себя, является наличие у создателя цели приобретения права собственности на объект»²⁰³. Если она создается по договору для другого лица, оно и становится собственником в силу договорных условий²⁰⁴. Например, по договору подряда заказчик, а не подрядчик с самого начала приобретает на нее право собственности²⁰⁵.

Во-вторых, вещь должна быть новой, которой не было до сих пор²⁰⁶. Очевидно, что вещь не может быть создана «из ничего». До создания вещи существовал материал, который также является вещью с точки зрения гражданского права. В юридической литературе отмечается, что критерии новизны невозможно определить исчерпывающе²⁰⁷. Она может быть химической или

физической (новое вещество или сплав металлов), изменения могут быть существенными или нет (распил бревен на дрова)²⁰⁸.

В-третьих, вещь должна быть создана из материалов, принадлежавших изготовителю, в противном случае следует применять правила о переработке (ст. 220 ГК РФ)²⁰⁹.

В-четвертых, вещь должна быть создана с соблюдением требований закона или иных правовых актов (см. п. 1 ст. 218 ГК РФ). При несоблюдении этого условия, как правило, права собственности не возникает. Исключением является самовольная постройка (см. ст. 222 ГК РФ), которая при определенных условиях может перейти в собственность лицу, обладающему земельным участком, на котором создана постройка на праве собственности либо пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании (см. п. 3 ст. 222 ГК РФ). (Вопрос о самовольной постройке будет рассмотрен отдельно в дальнейшем.)

Если вещь является движимой, то право собственности на нее возникает с момента ее создания. В отношении вновь создаваемых недвижимых вещей ст. 219 ГК устанавливает правило, что право собственности, подлежащее государственной регистрации, возникает на объекты недвижимости с момента государственной регистрации. Н. Н. Аверченко полагает, что «норма ст. 219 ГК, согласно которой право собственности на вновь создаваемый объект возникает с момента регистрации этого права, имеет парадоксальный характер. Право, которое регистрируется, уже существует; в то же время оно, получается, возникает только с момента регистрации»²¹⁰. В итоге Н. Н. Аверченко предлагает «закрепить в ст. 219 ГК норму о том, что право собственности на объект недвижимости возникает с момента приобретения им признаков, указанных в п. 1 ст. 130 ГК»²¹¹.

Однако, как отмечает ряд авторов, в частности, Р. С. Бевзенко, признаки недвижимости, закрепленные в п. 1 ст. 130 ГК РФ, являются крайне расплывчатыми (связь с земельным участком, которая является неразрывной, то есть не позволяющей

²⁰² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 1.

²⁰³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 631.

²⁰⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 2.

²⁰⁵ Алексеев, В. А. Сделки с недвижимостью / В. А. Алексеев. – М., 2005. – С. 37–38.

²⁰⁶ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 631.

²⁰⁷ Там же. – С. 632.

²⁰⁸ Гражданское право. Часть первая : учебник / под ред.: В. П. Мозолина, А. И. Масляева. – М., 2005 (автор параграфа – А. А. Рябов).

²⁰⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 631.

²¹⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 633 (автор главы – Н. Н. Аверченко).

²¹¹ Там же.

перемещать эти объекты без разрушения)²¹². В этой связи следует отметить мнение ряда авторов, таких, как «Е. А. Суханов, О. М. Козырь, Н. В. Дяконовская и др., которые утверждали, что вновь созданное имущество становится недвижимым, а соответственно, и объектом гражданских прав только с момента государственной регистрации»²¹³. Вместе с тем, согласно п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

Таким образом, вопрос о том, с какого момента возникает объект недвижимости (фактическое это явление или исключительно юридическое) и какое право существует на него до государственной регистрации права собственности, остается дискуссионным;

2) переработка (спецификация) (ст. 220 ГК РФ).

Переработка представляет собой создание вещи лицом из материалов, не принадлежащих ему (при этом договорные отношения между собственником материалов и переработчиком отсутствуют).

В этом случае по общему правилу собственником вновь созданной вещи становится собственник материалов, а переработчику возмещается стоимость переработки при условии, что он был добросовестным.

Переработчик может стать собственником созданной вещи при одновременном соблюдении следующих условий:

а) стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов (понятие «существенно» является оценочным и определяется исходя из конкретной ситуации);

б) переработчик действовал добросовестно, «то есть не знал и не должен был до окончания изготовления знать о том, что использует чужой материал (например, в результате смешения материалов, принадлежащих разным лицам, включая изготовителя)²¹⁴»;

²¹² Бевзенко, Р. С. Что такое недвижимая вещь? / Р. С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 4.

²¹³ Лебедев, Ю. В. Проблемы определения понятия «недвижимое имущество» / Ю. В. Лебедев // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 11–14.

²¹⁴ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 634.

в) осуществил переработку для себя (не для продажи).

Если собственником вещи становится переработчик, он обязан возместить собственнику стоимость материалов. При этом такое возмещение «не является условием приобретения права собственности. Правоотношения по выплате компенсации носят отдельный, причем обязательственный, характер»²¹⁵.

Если переработчик действовал недобросовестно, собственник материалов вправе требовать передачи новой вещи в его собственность и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 220 ГК РФ). При этом прав на компенсацию стоимости переработки недобросовестный переработчик не имеет²¹⁶;

3) обращение в собственность общедоступных для сбора вещей (ст. 221 ГК РФ).

Под обращением в собственность общедоступных для сбора вещей понимается сбор ягод, грибов, лов рыбы и т. п., осуществляемый на определенной территории в соответствии с законом, общим разрешением собственника или местным обычаем.

Существует ряд нормативных актов, допускающих свободный и бесплатный сбор (добычу) общедоступных вещей. Так, например, в соответствии с п. 1 ст. 11 «Лесного кодекса Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ граждане имеют право свободно и бесплатно пребывать в лесах и для собственных нужд осуществлять заготовку и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), а также недревесных лесных ресурсов.

Согласно п. 1 ст. 24 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», граждане вправе осуществлять любительское и спортивное рыболовство на водных объектах общего пользования свободно и бесплатно, если иное не предусмотрено настоящим федеральным законом. Ограничения рыболовства могут устанавливаться в целях обеспечения сохранения водных биоресурсов и их рационального использования (см. п. 1 ст. 26 указанного федерального закона).

Собственником общедоступных для сбора вещей становится сборщик;

²¹⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 634.

²¹⁶ Там же. – С. 635.

4) приобретение права собственности на бесхозные недвижимые вещи.

Бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо отказался от права собственности на нее (см. п. 1 ст. 225 ГК РФ). Порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи определяется п.п. 3,4 ст. 225 ГК РФ.

Бесхозные недвижимые вещи по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся, принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество. В городах федерального значения – Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе бесхозные недвижимые вещи, находящиеся на территориях этих городов, принимаются на учет по заявлениям уполномоченных государственных органов этих городов.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, либо уполномоченный государственный орган города федерального значения – Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Если суд не удовлетворит это требование (например, при наличии фактических владельцев, должным образом использующих такое имущество)²¹⁷, то бесхозная недвижимая вещь может быть принята оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности;

5) приобретение права собственности на движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ).

В первую очередь следует отметить, что отказ собственника от вещи возможен в различных формах, в том числе может выражаться в его поведении²¹⁸ (оставление вещи на свалке, например). Бесхозные движимые вещи поступают в собственность фактического владельца, если по его заявлению суд признает их бесхозными (при этом продолжительность владения не имеет значения)²¹⁹. Владелец в этом случае необходимо до-

казать то, что вещь является брошенной (в противном случае придется выждать срок приобретательской давности)²²⁰, а также факт завладения им вещью²²¹.

Решения суда не требуется при наличии одновременно двух условий:

1) стоимость вещи явно ниже пятикратного минимального размера оплаты труда (500 рублей), либо вещь является отходами (в том числе брошенные лом металлов, бракованная продукция, топляк от сплава, отвалы и сливы, образуемые при добыче полезных ископаемых);

2) лицо, в собственности, владении или пользовании которого находится земельный участок, водный объект или иной объект, где находится брошенная вещь, приступил к их использованию или совершил действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность;

6) находка (ст. 227–229 ГК РФ).

В отличие от брошенных собственником вещей, находка – «это движимая вещь, выбывшая из владения собственника или иного управомоченного на владение лица помимо их воли вследствие потери и кем-либо обнаруженная. Квалифицирующим признаком находки является случайность как потери, так и нахождения»²²².

В первую очередь, лицо, нашедшее вещь, обязано незамедлительно уведомить об этом потерявшего ее или собственника вещи, или кого-либо другого из известных ему лиц, имеющих право получить ее, и возратить вещь этому лицу.

Если вещь найдена в помещении или на транспорте, она подлежит передаче лицу, представляющему владельца этого помещения или средства транспорта, и на него переходят все права и обязанности нашедшего вещь.

Если лицо, имеющее право потребовать возврата найденной вещи, или место его пребывания неизвестны, нашедший вещь

²¹⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 2.

²¹⁸ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 638.

²¹⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 639.

²²⁰ Там же.

²²¹ Аккуратов, И. Ю. Признание права собственности на бесхозное имущество по ГПК и АПК РФ / И. Ю. Аккуратов // Арбитражный и гражданский процесс. – 2005. – № 1.

²²² Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 640.

обязан заявить о находке в полицию или в орган местного самоуправления и передать им вещь на хранение либо хранить у себя. Если вещь является скоропортящейся или издержки по хранению ее несоизмеримо велики по сравнению со стоимостью, она может быть реализована нашедшим вещь с получением письменных доказательств, удостоверяющих сумму выручки. Деньги, вырученные от продажи найденной вещи, подлежат возврату лицу, управомоченному на ее получение.

Нашедший вещь отвечает за ее утрату или повреждение лишь в случае умысла или грубой неосторожности и в пределах стоимости вещи.

Если в течение шести месяцев не объявится лицо, управомоченное получить найденную вещь, то собственником становится нашедший ее, если он откажется, то вещь поступает в муниципальную собственность.

В случае возврата вещи собственнику или перехода ее в муниципальную собственность нашедший вещь имеет право на возмещение необходимых расходов, связанных с хранением, сдачей или реализацией вещи, а также затрат на обнаружение лица, управомоченного получить вещь. Кроме того, нашедший вещь вправе потребовать от лица, управомоченного на получение вещи, вознаграждение за находку в размере до двадцати процентов стоимости вещи. Если найденная вещь представляет ценность только для лица, управомоченного на ее получение, размер вознаграждения определяется по соглашению с этим лицом.

Если нашедший не заявил о находке, то теряет право на вознаграждение. В этой связи следует отметить, что, по мнению ряда авторов, законодательство недостаточно стимулирует нашедшего вещь совершить действия, предписанные законом²²³;

7) безнадзорные животные (ст. 230–232 ГК РФ).

В целом к ним применяются те же правила, что и к находке, за исключениями:

1) ответственность за гибель и порчу животных наступает не только в случае умысла или грубой неосторожности, но при любой форме вины²²⁴;

2) предусмотрена возможность пользования животными (по-

²²³ Щенникова, Л. В. Судебная практика по делам о находке / Л. В. Щенникова // Законодательство. – 2003. – № 7. – С. 16–21.

²²⁴ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 643.

лучения в собственность той продукции, которая производится животными, и приплода)²²⁵. Соответственно, при расчетах о возмещении необходимых расходов на содержание животных засчитываются выгоды, извлеченные от пользования ими;

3) предусмотрен возврат животных прежнему собственнику независимо от прошедшего срока, если будет установлено, что животные сохранили привязанность к прежнему собственнику, либо выяснится, что новый собственник обращается с животными жестоко или ненадлежащим образом²²⁶;

8) клад (ст. 233 ГК РФ).

Клад – это зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен или в силу закона утратил свое право.

Ценности могут быть сокрыты исключительно в результате волевых действий их прежнего владельца, что отличает клад от брошенной вещи, с одной стороны, и от находки – с другой²²⁷.

Спорным является вопрос о том, какие «ценные предметы» могут считаться кладом. Так, К. И. Скловский и М. Г. Масевич полагают, что не являются кладом вещи, имеющие научную или фамильную ценность²²⁸. Открытым также является вопрос о том, может ли признаваться кладом недвижимое имущество (например, фрагменты древней архитектуры)²²⁹. Н. Н. Аверченко отвечает на этот вопрос отрицательно, аргументируя свой вывод тем, что их сокрытие, как правило, не является результатом человеческой деятельности, кроме того, понятие «ценные предметы» не характерно для недвижимых вещей²³⁰.

Клад поступает в собственность лица, его нашедшего, и лица, которому принадлежит имущество, где клад был сокрыт (земельный участок, строение и т. п.), в равных долях, если соглашением

²²⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 643.

²²⁶ Там же.

²²⁷ Там же.

²²⁸ Скловский, К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К. И. Скловский. – Коммент. к ст. 223 ГК ; Масевич, М. Г. Основания приобретения права собственности на бесхозяйные вещи / М. Г. Масевич // Проблемы современного гражданского права : сб. статей. – М., 2000. – С. 180.

²²⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 643.

²³⁰ Там же. – С. 643–644.

между ними не установлено иное. Однако если раскопки производились без согласия собственника имущества, где клад был сокрыт, то клад целиком передается ему.

Если клад содержит вещи, которые относятся к культурным ценностям, то они подлежат передаче в государственную собственность, а лицо, нашедшее клад, и собственник участка вместе имеют право на вознаграждение в размере 50 % от его стоимости.

Указанные правила не применяются к лицам, в круг трудовых или служебных обязанностей которых входит проведение раскопок или поиск клада.

4.3. Производные способы приобретения права собственности

1. Передача вещи по договору о ее отчуждении (ст. 223, 224 ГК РФ).

Для начала следует отметить, что ГК не определяет круг таких договоров. Речь может идти о различных договорах: купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды с выкупом и т. д.²³¹. Момент перехода права собственности на вещь при ее отчуждении по договору в первую очередь зависит от того, является она движимой или недвижимой.

Право собственности у приобретателя недвижимого имущества возникает с момента его государственной регистрации (см. п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Право собственности на движимое имущество по общему правилу возникает с момента его передачи или традиции (от лат. *“traditio”* – передача). «Однако этот момент определен диспозитивно – законом или договором сторон может быть установлен и иной момент такого перехода (например, заключение соглашения, уплата покупной цены, подписание сторонами передаточного акта или наступление иного условия, предусмотренного сделкой, и т. д.)»²³².

Помимо системы традиции существует также система консенсуса (достижение соглашения об отчуждении вещи)²³³. Недостаток

²³¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 14. § 2. П. 3.

²³² Там же.

²³³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 654.

системы консенсуса «состоит в том, что третьи лица не могут точно определить, кто именно является собственником, пока состоявшийся переход каким-либо образом не станет публичным. Вследствие этого создается неопределенность в гражданском обороте – его участники не могут достоверно судить, кто является в данный момент собственником товара и от кого зависит юридическая судьба конкретной вещи»²³⁴. Таким образом, система традиции более соответствует принципу публичности вещных прав.

В юридической литературе высказываются также предложения заимствовать из германского права конструкцию вещного договора²³⁵. «В силу § 929 ГГУ для перехода права собственности к приобретателю движимой вещи по договору помимо самого этого договора (обязательственной сделки) необходимо еще и особое вещное соглашение (распорядительная вещная сделка)»²³⁶. Однако Е. А. Суханов полагает, что такое заимствование способствовало бы дестабилизации гражданского оборота, так как позволило бы оспаривать действительность не только обязательственного, но и вещного договора²³⁷.

Статья 224 ГК РФ конкретизирует способы передачи вещи. Передачей считается:

1) вручение ее приобретателю, при этом вручением вещи считается момент ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Вручение вещи является волевым актом как со стороны лица, передающего вещь, так и ее принимающего²³⁸. «Если последний не знает об этом (например, когда вещь ему подброшена), вещь фактически не поступает в его владение и не может считаться врученной. При таких условиях нельзя считать, что передача состоялась»²³⁹. Вручение может быть и символическим, например – передача ключей;

2) сдача вещи перевозчику или в организацию связи для от-

²³⁴ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н., Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 654.

²³⁵ Василевская, Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Ю. Василевская. – М., 2004.

²³⁶ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 3.

²³⁷ Там же.

²³⁸ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 654.

²³⁹ Там же. – С. 654–655.

правки приобретателю (если нет обязательства доставки);

3) передача коносамента или иного товарораспорядительного документа;

4) если вещь фактически находится у приобретателя, она считается переданной с момента заключения договора об отчуждении вещи (так называемая передача «короткой рукой» – *traditio brevi manu*).

Необходимость определения момента перехода права собственности не ограничивается моментом перехода риска случайной гибели или повреждения отчуждаемого объекта. Это важно также для участников договора и всех третьих лиц, чтобы определить, какой из сторон в данный момент принадлежат правомочия собственника²⁴⁰.

2. Национализация (п. 2 ст. 235 ГК РФ).

Национализация – это обращение в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц (как правило, речь идет об определенных сферах экономики)²⁴¹.

Национализация производится на основании специального федерального закона с возмещением стоимости изъятого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК. В настоящее время специальный федеральный закон о национализации в России не принят²⁴², соответственно и национализация как способ обращения в государственную собственность имущества граждан и юридических лиц применяться не может. Вместе с тем фактическая национализация отдельных отраслей промышленности возможна и в случае отсутствия правовой базы. «В экономике и некоторых зарубежных правовых порядках, например США, существует также понятие “ползучая экспроприация” (*sneering expropriation*), то есть скрытая национализация, когда специального закона не принимается, однако создаются столь невыносимые условия для ведения бизнеса в конкретной

стране, что инвесторы сами ищут возможность избавиться от своих активов в пользу государства»²⁴³.

3. Приватизация (ст. 217 ГК РФ).

Приватизация – это передача имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Как отмечает Е. А. Суханов, приватизация связана «с отчуждением большого количества объектов, находившихся в публичной собственности в силу особенностей организации прежней, огосударствленной экономики. Она является временной, переходной мерой по формированию материальной базы для развития рыночного хозяйства и соответствующего ему имущественного оборота»²⁴⁴.

Характерно, что приватизация производится «в порядке, предусмотренном законами о приватизации, а не общим гражданским законодательством. Иначе говоря, она, по сути, не регулируется правилами ГК и изданных в соответствии с ним законов»²⁴⁵.

К законам о приватизации в первую очередь относится Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации государственного и муниципального имущества), а также ряд специальных законов, регулирующих отношения по приватизации определенных объектов, в том числе: Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 (ред. от 20.12.2017 г.) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; Федеральный закон от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ (ред. от 30.09.2017 г.) «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»; Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ (ред. от 01.07.2017 г.) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъек-

²⁴⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 655–656.

²⁴¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 3.

²⁴² Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 659.

²⁴³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 659.

²⁴⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 6. П. 4.

²⁴⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 656–657.

тов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и т. д. При этом в силу п. 1 ст. 4 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества нормы о приватизации, содержащиеся в других федеральных законах, не должны противоречить указанному закону.

Закон о приватизации государственного и муниципального имущества устанавливает следующие этапы приватизации²⁴⁶:

- 1) подача заявки на приватизацию;
- 2) принятие полномочным государственным органом или органом местного самоуправления решения о приватизации конкретного объекта;
- 3) составление и утверждение плана приватизации;
- 4) заключение с приобретателем приватизируемого предприятия (имущества) договора.

Следует отметить, что «заключаемые в ходе приватизации сделки по приобретению в частную собственность приватизируемого имущества являются гражданско-правовыми договорами (чаще всего – договорами купли-продажи), а потому подпадают под действие общих норм гражданского права, хотя их содержание, а также порядок заключения и исполнения в изъятие из принципа свободы договоров во многом определены законом императивно»²⁴⁷.

Согласно ст. 1 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества, приватизация является возмездной. Вместе с тем «в соответствии со ст. 1 и 11 Закона о приватизации жилищного фонда основным признаком приватизации гражданами занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде по-прежнему остается ее безвозмездный характер»²⁴⁸.

4. Обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (ст. 237 ГК РФ).

²⁴⁶ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 657.*

²⁴⁷ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 14. § 6. П. 4.*

²⁴⁸ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 658.*

В соответствии с п. 1 ст. 237 ГК РФ изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

Таким образом, исключения из общего правила о судебном обращении взыскания на имущество должника могут быть предусмотрены:

1) законом (так, в соответствии со ст. 46 Налогового кодекса Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ взыскание налога, сбора, страховых взносов, а также пеней, штрафа в случае их неуплаты осуществляется за счет денежных средств на счетах налогоплательщика по решению налогового органа путем направления в банк, в котором открыты счета налогоплательщика, поручения налогового органа на списание и перечисление в бюджетную систему Российской Федерации необходимых денежных средств);

2) договором (так, например, согласно п. 1 ст. 349 ГК РФ, соглашением залогодателя и залогодержателя может быть предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество).

Следует также отметить, что возможно взыскание задолженности в бесспорном порядке по исполнительной надписи нотариуса, если в договоре предусмотрен такой порядок (см. гл. 16 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 г. № 4462-1))».

После вступления в законную силу решения суда судом выдается исполнительный лист, на основании которого производится обращение взыскания на имущество должника в порядке, установленном Федеральным законом от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Принудительное исполнение судебных актов возлагается на Федеральную службу судебных приставов и ее территориальные органы (п. 1 ст. 5 Закона «Об исполнительном производстве»).

Статья 446 ГПК РФ устанавливает перечень имущества, принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. К такому имуществу, в частности, относятся: 1) жилое помещение, если оно является единственным пригодным для постоянного проживания (кроме случая, когда оно является предметом ипотеки); 2) предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей

и других предметов роскоши; 3) имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, и т. д.

5. Реквизиция (ст. 242 ГК РФ).

Реквизиция – это возмездное изъятие у собственника имущества в интересах общества по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом (см. п. 1 ст. 242 ГК РФ). Отличительной особенностью реквизиции является то, что она применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер.

«Чрезвычайная ситуация определяется как обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Такими ситуациями следует считать наводнения, цунами, ураганы, сели, оползни, извержения вулканов, эпифитотии и т. д.»²⁴⁹.

Как правило, реквизиция применяется к имуществу, находящемуся в частной собственности, однако существует точка зрения, что она возможна также и в отношении муниципальной собственности²⁵⁰.

Реквизиция производится по решению государственных (но не муниципальных) органов. «Поскольку реквизиция применяется при чрезвычайных обстоятельствах, требующих немедленных действий, она проводится во внесудебном порядке и без предварительного и равноценного возмещения стоимости имущества»²⁵¹. Однако оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть впоследствии оспорена им в суде (см. п. 2 ст. 242 ГК РФ).

Собственником изъятого имущества становится государство, однако предыдущий собственник вправе требовать по суду возврата сохранившегося имущества после прекращения

чрезвычайных обстоятельств (см. п. 3 ст. 242 ГК РФ).

6. Конфискация (ст. 243 ГК РФ).

Конфискация – это безвозмездное изъятие у собственника имущества по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (см. п. 1 ст. 243 ГК РФ).

Конфискация может применяться только к частному собственнику²⁵². Из содержания ст. 243 ГК РФ вытекает, что конфискация применяется в уголовно-правовом и административном порядке. В последнем случае она возможна в случаях, предусмотренных законом (например, ст. 54 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» предусматривает конфискацию незаконно добытых (выловленных) водных биоресурсов и продуктов их переработки, а также судов и орудий незаконной добычи (вылова) водных биоресурсов). При этом решение о конфискации, принятое в административном порядке, может быть впоследствии оспорено в суде (см. п. 2 ст. 243 ГК РФ).

Конфискация может применяться также в качестве санкции за гражданское правонарушение. Так, ст. 169 ГК РФ допускает возможность безвозмездного изъятия имущества в доход государства в случае умышленного совершения сделки с целью, противной основам правопорядка и нравственности²⁵³.

«Еще одним примером конфискации в ГК является п. 5 ст. 1252 ГК, согласно которому оборудование, прочие устройства и материалы, главным образом используемые или предназначенные для совершения нарушения исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и на средства индивидуализации, по решению суда подлежат изъятию из оборота и уничтожению за счет нарушителя, если законом не предусмотрено их обращение в доход Российской Федерации»²⁵⁴.

7. Принудительное отчуждение недвижимого имущества в связи с утратой прав на земельный участок, на котором оно расположено (ст. 239–239.2 ГК РФ).

²⁴⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 660.

²⁵⁰ Малеина, М. Н. Реквизиция. Комментарий к статье 242 Гражданского кодекса РФ / М. Н. Малеина // Журнал российского права. – 2006. – № 8.

²⁵¹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 661.

²⁵² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 3.

²⁵³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 667.

²⁵⁴ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 667.

В настоящее время ГК РФ допускает следующие основания отчуждения принадлежащего собственнику недвижимого имущества:

1) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится (ст. 239 ГК РФ). В соответствии со ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. Кроме того, земельный участок также может быть изъят у собственника в соответствии со ст. 285 ГК РФ, если его использование осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.

Если изъятие земельного участка невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника (см. п. 1 ст. 239 ГК РФ). В таком случае оно реализуется с публичных торгов. Бывшему собственнику поступают вырученные от продажи объекта недвижимости средства (за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов);

2) отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка (ст. 239.1 ГК РФ). Отчуждение объекта незавершенного строительства производится ввиду нарушения по вине его собственника сроков окончания строительства (ограниченных сроком действия договора аренды земельного участка). Поэтому, согласно п. 3 ст. 239.1 ГК РФ, требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

При отсутствии таких оснований объект незавершенного строительства изымается у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов (п. 1 ст. 239.1 ГК РФ). На-

чальная цена определяется на основании оценки его рыночной стоимости. Если публичные торги не состоялись, объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися. Средства, вырученные от продажи объекта, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов (см. пп. 4, 5 ст. 239.1 ГК РФ);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ). «Речь здесь идет о ситуациях, когда земельный участок (либо участок недр) изымается у частного собственника в публично-правовых интересах, например, для прокладки магистрали, строительства каких-либо объектов и т. п.»²⁵⁵.

Порядок выкупа и продажи этого имущества регулируется ст. 279–282 и 447–449 ГК²⁵⁶. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления (п. 3 ст. 279 ГК РФ).

Сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением, допускается принудительное изъятие земельного участка, которое осуществляется по решению суда (см. ст. 282 ГК РФ). В случае принудительного изъятия его условия определяются судом.

8. Выкуп бесхозяйственно содержимых вещей (ст. 240, 241, 293 ГК РФ):

1) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей (ст. 240 ГК РФ) возможен, если собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит

²⁵⁵ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 2.

²⁵⁶ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 662.

эти ценности, что грозит утратой ими своего значения. Таким образом, «в судебном порядке требуется установить не только факт бесхозяйственного содержания этих ценностей, но и реальную угрозу утраты ими своего значения в результате соответствующего бездействия или действий их собственника»²⁵⁷;

2) выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК РФ) возможен, если собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным. Выкуп осуществляется лицом, предъявившим в суд соответствующее требование;

3) прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (ст. 293 ГК РФ) возможно, если собственник использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение.

В этом случае орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для его ремонта.

Если после предупреждения собственник не принял необходимых мер по устранению нарушений, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В отношении всех способов выкупа бесхозяйственно содержаемых вещей существует общее правило. «Принудительный выкуп осуществляется только по решению суда, хотя и не обязательно государством. Как культурные ценности, так и домашних животных, а также жилое помещение может приобрести любое заинтересованное лицо с публичных торгов. Более того, ст. 293 ГК о жилых помещениях сформулирована так, что, по-видимому, их отчуждение именно гражданам и юридическим лицам, а не государству рассматривается как общее правило»²⁵⁸.

²⁵⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 2.

²⁵⁸ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 665.

9. Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (ст. 238 ГК РФ).

Такая ситуация возможна, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказалось имущество, которое не может ему принадлежать. «Речь идет о тех видах имущества, которые по прямому указанию закона либо изъяты из оборота, тот есть могут находиться исключительно в государственной собственности, либо ограничены в обороте, в частности подлежат приобретению лишь по специальному разрешению государственных органов»²⁵⁹.

В качестве примера можно привести переход оружия в порядке наследования несовершеннолетнему наследнику (в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 13.12.1996 г. № 150-ФЗ «Об оружии» по общему правилу право на приобретение гражданского огнестрельного оружия имеют граждане с 21 года), или земельный участок сельскохозяйственного назначения оказался в порядке наследования у иностранного гражданина, что противоречит ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»²⁶⁰.

Правила ст. 238 ГК РФ применяются также и в случае, если в собственности гражданина или юридического лица по основаниям, допускаемым законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано.

В таких случаях имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок. Очевидно, что оно может быть отчуждено только лицу, уполномоченному на приобретение его в собственность²⁶¹.

Если в указанный срок имущество не отчуждено собственником самостоятельно, такое имущество с учетом его характера и назначения по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления,

²⁵⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 14. § 2. П. 2.

²⁶⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 663.

²⁶¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 14. § 2. П. 2.

подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества (см. п. 2 ст. 238 ГК РФ).

«Способ продажи (закрытый аукцион, конкурс или иная форма продажи) определяется с учетом характера и назначения имущества»²⁶².

4.4. Приобретательная давность

Институт приобретательной давности служит цели введения в оборот вещи, находящейся в незаконном владении, и распространяется на случаи фактического (беститульного) владения чужой или бесхозной вещью, являясь первоначальным способом приобретения права собственности. В доктрине отмечается, что этот институт может использоваться и при невозможности или затруднительности доказательства титула на собственную вещь²⁶³.

Приобретение права собственности по давности владения вещью было известно еще римскому праву (узупация, приобретательная давность). В современном российском праве этот институт тоже не нов, поскольку существовал в гражданском праве Российской империи²⁶⁴, но исчез в советском законодательстве, однако оставался предметом юридической науки²⁶⁵.

Согласно действующему российскому законодательству, для приобретения права собственности по давности РФ необходимо владеть ею добросовестно, открыто, непрерывно как своей собственностью в течение пяти лет (движимые вещи), 15 лет (недвижимость). Право собственности на недвижимую вещь при наличии всех перечисленных реквизитов возникает с момента его государственной регистрации. Судебный акт об удовлетворении

иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРН.

Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества. В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Российское гражданское законодательство допускает возникновение в силу приобретательной давности только право собственности. Вместе с тем зарубежным законодательствам известно приобретение по давности владения ограниченных вещных прав, в частности, сервитута.

Сфера действия ст. 234 ГК РФ. В нулевых годах XXI в. наибольший интерес в плане возврата в оборот с помощью механизма приобретательной давности имело государственное имущество, оказавшееся во владении частных субъектов и вне контроля публичного собственника, утратившего возможность истребования таких объектов. Вопрос о приобретении по давности имущества, ранее находившегося в государственной собственности, рассматривается в п. 16 Постановления № 10/22, где предлагается давностный срок считать с 1 июля 1900 года («Поскольку с введением в действие Закона СССР “О собственности в СССР” (01.07.1990) утратила силу статья 90 ГК РСФСР 1964 года, согласно которой исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения. С указанной даты в отношении государственного имущества действуют общие положения об исчислении срока исковой давности. В силу пункта 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 01.07.1990»).

До конца не прояснен вопрос о приобретении по давности земельных участков. В судебной практике принято ссылаться на п. 2 ст. 214 ГК РФ, указывая на презумпцию государственной собственности на природные объекты, которая сама по себе устраняет воз-

²⁶² Гражданское право : учебник: в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 664.

²⁶³ Черепяхин, Б. Б. Приобретение права собственности по давности владения / Б. Б. Черепяхин // Труды по гражданскому праву. – М. : Статут, 2001. – С. 159.

²⁶⁴ Рудоквас, А. Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности : монография / А. Д. Рудоквас. – М. : Закон, 2011. – С. 14–41.

²⁶⁵ Черепяхин, Б. Б. Указ. соч. – С. 159.

возможность сомнений в принадлежности земельного участка и исключает его приобретение по давности. Однако такая логика верна только для случаев приобретения в собственность бесхозяйных вещей²⁶⁶.

В целом иски о приобретении права собственности по давности владения не столь распространены в современной судебной практике России. С момента введения в российский правовой порядок механизма моментальной приобретательной давности (по выражению К. И. Скловского²⁶⁷) сфера действия ст. 234 ГК РФ существенно ограничена. Теперь лицо, которое добросовестно приобрело имущество от неуправомоченного отчуждателя, если эта вещь не может быть виндигирована собственником, приобретает право собственности на нее с момента, когда собственник утратил возможность на ее виндикацию, то есть не дожидаясь истечения сроков, предусмотренных ст. 234 ГК РФ. В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 223 ГК РФ²⁶⁸ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРН, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. По смыслу пункта 2 статьи 223 ГК РФ право собственности возникает у добросовестного приобретателя не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют. Однако абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ, устанавливающий соответствующее правило, касается только приобретения права собственности на недвижимость. Судебная практика на основании аналогии закона распространила абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ и на движимое имущество²⁶⁹. Как указано в п. 13

²⁶⁶ Подробнее о проблеме см.: Иванов, А. А. О презумпции права государственной собственности на землю в России / А. А. Иванов // Закон. – 2016. – № 6. – С. 35–41.

²⁶⁷ Скловский, К. И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» / К. И. Скловский. – М., 2011. – С. 34.

²⁶⁸ Действующая редакция введена Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. – № 217-ФЗ.

²⁶⁹ Абз. 4 п. 13 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22.

постановления, «в силу пункта 1 статьи 6 ГК РФ (аналогия закона) правило абзаца второго пункта 2 статьи 223 ГК РФ подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя)».

С помощью механизма приобретательной давности сегодня разрешается проблема правового режима вещей, в отношении которых собственнику отказано в их истребовании у владельца по мотивам истечения исковой давности, а также бесхозяйных вещей, в отношении которых осуществляется фактическое владение.

Таким образом, практика применения ст. 234 ГК РФ свидетельствует, что в настоящее время закрепленный в норме механизм неэффективен для возвращения в оборот вещей, отчужденных по недействительным сделкам. В связи с этим в Концепции развития законодательства о вещном праве приобретательной давности уделено немало внимания, что будет отмечено дальше.

Реквизиты приобретательной давности. В п. 15 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 даны разъяснения по вопросу содержания реквизитов приобретательной давности:

«...давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

– давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

– давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом прерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает прерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

– владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 ГК РФ не под-

лежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т. п.)».

Разъяснения, данные в п.15 постановления № 10/22, вполне традиционны.

Следует сделать некоторые уточнения. Добрая совесть должна наличествовать как в момент заключения сделки, так и в момент ее исполнения. При этом последующая утрата доброй совести не препятствует приобретению по давности. Так, если арендатор вещи, полученной от давностного владельца, отказывается ее возвращать арендодателю со ссылкой на отсутствие у него права собственности на вещь и этот факт в суде будет доказан, то добросовестность арендодателя как владельца будет утрачена. Однако срок приобретательной давности прерван не будет, а вещь будет возвращена арендодателю.

В проекте Концепции развития законодательства о вещном праве высказано предложение об устранении признака добросовестности из числа реквизитов давностного владения. Отсутствие указанного условия приобретения права собственности по давности будет способствовать возвращению в оборот «задавленного» имущества. Истечение исковой давности делает неэффективным такой способ защиты права собственности (титульного владения), как истребование вещи. В случае, если у данного владельца нет оснований для приобретения вещи в собственность по давности владения, собственником он не станет и его положение окажется защищенным только возражением на виндикационный иск. В таких случаях говорят о задавленном владении.

Интересно, «что дореволюционное русское право для приобретения права собственности по давности владения вещью требовало “бесспорного и непрерывного”, но отнюдь не добросовестного владения. Такой же подход был закреплен и в ст. 909 и 910 проекта Гражданского уложения, согласно которым срок приобретательной давности удваивался для недобросовестных владельцев как движимых, так и недвижимых вещей. В этом смысле русское законодательство принципиально отличалось от германского, в котором такое приобретение исключается для недобросовестных владельцев движимых вещей (п. 2 § 937 BGB). Вместе с тем в германском праве приобретение права собственности на движимую вещь по давности добросовестного владения в настоящее время является весьма редким случаем, ибо почти полностью “перекрывается” общими

правилами о возможности добросовестного приобретения права собственности на вещь от неуправомоченного отчуждателя (§ 932, 933 BGB), что теперь признается и российским правом. Отечественное право при восстановлении приобретательной давности отказалось от традиционного подхода и перешло на позицию, близкую германскому праву, допустив приобретение права собственности по давности владения как недвижимой, так и движимой вещью только для добросовестного приобретателя (новая редакция абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ и распространение ее действия судебной практикой на движимые вещи)²⁷⁰».

Есть и другой способ решения проблемы расширения сферы действия ст. 234 ГК РФ: изменение толкования добросовестности давностного владельца. В настоящее время судебная практика понимает добросовестность чрезвычайно строго. Достаточно того, чтобы владение было приобретено без обмана и насилия. Такое понимание согласуется с классической традицией и позволяет включить в сферу действия приобретательной давности и бесхозяйные вещи, и вещи, полученные по недействительной сделке²⁷¹.

Концепция развития законодательства о вещном праве не упоминает такой реквизит приобретательной давности, как «владение имуществом как своим собственным». Сегодня отсутствие именно этого условия чаще всего влечет отклонение требования истца о признании за ним права собственности. Владение вещью как своей собственной означает «владение не по договору», то есть нераспространение действия приобретательной давности на случаи владения чужой вещью на основании договора аренды, хранения и т. п.

Началу формирования такой практики послужили разъяснения ВАС РФ, содержащиеся в п. 18 Постановления Пленума № 8 (при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности, следует иметь в виду, что нормы ст. 234 ГК РФ о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования

²⁷⁰ Суханов, Е. В. *Вещное право* / Е. В. Суханов // *Научно-познавательный очерк*. – М., 2017. – С. 151–152.

²⁷¹ Мисник, Н. Н. *О владении имуществом как своим собственным и добросовестном владении в приобретательной давности* / Н. Н. Мисник // *Вестник гражданского права*. – 2007. – № 2. – СПС «КонсультантПлюс».

и т. п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления). Следует отметить, что логика приведенного пункта Постановления Пленума № 8 представлена и в тезисе п. 7 Обзора практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 г. № 13): приобретательная давность не распространяется на случаи, когда владение имуществом осуществляется на основании договора о безвозмездном пользовании.

В связи с изложенной позицией в практике возник вопрос, является ли прекращение договорных отношений с собственником основанием для начала владения имуществом как своим собственным.

До принятия Постановления № 10/22 в судебной практике имели место положительные ответы на поставленный вопрос. Постановление ФАС ДВО от 29.11.2005 г. № Ф03-А73/05-1/3666 (движимое): суд признал владельца давностным с момента прекращения договора аренды (в связи с истечением срока), по которому тот получил спорное имущество во владение. Постановление ФАС ДВО от 30.12.2004 г. № Ф03-А73/04-1/4034 (по тому же спору): суд признал владельца давностным, так как арендодатель ликвидирован.

Однако в настоящее время суд откажет возможному истцу в требовании о приобретении права собственности по давности владения ввиду того, что владение начато по договорным основаниям. Вместе с тем насколько разумен и обоснован такой подход. Пример: срок действия договора аренды истек. Собственник не исполняет обязанности по принятию вещи у должника. Возможно, арендодатель ликвидирован или утратил интерес к имуществу. При этом арендатор не скрывает имущество, не препятствует возврату. Если отказать арендатору в возможности приобретения права собственности в силу приобретательной давности, то имущество выбывает навсегда из оборота. Представляется, что на уровне судебной практики необходимо изменение подхода к толкованию «владения имуществом как своим собственным». Следует удовлетворять заявление владельца о признании права собственности, если он, хотя и знает собственника, но последний утратил интерес к имуществу, а владелец несет расходы по содержанию имущества, платит налоги, осуществляет ремонт, решает вопросы пользования и распоряжения. Так, суд посчитал арендатора давностным владельцем для целей п. 2 ст. 234 ГК РФ, указав, в частности, что тот нес бремя

содержания имущества в виде оплаты электроэнергии²⁷². При этом, разумеется, владение такого истца не должно быть приобретено преступным путем.

Судебная практика исходит из того, что срок приобретательной давности начинается течь не ранее истечения исковой давности по виндикационному иску. Этот подход основывается на п. 4 ст. 234 ГК РФ: течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения исковой давности по соответствующим требованиям.

Содержание названного пункта допускает и иное толкование («могли быть истребованы»): можно предположить, что это правило не действует в тех случаях, когда нет оснований для удовлетворения виндикационного иска. Тогда приобретательная давность начинает течь с момента получения владения²⁷³.

Согласно п. 17 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 в силу пункта 2 статьи 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам статей 301, 304 ГК РФ.

4.5. Приобретение права собственности на самовольную постройку

Самовольная постройка, понятие и юридические последствия совершения которой описаны в ст. 222 ГК РФ, принадлежит к числу специфических конструкций российского правопорядка. Отчасти это объясняется тем, что отечественный правопорядок пока не воспринял концепцию единого объекта недвижимости, согласно которой недвижимостью является только земельный

²⁷² Постановление ФАС ВСО от 16.11.2006 г. № А78-13609/05-С1-6/359-Ф02-5322/06-С2).

²⁷³ Егоров, А. В. Обобщение применения арбитражными судами норм о вещно-правовых способах защиты права / А. В. Егоров, М. А. Ерохова, А. М. Ширвиндт // Вестник гражданского права. – 2007. – № 4. – СПС «КонсультантПлюс».

участок, а все, что на нем находится, – составной частью земельного участка.

Норма ст. 222 ГК РФ менялась неоднократно, последняя редакция Федерального закона от 03.08.2018 г. № 339-ФЗ имела целью существующую либерализацию правил о самовольной постройке.

В настоящее время по вопросам применения ст. 222 ГК РФ имеются обширная судебная практика, в том числе правовые позиции высших судебных инстанций²⁷⁴.

Согласно п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку объекта недвижимости, по общему правилу не приобретает на нее право собственности, а сама эта постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев легализации самовольной постройки (п. 3 ст. 222 ГК РФ), сноса в административном (внесудебном) порядке (п. 4 ст. 222 ГК РФ). В случае, если постройка создает угрозу жизни и здоровью, то исковое требование о ее сносе не подлежит действию давности.

Самовольная постройка не является объектом гражданских прав: она не может быть объектом сделок, не передается в порядке наследственного правопреемства.

Государственная регистрация сама по себе не препятствует спору о сносе, особенность отечественной регистрационной системы которой заключается в том, что запись сама по себе не создает право на недвижимость, необходимо, чтобы под записью было должное правовое основание – действительная сделка, акт госоргана или законное возведение строения. Если действительного основания для приобретения права собственности на недвижимое имущество нет, то запись в реестре не породит права. Следовательно, само по себе попадание в ЕГРН объекта, который был построен с нарушением норм земельного или градостроительного законодательства, не легализует его. Эта позиция была в свое время сформулирована ВАС РФ в п. 5 Обзора № 143²⁷⁵. Легализующее значение имеет лишь регистрация построек, построенных «неправильно», в рамках так называемой дачной амнистии.

²⁷⁴ Пп. 22–31 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г.

²⁷⁵ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 г. № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Для уяснения понятия самовольной постройки необходимо ограничить круг объектов и рассмотреть условия самовольного строительства.

Статья 222 ГК РФ распространяет свое действие только на объекты, соответствующие признакам недвижимого имущества (здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства и пр.), и не охватывает соответственно случаи неправомерного возведения временных построек, рекламных конструкций. В последнем случае собственник земельного участка должен защищать свои права предъявлением негаторного или обязательственного иска. Как указано в пп. 28, 29 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22, положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимости, в результате которой возник новый объект, но не распространяются на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект.

Гражданское законодательство предусматривает следующие признаки для признания постройки самовольной:

- нарушение норм земельного законодательства в виде отсутствия оформления права на земельный участок под постройкой, то есть при отсутствии, например, права собственности, права пожизненного наследуемого владения или права аренды (с правом возведения на участке объекта) на земельный участок;
- проведение строительства без разрешения, предусмотренного ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;
- возведение постройки на земельном участке с нарушением вида его разрешенного использования (Определение судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 19.07.2016 г. № 18-КГ16-61, Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 29.04.2016 г. № 5-АПГ16-12);
- осуществление строительства на земельном участке с нарушением территориального зонирования в соответствии со ст. 35–40 ГК РФ;
- нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Законом № 339-ФЗ²⁷⁶ предусматривается возмещение убыт-

²⁷⁶ Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона “О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации”».

ков собственников земельных участков и объектов недвижимости, если эти объекты возведены до вступления в силу изменений в ГК РФ, которые расположены в зонах с особыми условиями использования. На сегодняшний день в России 23 такие зоны: зоны охраны объектов культурного наследия, охраняемые зоны объектов электроэнергетики, железных дорог, объектов трубопровода, линий и сооружений связи, территории, прилегающие к аэродромам, придорожные полосы и др. Законом № 339-ФЗ был либерализован режим самовольной постройки: из числа самовольных построек исключаются объекты, возведенные, созданные с нарушением установленных ограничений по использованию земельного участка, если данные объекты возведены, созданы на основании необходимых для этого согласований и (или) разрешений и в соответствии с ними и (или) собственник данного объекта не знал и не мог или не обязан был знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Согласно новой редакции ст. 222: «Самовольная постройка – это здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное, созданное без получения на это необходимых согласований, разрешений и (или) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, исключительно в случае, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки».

В абз. 2 п. 1 ст 222 ГК РФ в новой редакции установлено: «Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка».

Таким образом, постройка может быть признана самовольной только по решению суда и если нарушены требования, установленные на момент начала ее создания и действующие на момент выявления самовольного строительства.

Еще одна тенденция на легализацию самовольного строи-

тельства отражена в корректировке юридических последствий возведения самовольной постройки. В качестве альтернативы сносу закреплена возможность возложения на создавшее ее лицо обязанности привести постройку в соответствие параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательным требованиям к параметрам постройки. Изменились основания, в силу которых решение о сносе самовольной постройки (приведения ее в соответствие установленным требованиям) принимается органом местного самоуправления. Также предусмотрены случаи, когда соответствующее решение не может быть принято в административном порядке.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом в качестве исключения за собственником или иным титульным владельцем земельного участка, на котором осуществлено такое строительство (но не за застройщиком), если при этом:

- во-первых, у осуществившего самовольную постройку лица было право на строительство соответствующего объекта на данном земельном участке;

- во-вторых, постройка соответствует параметрам, установленным правилами планировки, застройки и землепользования;

- в-третьих, сохранение постройки не нарушает прав и законных интересов других лиц (например, соседних землепользователей) и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Приобретение права собственности на самовольную постройку – это первоначальный способ приобретения права собственности.

Таким образом, обязательным условием признания права собственности на самовольную постройку является принадлежность истцу соответствующего титула на земельный участок. Второе необходимое условие – на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах. Еще одно условие – сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

В п. 26 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апре-

ля 2010 г. № 10/22 введен дополнительный критерий, подлежащий разрешению при рассмотрении иска о легализации самовольной постройки. Как указано в постановлении: «Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию». То есть суду предлагается оценить добросовестность застройщика, обращался ли он за получением разрешения, является ли причиной отказа небрежность застройщика или наличие злоупотребления уполномоченных органов. И сегодня суды в основном придерживаются позиции, согласно которой требование о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворено, только если своевременно поданы заявление о выдаче разрешения и необходимые документы. Если застройщик обратился за разрешением на строительство после его начала, то ему не стоит рассчитывать на признание права собственности. Могут быть признаны достаточными меры по легализации объекта, когда отказ в выдаче разрешения вызван не зависящими от истца-застройщика причинами.

Как указано в Определении ВС РФ от 21.06.2016 г. № 47-КГ16-4, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры, и сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Следует заметить, что важное значение придается судебной практикой назначению самовольной постройки. Суды склонны к признанию права собственности на самовольную постройку, если спор касается объекта социального или религиозного назначения.

В 2017 году ВС РФ в большинстве дел о сносе самовольных строений указывал на оставление судами без внимания фактических обстоятельств дела и их неправильную юридическую квалификацию, а именно исследование вопроса о на-

личии каких-либо из указанных в ст. 222 ГК РФ вещных прав на землю. В частности, внимание обращалось на следующие обстоятельства:

– при рассмотрении дела необходимо установить, являются ли допущенные при возведении самовольной постройки нарушения (в частности, нарушение муниципальных правил землепользования и застройки) существенными, могло ли их наличие служить основанием 297 удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку, и если могло, то требовали ли эти нарушения устранения и какими способами (Определения судебной коллегии от 21.03.2017 г. № 18-КГ17-21 и от 16.05.2017 г. № 19-КГ17-11);

– суду при новом рассмотрении необходимо установить соответствие типа возведенного самовольного строения целевому назначению земельного участка и возможность возведения на нем домов блокированной застройки (Определение судебной коллегии от 16.05.2017 г. № 19-КГ17-11).

Вопросы для самоконтроля:

1. В чем отличие первоначальных от производных способов приобретения права собственности?
2. Какие первоначальные способы приобретения права собственности можно выделить?
3. Каковы особенности приобретения права собственности на бесхозные вещи?
4. Каковы особенности приобретения права собственности на самовольную постройку?
5. Каковы особенности приобретения права собственности по давности владения?
6. Какие производные способы приобретения права собственности можно выделить?
7. Что считается передачей вещи?
8. В чем особенности национализации и приватизации имущества?
9. Каковы основания реквизиции и конфискации имущества?
10. Каковы основания и порядок принудительного отчуждения недвижимого имущества в связи с утратой прав на земельный участок, на котором оно расположено?
11. Каковы основания и порядок выкупа бесхозно содержимых вещей?
12. Реквизиты приобретательной давности.
13. Признаки самовольной постройки. Условия приобретения права собственности на самовольную постройку.

Литература

1. Алексеев, В. А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества / В. А. Алексеев // Гражданское право. – 2012. – № 6.
2. Багаев, В. А. Правовое положение давностного владельца в английском и российском праве / В. А. Багаев // Вестник Высшего арбитражного суда. – 2014. – № 1.
3. Багаев, В. А. Приобретательная давность на недвижимое имущество и регистрация прав на него / В. А. Багаев // Вестник гражданского права. – 2014. – № 1. – С. 7–30.
4. Багаев, В. А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву : дис. ... канд. юрид. наук / В. А. Багаев. – М., 2015.
5. Бевзенко, Р. С. Вопросы аренды и самовольной постройки в решениях ВАС РФ (комментарии к постановлениям президиума ВАС РФ) / Р. С. Бевзенко // Законодательство. – 2009. – № 1.
6. Бевзенко, Р. С. Операция «Липовые бумажки». К проблеме сноса самовольных построек / Р. С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия. – 2016. – № 5.
7. Бехтер, В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук / В. А. Бехтер. – Омск, 2016.
8. Блинков, О. Е. Приобретение муниципальными образованиями права собственности на бесхозные недвижимые вещи / О. Е. Блинков // Государственная власть и местное самоуправление. – 2003. – № 5.
9. Будилов, В. М. Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права / В. М. Будилов. – М., 2015.
10. Волков, Г. А. Вопросы приобретения права собственности на землю по давности владения / Г. А. Волков // Вестник МГУ. – 2000. – № 1.
11. Гумилевская, О. В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку : дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Гумилевская. – Краснодар, 2008.
12. Губанищева, М. А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности / М. А. Губанищева, Д. М. Хлопцов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 8.
13. Иванова, Д. В. Самовольная постройка / Д. В. Иванова // Закон. – 2011. – № 3.
14. Козлов, Е. В. О признании права собственности на само-

вольную постройку в судебной практике / Е. В. Козлов // Нотариус. – 2008. – № 2.

15. Коновалов, А. В. К вопросу о добросовестности давностного владения / А. В. Коновалов // Вестник гражданского права. – 2016. – № 6. – С. 9–31.
16. Кротов, С. М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии / С. М. Кротов // Закон. – 2012. – № 3.
17. Рудоквас, А. Д. О непрерывном, открытом и добросовестном владении. Цивилистические исследования: сб. науч. трудов / А. Д. Рудоквас ; под ред.: Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. – Вып. I. – М., 2004.
18. Савина, А. В. Правовой режим самовольной постройки : дис. ... канд. юрид. наук / А. В. Савина. – М., 2010.
19. Селиванов, В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление : дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Селиванов. – М., 2012.
20. Селифонова, С. Ю. Ответственность за самовольное строительство: признание права собственности или снос? / С. Ю. Селифонова // Налоги. – 2010. – № 33.
21. Скловский, К. И. Отношения собственника с незаконным владельцем и приобретательная давность / К. И. Скловский // Хозяйство и право. – 2001. – № 5.
22. Скудутис, М. В. Спорные моменты отказа в государственной регистрации прав на недвижимость / М. В. Скудутис // Жилищное право. – 2011. – № 5.
23. Терещенко, Е. А. Момент возникновения и прекращения права оперативного управления / Е. А. Терещенко // Ленинградский юридический журнал. – 2013. – № 2.
24. Тихомирова, Л. В. Приобретательная давность. Комментарии и судебная практика / Л. В. Тихомирова, М. В. Тихомиров. – М., 2010.
25. Трепицын, И. Н. Переход права собственности на движимые имущества посредством передачи и соглашения // Вестник гражданского права. – 2016. – № 5. – С. 177–211; № 6. – С. 107–169; 2017. – № 1. – С. 153–226; № 2. – С. 179–236; № 3. – С. 153–204; № 4. – С. 174–198.
26. Тузов, Д. О. Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя: сложный юридический состав или приобретательная давность? / Д. О. Тузов // Российская юстиция. – 2003. – № 6.
27. Церковников, М. А. Самовольная постройка (ст. 222) / М. А. Церковников // Вестник ВАС. – 2011. – № 2.
28. Черепяхин, Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву / Б. Б. Черепяхин. – М., 1962.

29. Черепяхин, Б. Б. Приобретение права собственности по давности владения / Б. Б. Черепяхин // Советское государство и право. – 1940. – № 4.

30. Шадрина, Н. А. К вопросу о понятии и значении приобретаемой давности / Н. А. Шадрина. – М., 2008.

31. Щербаков, Н. Б. Институт самовольной постройки / Н. Б. Щербаков // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2.

ЛЕКЦИЯ 5. Право общей собственности

5.1. Понятие и виды права общей собственности

Общая собственность возникает, когда имущество поступает в собственность двух или более лиц (см. п. 1 ст. 244 ГК РФ). Такая ситуация возможна в том числе при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (см. п. 4 ст. 244 ГК РФ). Такие ситуации достаточно типичны для гражданского оборота. «Например, братья как наследники после смерти отца получают в собственность принадлежавший ему автомобиль; акционерная компания совместно с муниципальным образованием финансирует строительство многоквартирного жилого дома, переходящего в их собственность по окончании строительства; два публично-правовых образования становятся собственниками построенного на их средства гидротехнического объекта (плотины, моста, гидроэлектростанции) на разделяющей их реке и т. п.»²⁷⁷.

Общая собственность возникает не только на неделимое имущество или на имущество, не подлежащее разделу в силу закона. Согласно п. 4 ст. 244 ГК РФ, общая собственность возникает и на делимое имущество в случаях, предусмотренных законом или договором. Таким образом, закон предусматривает возможность установления на имущество режима общей собственности по соглашению участников оборота.

Отношения общей собственности регулируются правилами гл. 16 ГК РФ. Особенности отношений общей собственности является то, что каждый из собственников не обладает всей полнотой права на вещь, а ограничен в своем праве правами других участников²⁷⁸. Структура правоотношений характеризуется тем, что «помимо внешних отношений ее участников со всеми третьими лицами, существуют также внутренние отношения между самими участниками этой собственности»²⁷⁹. При этом «отношения соб-

²⁷⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 1. П. 1.

²⁷⁸ Скловский, К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К. И. Скловский. – М., 2004. – С. 220.

²⁷⁹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. – М., 2005. – С. 636.

ственников с третьими лицами носят абсолютный характер, в то время как отношения между сособственниками являются относительными»²⁸⁰. Относительные взаимоотношения сособственников, по сути, и составляют предмет регулирования норм, посвященных общей собственности²⁸¹.

В отношении объекта общей собственности следует подчеркнуть, что он «не делится между участниками отношений общей собственности, а принадлежит им одновременно и сообща, прежде всего потому, что во многих случаях он является неделимой вещью (ст. 133 ГК)»²⁸².

По мнению А. С. Шевченко, объектами общей собственности могут быть как индивидуально-определенные вещи, так и вещи, определяемые родовыми признаками; совокупности вещей, а также имущественные комплексы²⁸³. Однако с этим мнением категорически не согласен Е. А. Суханов, который утверждает, что «объектом права общей собственности, как и всякого вещного права, может быть только индивидуально-определенная вещь»²⁸⁴.

Однако действующее законодательство относит к числу объектов общей собственности не только индивидуально-определенные вещи. Так, статья 34 Семейного кодекса РФ относит к совместной собственности супругов: движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги (независимо от того, являются они документарными или бездокументарными), паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество.

Очевидно, что законодатель неудачно определяет общую собственность супругов как совокупность «имущества, нажитого в браке» (см. п. 1 ст. 256 ГК РФ), включая в его состав обязатель-

ственные и корпоративные права. Аналогичным образом и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, находятся не «в собственности» хозяйства, если они поступают в безналичной форме. Возможно, следовало бы говорить об «общем имуществе» супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства, включающем в себя в том числе их «общую собственность».

Виды права общей собственности. В соответствии с п. 2 ст. 244 ГК РФ различаются два вида общей собственности – долевая и совместная.

В долевой собственности доли каждого из сособственников на принадлежащее им имущество определены. Доля может определяться либо в виде дроби, либо в виде процентов²⁸⁵. Следует учесть, что доля «не может быть выражена в натуральных показателях (квадратных метрах, тоннах и т. п.), превращающих ее в право на часть вещи. Именно такой подход в наибольшей мере соответствует сущности отношений общей долевой собственности. Его традиционно придерживается и судебная практика»²⁸⁶.

Субъектами долевой собственности могут быть любые субъекты гражданского права в любых сочетаниях. «Существовавший в советское время запрет на общую собственность социалистических организаций и граждан в настоящее время не действует, поэтому вполне допустима общая долевая собственность граждан и юридических лиц, граждан и Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований»²⁸⁷.

В совместной собственности, в отличие от долевой, доли сособственников не определены. Определение долей возможно лишь в случае раздела имущества, находящегося в совместной собственности, или выдела из него доли²⁸⁸.

По общему правилу общая собственность является долевой. Совместной она может быть только в случаях, прямо предусмотренных законом (см. п. 3 ст. 244 ГК РФ). Это связано с тем, что

²⁸⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 743.

²⁸¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садилов. – 3-е изд. – М., 2005. – С. 636 (автор комментария – Ю. К. Толстой).

²⁸² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 1. П. 1.

²⁸³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 744.

²⁸⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 15. § 1. П. 2.

²⁸⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 744.

²⁸⁶ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 15. § 1. П. 2.

²⁸⁷ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 743.

²⁸⁸ Там же. – С. 744.

«отношения совместной (бездолевой) собственности возможны лишь в качестве исключения, обусловленного наличием между сособственниками особых, лично-доверительных отношений, которые не предполагают и не требуют полной определенности в объеме правомочий их участников. Такие отношения возникают между супругами либо членами крестьянского (фермерского) хозяйства, то есть между гражданами, связанными близкими семейными узами»²⁸⁹.

Таким образом, субъектами права совместной собственности могут быть только физические лица (их определенные категории). При этом в любой момент по соглашению участников совместной собственности (при недостижении соглашения по решению суда) на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц (см. п. 5 ст. 244 ГК РФ). Возможности установления совместной собственности по соглашению участников долевой закон не предусматривает. Как отмечает Е. А. Суханов, «совместная собственность может появиться только в силу прямого указания закона. Ее возникновение по договору, в том числе с участием юридических лиц или публично-правовых образований, не допускается»²⁹⁰.

5.2. Право общей долевой собственности

Как было указано выше, в долевой собственности доли каждого из сособственников на принадлежащее им имущество определены. В юридической литературе высказаны различные мнения по поводу правовой природы доли в общей долевой собственности. Преобладает мнение, что доля является долей в праве собственности на общее имущество²⁹¹. Помимо этой концепции выделялись также теории «реальной» (доля имущества в натуре) и «идеальной» доли (доля в стоимости вещи). Однако теории «реальной» и «идеальной» доли еще О. С. Иоффе подверг обоснованной критике²⁹².

²⁸⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 1. П. 2.

²⁹⁰ Там же.

²⁹¹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 745.

²⁹² Иоффе, О. С. Советское гражданское право: курс лекций / О. С. Иоффе. – Л., 1958. – С. 339.

Размер долей может определяться либо законом, либо соглашением всех участников долевой собственности. Если размер долей не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением, доли считаются равными (п. 1 ст. 245 ГК)²⁹³.

Размер долей может изменяться со временем. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества (п. 2 ст. 245 ГК РФ).

Вклад участников в приращение общего имущества может заключаться в делимых либо неделимых улучшениях, последствия которых различны (см. п. 3 ст. 245 ГК РФ). Если улучшения являются делимыми, они поступают в собственность того из участников, который их произвел (если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности). Если улучшения неделимы, участник долевой собственности, осуществивший такие улучшения за свой счет и с соблюдением установленного сособственниками порядка использования общего имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общую вещь. Следует учесть, что улучшения, которые осуществлены в противоречии с порядком пользования общим имуществом, например, при отсутствии прямого или подразумеваемого согласия других сособственников, не дают права на увеличение доли²⁹⁴.

«Если происходит уменьшение имущества, подобная правовая регламентация отсутствует, однако это не означает, что ее нет вообще. Сама юридическая природа права общей долевой собственности как право на долю в праве общей собственности позволяет прийти к выводу, что при уменьшении общего имущества (например, часть земельного участка изъята для государственных или общественных нужд, сгорела часть дома или пристройка к нему) его правовой режим не изменяется – оно точно так же продолжает принадлежать тем же сособственникам, с тем же самым соотношением долей каждого из них в общем праве на сохранившееся (уменьшившееся) имущество»²⁹⁵.

Содержание права долевой собственности, как и в «обычной»

²⁹³ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. Гл. 15. § 2. П. 1.

²⁹⁴ Там же.

²⁹⁵ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 746.

собственности, составляют традиционные правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Однако особенностью общей собственности является необходимость достижения согласия нескольких собственников, формирования общей воли при осуществлении этих правомочий²⁹⁶. В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. При этом участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности, распределяются между участниками соразмерно долям (см. ст. 248 и 249 ГК РФ).

В отношении правомочия распоряжения (см. ст. 246 ГК РФ) следует различать:

1) распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности (вещью в целом);

2) распоряжение долей принадлежащей одному из собственников.

Распоряжение имуществом осуществляется исключительно по соглашению всех участников. «Важно отметить, что при недостижении соглашения участников они не могут обратиться за разрешением спора в суд, поскольку согласие каждого сособственника является обязательным и потому не может быть заменено судебным решением»²⁹⁷.

Другое дело распоряжение своей долей. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом (см. п. 2 ст. 246 ГК РФ). Однако при продаже доли «закон учитывает, что остальные участники общей собствен-

сти объективно заинтересованы в сокращении числа сособственников и в увеличении своих долей, что облегчает совместное использование общего имущества. Поэтому им предоставляется преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях (п. 1 ст. 250 ГК)»²⁹⁸.

Согласно п. 2 ст. 250 ГК РФ, продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Законом могут быть установлены особенности извещения, однако по общему правилу каких-либо конкретных требований (кроме письменной формы) к такому извещению нет (на практике это может быть телеграмма, факс и т. п.). Следует лишь учесть, что «в случае возникновения спорной ситуации отчуждающий свою долю сособственник мог представить доказательство надлежащего уведомления других сособственников. В частности, во избежание проблем при доказывании факта извещения предлагается производить извещение при участии нотариуса (ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате)»²⁹⁹.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков (п. 2 ст. 250 ГК РФ).

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

«Требовать перевода на себя прав и обязанностей покупате-

²⁹⁸ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 2. П. 1.

²⁹⁹ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 746 ; См. также: Фоков, А. П. Правовая природа общей долевой собственности: исторические и гражданско-правовые аспекты преимущественного приобретения доли / А. П. Фоков // История государства и права. – 2003. – № 5. – С. 20–24.

²⁹⁶ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 747.

²⁹⁷ Там же. – С. 748.

ля другие участники общей долевой собственности могут и тогда, когда отчуждающий долю сособственник изменил цену или другие существенные условия договора продажи»³⁰⁰.

Следует отметить, что требование о переводе на себя прав и обязанностей покупателя является специальным способом защиты гражданских прав. В соответствии с п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г.) истец в этом случае не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований п. 3 ст. 250 ГК РФ.

В юридической литературе и судебной практике долгое время оставался дискуссионным вопрос о трехмесячном сроке, в течение которого участники долевой собственности имеют право требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя. В юридической литературе преобладало мнение, что этот срок является сокращенным сроком исковой давности, а в судебной практике, что этот срок является пресекательным³⁰¹.

Однако, поскольку в п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. указано, что этот срок исчисляется со дня, когда участнику долевой собственности стало известно или должно было стать известно о совершении сделки и что этот срок может быть восстановлен судом по правилам статьи 205 ГК РФ, можно сделать вывод, что этот срок является сокращенным сроком исковой давности.

Отношения долевой собственности можно прекратить также путем раздела имущества или выдела из него доли (см. ст. 252 ГК РФ). Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними (п. 1 ст. 252 ГК). «Раздел такого имущества между всеми со-

собственниками означает прекращение общей долевой собственности»³⁰².

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2 ст. 252 ГК). В таком случае право общей собственности сохраняется, однако если сособственников всего двое, требование одного из них о выделе следует рассматривать как требование о разделе общего имущества³⁰³.

«И раздел, и выдел по общему правилу должны производиться по соглашению между участниками. Если же участники не смогли достигнуть соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли, спор может быть разрешен в судебном порядке»³⁰⁴.

По общему правилу выдел доли осуществляется в натуре (несоразмерность имущества доле устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией – см. п. 4 ст. 252 ГК). Исключением являются случаи, когда выдел:

1) запрещен законом (например, в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не допускается образование земельного участка, размер которого меньше установленного субъектами Российской Федерации минимального размера);

2) невозможен без соразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности (согласно п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т. п.).

Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли. Такая выплата допускается только с его согласия (см. п. 4 ст. 252 ГК).

³⁰² Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 2. П. 3.

³⁰³ Там же.

³⁰⁴ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 750.

³⁰⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 750.

³⁰¹ Там же.

«Без согласия сособственника выплата ему компенсации за приходящееся на его долю имущество возможна лишь в качестве исключения при прямо определенных законом условиях (поскольку этим, по сути, нарушаются права собственника)»³⁰⁵.

Это возможно, если:

- доля собственника незначительна;
- не может быть реально выделена;
- собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

В такой ситуации суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

Выдел доли возможен и по требованию кредитора в целях обращения на нее взыскания (см. ст. 255 ГК РФ). Такое требование кредитор вправе заявить при недостаточности у участника долевой или совместной собственности другого имущества. Если выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным сособственникам. Вырученные от продажи доли средства идут в счет погашения долга.

В случае отказа других сособственников от приобретения доли кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю путем продажи ее с публичных торгов.

5.3. Право общей совместной собственности

Как отмечалось ранее, совместная собственность отличается от долевой тем, что доли в ней заранее не определены. Возникает она исключительно в случаях, предусмотренных законом (см. п. 3 ст. 242 ГК РФ). В настоящее время совместная собственность возникает на имущество:

1) супругов, нажитое ими во время брака (если брачным договором не предусмотрено иное) (см. ст. 33 и п. 1 ст. 34 СК РФ);

2) членов крестьянского (фермерского) хозяйства, если соглашением между ними не установлено иное (см. п. 3 ст. 6 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

³⁰⁵ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 2. П. 3.

Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 4 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Следует согласиться с Е. А. Сухановым, что такое решение законодателя вызывает недоумение. Не ясно, по какой причине это имущество становится объектом собственности его членов, а не товарищества в целом? И если уж оно отнесено к собственности членов товарищества, то по каким соображениям эта собственность объявлена совместной, а не долевой³⁰⁶?

Следует согласиться с тем, что совместная собственность может быть установлена только между гражданами, связанными близкими семейными узами, так как она предполагает наличие между сособственниками особых, лично-доверительных отношений, которые не предполагают и не требуют полной определенности в объеме правомочий их участников³⁰⁷.

Лично-доверительный характер взаимоотношений участников в том числе означает их незаменимость. Участники не могут выйти из указанных отношений путем реализации принадлежащей им доли, они могут требовать только раздела или выдела имущества³⁰⁸.

Владеют и пользуются общим имуществом участники совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними (см. п. 1 ст. 253 ГК РФ). Это означает, что сособственникам нет необходимости получать согласие друг друга на владение или пользование каким-либо имуществом. «Совместное владение и пользование предполагает и совместное несение расходов, связанных с содержанием имущества. Каждый сособственник обязан совместно участвовать в уплате налогов, сборов, различных издержек, связанных с наличием у них имущества»³⁰⁹.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, однако

³⁰⁶ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Гл. 15. § 1. П. 2.

³⁰⁷ Там же.

³⁰⁸ Гражданское право : учебник в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 754.

³⁰⁹ Там же.

наличие такого согласия предполагается (презюмируется) (см. п. 2 ст. 253 ГК РФ).

При этом каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников (см. п. 3 ст. 253 ГК РФ). «Однако условия этого соглашения распространяются лишь на отношения между самими сособственниками (внутренние отношения) и не касаются третьих лиц (контрагентов), с которыми один из сособственников заключает сделку. Иными словами, контрагенты не должны проверять наличие согласия сособственника(ов) на совершение сделок, связанных с распоряжением имуществом»³¹⁰. Исключения в отношении права любого из сособственников распоряжаться имуществом, находящимся в совместной собственности, могут быть предусмотрены помимо соглашения также и законом (см. п. 4 ст. 253 ГК РФ). Так, согласно п. 2 ст. 8 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», распоряжение имуществом фермерского хозяйства осуществляется его главой в интересах фермерского хозяйства.

Таким образом, по общему правилу фактически любой из участников совместной собственности может распоряжаться общим имуществом, имея на то предполагаемое согласие других сособственников. Случаи, когда требуется получение согласия других сособственников, прямо предусмотрены законом. Так, согласно п. 3 ст. 35 СК РФ, для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В этом случае сам факт отсутствия согласия дает право супругу, чье согласие не было получено, требовать признания сделки недействительной.

Однако в остальных случаях «оспаривание сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной одним из участников совместной собственности, другими ее участниками по мотивам отсутствия их согласия допускается только при доказанности того, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом, то есть действовала недобросовестно (например,

при продаже или дарении определенной вещи другу семьи в период возбуждения дела о расторжении брака)»³¹¹.

Раздел или выдел доли участников совместной собственности требует предварительного определения долей. В целом же основания и порядок раздела имущества или выдела доли аналогичны тем, которые предусмотрены для долевой собственности (см. ст. 254 ГК РФ).

Совместная собственность супругов

Прежде всего, следует отметить, что: «Необходимым предварительным условием возникновения совместной собственности супругов является регистрация брака. Семейные отношения без государственной регистрации брака не влекут возникновения общей совместной собственности. Спор о разделе совместно нажитого в этом случае имущества разрешается по правилам об общей долевой собственности»³¹². Применение к лицам, проживающим совместно без регистрации брака, норм об общей совместной собственности по аналогии не допускается³¹³.

В силу п. 1 ст. 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака (п. 1 ст. 41 СК РФ).

В брачном договоре супруги могут установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество, его отдельные виды или на имущество каждого из них. Он может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов (см. п. 1 ст. 42 СК РФ).

Супруги вправе в любой момент расторгнуть или изменить брачный договор (см. ст. 43 СК РФ), однако они обязаны уведомлять своих кредиторов о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора, в противном случае супруги отвечают по своим обязательствам независимо от его содержания (см. п. 1 ст. 46 СК РФ).

³¹¹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 3. П. 1.

³¹² Там же.

³¹³ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 756.

³¹⁰ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 754.

Имущество, нажитое каждым из супругов до регистрации брака, является их индивидуальной собственностью. При этом в соответствии со сложившейся судебной практикой к индивидуальной собственности супруга также относится имущество, хотя и приобретенное в браке, но на средства нажитые им до брака. В соответствии с п. 10 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г.) на имущество, приобретенное в период брака, но на средства, принадлежавшие одному из супругов лично, режим общей совместной собственности супругов не распространяется.

В то же время закон предусматривает случаи, когда имущество, нажитое одним из супругов до брака, может стать совместной собственностью. В силу п. п. 2 ст. 256 ГК это возможно по решению суда, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т. п.). Однако это возможно при условии, что договором между супругами не предусмотрено иное.

Из общего правила, согласно которому имущество, нажитое в браке, является совместной собственностью супругов, есть ряд исключений. Так, имущество поступает в индивидуальную собственность одного из супругов, если оно:

1) получено одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования (см. п. 2 ст. 256 ГК). «СК добавляет сюда также имущество, полученное по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36). К числу иных безвозмездных сделок судебная практика относит сделки по безвозмездной передаче квартир в собственность граждан в порядке приватизации»³¹⁴;

2) является вещами индивидуального пользования (одежда, обувь и т. п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;

3) исходя из толкования п. 2 ст. 34 СК можно сделать вывод, что раздельным имуществом супругов являются денежные выплаты, имеющие специальное целевое назначение (например, суммы материальной помощи; суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья или иного повреждения здоровья)³¹⁵.

³¹⁴ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 756.

³¹⁵ Там же. – С. 756–757.

Следует учесть, что законодательство устанавливает презумпцию общей совместной собственности в отношении имущества, приобретенного супругами во время брака³¹⁶, поэтому если один из супругов не сможет доказать, что имущество приобретено по вышеуказанным основаниям и является его индивидуальной собственностью, оно будет считаться совместной собственностью.

Кредиторы по обязательствам одного из супругов могут обратиться взыскание на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе, которая причиталась бы ему при разделе (см. п. 3 ст. 256 ГК). При этом обращение взыскания на долю в общем имуществе возможно лишь при недостаточности имущества, находящегося в индивидуальной собственности супруга (см. п. 1 ст. 45 СК РФ).

Взыскание на общее имущество супругов (см. п. 2 ст. 45 СК РФ) может быть обращено:

1) по общим обязательствам супругов (бремя доказывания, что обязательства являются общими, лежит на кредиторе – см. п. 5 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 г.);

2) по обязательствам одного из супругов, если судом установлено, что все, полученное по обязательствам одним из супругов, было использовано на нужды семьи;

3) если приговором суда установлено, что общее имущество супругов было приобретено или увеличено за счет средств, полученных одним из супругов преступным путем (взыскание может быть обращено на общее имущество или его часть).

В случае расторжения брака отношения общей совместной собственности супругов прекращаются, что влечет за собой и раздел общего совместного имущества³¹⁷. Раздел имущества осуществляется по соглашению, а в случае спора в судебном порядке (см. п. 2, 3 ст. 38 СК РФ). При этом даже если супруги состояли в официально зарегистрированном браке, но семейные отношения были прекращены и супруги проживали раздельно, суд может признать имущество, нажитое каждым из них, индивидуальной собственностью (см. п. 4 ст. 38 СК).

³¹⁶ Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 757.

³¹⁷ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 3. П. 2.

Совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства

В первую очередь следует отметить, что крестьянское (фермерское) хозяйство может осуществлять свою деятельность как без образования юридического лица (см. п. 3 ст. 1 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»), так и в форме юридического лица (см. ст. 86.1 ГК РФ). Однако поскольку имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в форме юридического лица, принадлежит ему на праве собственности (см. п. 2 ст. 86.1 ГК РФ), речь в дальнейшем будет идти только о крестьянских (фермерских) хозяйствах, действующих без образования юридического лица, так как только их члены могут иметь право совместной собственности.

Членами хозяйства в первую очередь могут быть близкие родственники: супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем трех семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены хозяйства по достижении ими возраста 16 лет (см. п. 2 ст. 3 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

Кроме близких родственников участниками хозяйства могут быть и граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства, однако максимальное количество таких граждан не должно превышать пяти человек.

Таким образом, отношения в хозяйстве основаны на принципе семейно-трудового участия³¹⁸. Члены такого хозяйства, «подобно супругам, находятся в лично-доверительных отношениях друг с другом»³¹⁹.

Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное (п. 1 ст. 257 ГК РФ, п. 3 ст. 6 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

Объектами совместной собственности членов фермерского хозяйства могут быть: земельный участок, хозяйственные и иные

постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь, иное имущество, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства, а также плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества (см. п. 1, 2 ст. 6 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

«Иное имущество непроизводственного характера (жилой дом, предметы потребления, домашней обстановки и обихода и т. п.) составляет объект общей (или раздельной) собственности супругов либо объект собственности отдельных участников фермерского хозяйства»³²⁰.

Владение и пользование общим имуществом осуществляется членами крестьянского (фермерского) хозяйства сообща в порядке, определенном заключенным между ними соглашением. Соглашением также определяется и порядок распоряжения общим имуществом, которое в интересах всего хозяйства обычно осуществляет его глава³²¹. При этом «действует презумпция, что сделка, совершенная главой хозяйства, считается совершенной в интересах хозяйства, поэтому по таким сделкам ответственность будут нести все члены фермерского хозяйства общим совместным имуществом»³²².

Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства подлежит разделу по общим правилам ГК для раздела имущества, находящегося в совместной или долевой собственности (см. ст. 258 ГК РФ). Особые правила ГК устанавливает для выдела имущества. Согласно п. 2 ст. 258 ГК РФ и ст. 9 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.

³¹⁸ *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 758.*

³¹⁹ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 3. П. 3.*

³²⁰ *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 1. – Гл. 15. § 3. П. 3.*

³²¹ *Там же.*

³²² *Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М. : ТК «Велби», 2008. – С. 759.*

Очевидно, что такая особенность раздела предусмотрена законом с целью сохранения фермерских хозяйств³²³.

Вопросы для самоконтроля:

1. В каком случае на имущество возникает общая собственность?
2. Чем отличаются совместная и долевая собственность?
3. Какие теории долей выделялись в юридической литературе?
4. Как участники долевой собственности владеют и пользуются общим имуществом?
5. Каковы особенности распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности?
6. Какие лица являются субъектами совместной собственности?
7. Какое имущество находится в совместной собственности супругов?
8. Кто является субъектами и каковы особенности совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства?

Литература

1. Амеров, А. Ф. Право на долю в коттедже / А. Ф. Амеров // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 5.
2. Беспалов, А. В. Иск об увеличении доли как способ защиты прав участника общей собственности / А. В. Беспалов, А. В. Зарубин // Власть Закона. – 2015. – № 2. – С. 120–124.
3. Буйнова, Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье / Ю. Буйнова // Российская юстиция. – 2003. – № 3. – С. 19.
4. Гайдук, Ю. Н. Незначительная доля в праве общей собственности / Ю. Н. Гайдук // Российский судья. – 2014. – № 10.
5. Егоров, А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников / А. В. Егоров // Вестник гражданского права. – 2012. – № 4. – С. 4–41.
6. Зарубин, А. В. Дробление права собственности и доли в общей собственности / А. В. Зарубин // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 6. – С. 57–63.
7. Зарубин, А. В. Выкуп доли как способ защиты преимуще-

ственного права покупки / А. В. Зарубин // Власть Закона. – 2016. – № 3. – С. 81–86.

8. Зарубин, А. В. Обращение взыскания на долю в праве общей собственности / А. В. Зарубин // Власть Закона. – 2017. – № 2. – С. 136–143.

9. Зарубин, А. В. Приобретение доли в праве общей собственности в силу приобретательной давности / А. В. Зарубин // Российский судья. – 2016. – № 1. – С. 9–14.

10. Комбарова, М. Выделение доли в праве общей собственности / М. Комбарова // Жилищное право. – 2014. – № 11.

11. Лоренц, Д. В. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость: изменение роли нотариуса / Д. В. Лоренц // Адвокат. – 2016. – № 12. – С. 33–42.

12. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – М., 2003.

13. Мисник, Н. Н. Правовая природа общей собственности / Н. Н. Мисник // Правоведение. – 1993. – № 1.

14. Мыскин, А. В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ / А. В. Мыскин. – М.: Статут, 2018. – 128 с.

15. Назарова, С. Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т. д.) / С. Назарова // Жилищное право. – 2016. – № 6.

16. Общая собственность. Постатейный комментарий главы 16 ГК РФ / под ред. П. В. Крашенинникова. – М., 2009.

17. Певницкий, С. Т. Еще раз о праве общей собственности / С. Т. Певницкий // Нотариус. – 2005. – № 2.

18. Право собственности: актуальные проблемы / под ред.: В. Н. Литовкина, Е. А. Суханова, В. В. Чубарова. – М., 2008. – Разд. IV.

19. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – М., 1999.

20. Тихомиров, М. Ю. Общее имущество в многоквартирном доме / М. Ю. Тихомиров. – М., 2014.

21. Толчеев, Н. К. Настольная книга судьи по спорам в праве собственности / Н. К. Толчеев, С. В. Потапенко. – М., 2007.

22. Тарасенко, Ю. А. О природе отношений между субъектами общей долевой собственности / Ю. А. Тарасенко // Вещные права: постановка проблемы и ее решение : сб. статей / под ред. М. А. Рожновой. – М., 2011.

23. Филатова, У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правовых системах / У. Б. Филатова // Гражданское право. – 2013. – № 5.

24. Черных, А. П. Защита преимущественного права покупки

³²³ Гражданское право : учебник: в 3 т. / Е. А. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – Т. 1. – М.: ТК «Велби», 2008. – Гл. 15. § 3. п. 3.

доли в праве общей долевой собственности / А. П. Черных // Адвокатская практика. – 2006. – № 3.

25. Чефранова, Е. А. Ограниченные вещные права в составе общего имущества супругов / Е. А. Чефранова // Нотариальный вестник. – 2007. – № 4.

26. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М., 2005.

ЛЕКЦИЯ 6.

Ограниченные вещные права

6.1. Понятие и признаки ограниченных вещных прав

Известно высказывание И. А. Покровского о том, что одним правом собственности мог бы удовлетвориться только самый примитивный экономический быт.

Количество материальных благ объективно ограничено, особенно ценных, таких, как земельные участки. Для удовлетворения потребностей субъектов гражданского оборота, имеющих интерес в использовании чужого имущества, например, для строительства зданий, сооружений, ведения сельского хозяйства, прохода через чужое недвижимое имущество, существуют особые юридические инструменты, именуемые ограниченными вещными правами. Ограниченные вещные права обеспечивают юридически прочное, гарантированное участие в чужом имуществе. Термин «ограниченные вещные права» заимствован из германской цивилистики.

Особенность отечественного правопорядка составляет то обстоятельство, что оно не содержит полного перечня ограниченных вещных прав, способного удовлетворить необходимые потребности участников гражданских правоотношений. Систематизация ограниченных вещных прав намечена в Концепции развития гражданского законодательства РФ и в разработанном на ее основе проекте новой редакции раздела II ГК РФ.

Статья 216 ГК РФ в п. 1 называет виды ограниченных вещных прав:

1) права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в публичной собственности (ст. 265 и п. 1 ст. 268 ГК РФ);

2) сервитуты на земельные участки (ст. 274 ГК РФ), здания и сооружения (ст. 277 ГК РФ);

3) права хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ) и оперативного управления (ст. 296 ГК РФ) имущественными комплексами – предприятиями и учреждениями (но не земельными участками).

Ограниченные вещные права, будучи видом вещных прав, обладают всеми признаками последних. Отнесение рассматриваемой категории прав к числу вещных подразумевает их абсолютность, господство над вещью, а не над поведением обязанного лица, удовлетворение интересов управомоченного своими собственными действиями, защиту от посягательств любых третьих лиц.

В чем состоят особые признаки ограниченного вещного права, выделяющие эту категорию в системе вещных прав, то есть отли-

чающие права на чужие вещи от права собственности?

Во-первых, в чем проявляется ограниченность таких прав? Дело не в том, что возникновение ограниченного вещного права зависит от воли и усмотрения собственника. Ограниченные вещные права, в отличие от обязательственных, возникают независимо от воли собственника в силу особых установленных законом юридических фактов. Так, основанием установления сервитута является объективная необходимость, невозможность собственника господствующей вещи иначе обеспечить свой интерес. Само содержание ограниченных вещных прав определяется непосредственно законом (а не договором с собственником вещи), который определяет составляющие их конкретные правомочия исчерпывающим образом. Однако содержание ограниченных вещных прав всегда уже, чем содержание права собственности. Содержание ограниченных вещных прав может быть достаточно слабым, включать только пользование для определенной цели, например, сервитут, а может быть и настолько широким, что будет фактически исчерпывать содержание права собственности. Поэтому эти права ограничивают правомочия собственника на его вещь: при наличии ограниченного вещного права собственник обычно лишается возможностей свободного пользования своей вещью, но, как правило, сохраняет возможности распоряжения ею, например ее отчуждения. С этой точки зрения ограниченное вещное право на имущество можно считать обременением права собственности.

Таким образом, предоставляемые ограниченными вещными правами возможности всегда ограничены по содержанию в сравнении с правомочиями собственника, являются гораздо более узкими (как правило, исключают возможность отчуждения имущества без согласия собственника).

Во-вторых, сопоставление содержания прав собственника и ограниченных вещных прав свидетельствует об их производности, зависимости от права собственности как основного вещного права. Ограниченные вещные права не могут существовать самостоятельно, в отрыве от права собственности, помимо него. Приобретение ограниченного вещного права на вещь подразумевает, что вещь имеет собственника. Ограниченное вещное право нельзя приобрести на бесхозяйную вещь. Поэтому ограниченные вещные права иногда именуют «права на чужие вещи» (*jura in re aliena*).

В-третьих, объектом ограниченных вещных прав является недвижимое имущество (исключением в классической системе вещных прав является залог, в современном российском праве – право хозяйственного ведения и право оперативного управления). Объектом права собственности может быть любое индивидуаль-

но-определенное имущество, как движимое, так и недвижимое.

Ограниченные вещные права в европейских континентальных правовых порядках возникли и развились в связи с необходимостью юридически обеспечить экономически необходимое участие не-собственников в использовании уже присвоенной собственниками чужой недвижимости. Такая экономическая необходимость возникает в отношении земельных участков (и других природных ресурсов), поскольку, с одной стороны, их число ограничено в силу очевидных естественных причин, а с другой стороны, их использование так или иначе необходимо для осуществления практически любой хозяйственной деятельности.

Особенностью правового режима ограниченных вещных прав является свойство следования. Эти права сохраняются при смене собственника вещи, не прекращая своего действия. Иначе говоря, ограниченные вещные права, как бы «обременяя вещь», всегда следуют за самой вещью, а не за ее собственником.

Таким образом, под ограниченным вещным правом следует понимать право на чужую недвижимую вещь, содержание которого установлено законом и которое не прекращается при смене собственника.

Отдельные виды ограниченных вещных прав

6.2. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления

В п. 1 ст. 216 ГК РФ в качестве ограниченных вещных прав поименованы право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Указанные права неизвестны классической системе вещных прав, их появление в отечественном правовом порядке вызвано потребностями административно-командной экономики, в которой государство являлось практически единственным собственником³²⁴. Рассматриваемые права «по наследству» перешли в российское гражданское право.

Субъектами права хозяйственного ведения являются государственные (муниципальные) унитарные предприятия. Субъекты права оперативного управления – казенные предприятия и учреждения.

Объект этих прав – предприятие как имущественный комплекс,

³²⁴ Подробнее об истории появления права оперативного управления и права хозяйственного ведения см.: Бабаев, А. Б. Система вещных прав / А. Б. Бабаев. – М., 2006. – С. 330–340.

находящееся в публичной собственности (исключение – имущество частного учреждения). В состав имущественного комплекса входят разные виды имущества: здания, сооружения, продукция, права требования, долги, исключительные права. Однако земельные участки – главный вид недвижимости – из государственной и муниципальной собственности предоставляются таким юридическим лицам не в хозяйственное ведение или в оперативное управление, а на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды.

Правовой режим имущества унитарных предприятий определяется ГК РФ и Федеральным законом от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Права хозяйственного ведения и оперативного управления на имущество возникают с момента их государственной регистрации.

Особенностью режима этих прав является то, что собственник не может распорядиться имуществом, переданным в хозяйственное ведение и оперативное управление, даже если субъект права хозяйственного ведения и оперативного управления согласен на такое распоряжение. Соответствующие сделки собственника, передавшего ранее владение имуществом, на которое установлены права хозяйственного ведения и оперативного управления, являются ничтожными. Если распоряжение собственником имуществом, переданным во владение субъекту права хозяйственного ведения и оперативного управления, недопустимо независимо от согласия на то субъекта вещного права, то распоряжение этим же имуществом субъектом права хозяйственного ведения и оперативного управления возможно, хотя в случаях, указанных в законе, требуется согласие собственника.

Если ранее сделки государственных и муниципальных предприятий, совершенные с нарушением норм ст. 295, 296 ГК РФ, признавались ничтожными (п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ № 8 от 25.02.1998 г.), то в настоящее время в связи с развитием законодательства и судебной практики квалификация сделок, заключенных с нарушением требований закона, изменилась. Такие сделки являются оспоримыми. В случаях, прямо указанных в законе, соответствующие сделки являются ничтожными.

Содержание права хозяйственного ведения. Унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, определяемых в соответствии со ст. 294 ГК РФ и ст. 18 ФЗ № 161. При этом собственник имущества, переданного в хозяйственное ведение:

1) решает вопросы создания предприятия, утверждает устав, определяет предмет и цели деятельности;

2) принимает решение о реорганизации и ликвидации предприятия;

3) назначает руководителя унитарного предприятия;

4) осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества;

5) имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Унитарное предприятие не вправе самостоятельно, без согласия собственника, распоряжаться недвижимым имуществом. Движимым имуществом предприятие распоряжается самостоятельно, если иное не установлено законом или уставом.

Так, сделка, совершенная предприятием самостоятельно, если она лишает предприятие возможности осуществлять свою основную (уставную) деятельность, является недействительной. В уставе предприятия могут быть перечислены любые сделки, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника его имущества. П. 3 ст. 20 ФЗ № 161 предоставил собственнику имущества унитарного предприятия право обращения в суд с исками о признании недействительными сделок, заключенных предприятием без согласия собственника.

В случае недостаточности имущества унитарного предприятия публичный собственник не несет ответственность по долгам предприятия.

Содержание права оперативного управления. Право оперативного управления фактически разделено на несколько видов в зависимости от своего субъектного состава. Согласно ст. 297 ГК РФ, казенные предприятия распоряжаются закрепленным за ними движимым и недвижимым имуществом с согласия собственника и вправе самостоятельно реализовать производимую ими продукцию. Казенные предприятия, являющиеся коммерческими юридическими лицами, отвечают по своим обязательствам всем своим имуществом, а не только денежными средствами. При недостаточности имущества казенного предприятия для погашения требований кредиторов их учредители (собственники) в соответствии с абз. 3 п. 6 ст. 113 ГК РФ несут по их долгам субсидиарную ответственность.

Учреждения в соответствии со ст. 298 ГК РФ в зависимости от своего вида либо вообще лишены права распоряжения имуществом собственника (казенные и частные учреждения) либо не вправе самостоятельно распоряжаться недвижимым и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ними собственником (автономные и бюджетные учреждения).

Казенные и частные учреждения отвечают по своим обязательствам лишь находящимися в их распоряжении денежными средства-

ми, а бюджетные и автономные учреждения – также и малоценным движимым имуществом (п. 3 ст. 123.21 и п. 4–6 ст. 123.22 ГК РФ). При недостатке указанного имущества возникает субсидиарная ответственность собственников имущества частных и казенных учреждений. Собственники имущества автономных и бюджетных учреждений субсидиарно отвечают только по их обязательствам, связанным с причинением вреда гражданам (деликтные обязательства). По иным обязательствам автономных и бюджетных учреждений субсидиарная ответственность их собственников исключена законом. При этом наиболее ценное имущество забронировано от взыскания кредиторов, хотя в силу п. 1 ст. 65 ГК РФ обанкротиться учреждения не могут.

Таким образом, можно сделать вывод, что право оперативного управления и право хозяйственного ведения отнесены к вещным правам отечественным правовым порядком с известной долей условности. От классических вещных прав их отличает следующее. Объектом этих прав является комплекс имущества, что противоречит принципу специализации вещного права. Более того, в состав имущественного комплекса, передаваемого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, не включен земельный участок. Тогда как объектом ограниченных вещных прав является недвижимое имущество, в первую очередь, земельный участок. Содержание рассматриваемых прав установлено не только законом, но и уставом, утверждаемым собственником, что не соответствует принципу типизации содержания вещных прав. Субъектом этих прав являются преимущественно государственные (муниципальные) предприятия и учреждения. Целью установления этих прав не является обеспечение экономически необходимого участия одного лица в праве собственности на чужую недвижимость. Собственники имущества, переданного в хозяйственное ведение или оперативное управление, не вправе ни владеть, ни пользоваться, а во многих случаях даже и распоряжаться своим распределенным имуществом (п. 5 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22) и могут лишь давать или не давать согласие на совершение созданными ими юридическими лицами определенных сделок по его отчуждению. Вещно-правовая природа права хозяйственного ведения и права оперативного управления неоднократно подвергалась сомнению в работах Е. А. Суханова.

В Концепции развития гражданского законодательства РФ предложено устранить «дуализм прав на управление имуществом» и сохранить в законодательстве лишь право оперативного управления. По-видимому, сохранится дифференциация права оперативного управления на виды в зависимости от объема ограничений правомочия распоряжения публичным имуществом. Но при этом

учредитель-собственник по общему правилу должен нести субсидиарную ответственность по долгам субъекта права оперативного управления. В соответствии с переходными положениями законопроекта действие права оперативного управления будет распространяться и на земельные участки, которые в настоящее время принадлежат государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям на законном основании, например на праве постоянного (бессрочного) пользования, в силу договора аренды.

6.3. Сервитут

Классический перечень ограниченных вещных прав (прав на чужую вещь) представлен в действующем гражданском законодательстве, пожалуй, лишь сервитутом. Сервитут позволяет использовать блага соседнего земельного участка в пользу господствующего при наличии объективной потребности. Сервитут составляет особое свойство недвижимого имущества, его нельзя заложить, он неотчуждаем независимо от недвижимости.

Традиционно в цивилистической доктрине сервитут определяют как право ограниченного пользования чужим земельным участком. Однако такое понимание не охватывает отрицательных сервитутов.

Если положительный сервитут предоставляет управомоченному лицу право оказывать воздействие на чужую недвижимость, например, проходить, проезжать по ней, то отрицательный сервитут предоставляет управомоченному лицу право запретить собственнику служащей вещи совершать те или иные действия в интересах господствующего имущества, например: строить здания определенной высоты, высаживать высокие деревья, выводить окна на соседний земельный участок.

Однако в ГК РФ перечень сервитутов представлен лишь их положительными разновидностями.

Такое положение дел представляется упущением российского законодательства. Среди современных правовых порядков отрицательные сервитуты получили закрепление в § 1018 ГГУ, § 472 ABGB, ст. 689 ГК Франции, ст. 553 ГК Испании, ст. 285 ГК Польши и т. д. Кроме того, отрицательные сервитуты допускаются правом Италии, Англии, Шотландии, Ирландии, Канады, США.

Согласно российскому правопорядку, если собственник возводит на своем земельном участке строение и при этом нарушает какие-то нормативные предписания (градостроительные нормы и правила, регламенты, санитарные нормы и т. п.), собственник соседнего земельного участка имеет право предъявить негаторный иск. Когда

строительство не нарушает указанных нормативных положений, право на негаторный иск отсутствует. Если при этом затронуты интересы соседа (ограничивается доступ света на земельный участок, закрывается приятный вид и т. д.), возникает коллизия права, то есть ситуация, при которой осуществление одного субъективного права затрудняет или делает невозможным осуществление другого субъективного права. По общему правилу в указанных ситуациях действует принцип превенции: каждый осуществляет свое право постольку, поскольку для него это фактически возможно. Однако если собственник недвижимости желает гарантировать себе дополнительное удобство или приятность в форме «права света и вида», он должен добиваться от соседа установления отрицательного сервитута, что, согласно действующему российскому законодательству, вряд ли возможно. Однако следует заметить, что в действующем российском законодательстве не предусмотрена обязанность и возможность соответствующего органа государственной власти проверить объективную необходимость сервитута при его государственной регистрации.

Еще одной особенностью российского сервитутного права является отсутствие замкнутого перечня сервитутов, закон содержит лишь общие ориентиры³²⁵. Соответственно преобладающее мнение по этому вопросу: может быть установлен любой сервитут, не противоречащий принципиальным положениям гражданского права.

Вместе с тем введение в отечественное законодательство отрицательных сервитутов потребует решения иных проблемных вопросов. Так, еще одной отличительной особенностью российского сервитутного права является то, что сервитут устанавливается в принудительном порядке. Например, в римском праве сервитуты возникали по соглашению сторон, завещательному отказу или приобретательной давности, а в судебном порядке только при разделе земельного участка или при необходимости получить за вознаграждение проход к кладбищу, на котором похоронены предки сервитуария. В дореволюционном российском праве сервитуты возникали практически по тем же основаниям, что и в римском праве. Другими словами, в римском и дореволюционном российском праве сервитуты были преимущественно добровольными.

³²⁵ В проекте ГК предусмотрен закрытый перечень положительных сервитутов: 1) сервитуты перемещения (право прохода, право прогона скота или право проезда); 2) строительные сервитуты (стройки или опоры); 3) сервитут мелиорации (подвода или отвода воды); 4) горный сервитут; 5) коммунальный сервитут (размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения: водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, сооружений связи и иных подобных объектов).

Среди современных правопорядков деление сервитутов на добровольные и принудительные представлено, в частности, в ст. 1027–1099 ГК Италии. Под добровольными понимаются сервитуты, для которых действует принцип договорной автономии. Под принудительными понимаются сервитуты, основные характеристики которых определены законодателем с учетом того, что только в отношении их предусмотрена «обязательность» установления по инициативе сервитуария, в том числе в судебном порядке.

В связи с делением сервитутов на добровольные и принудительные возникает вопрос об условиях установления сервитута. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ, сервитут может быть установлен для обеспечения нужд собственника господствующей недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается соглашением сторон, а в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута – судом. В подавляющем большинстве случаев указанные нормы толкуются таким образом, что сервитут может быть установлен только при наличии объективной необходимости в нем, то есть при невозможности или существенной затруднительности обеспечить основные нужды собственника господствующей недвижимости.

Однако в случае возникновения добровольного сервитута а также включения в российское законодательство отрицательного сервитута необходимо будет обсуждать вопрос о том, может ли польза от сервитута состоять не только в восполнении недостатков господствующей недвижимости, но и в большем удобстве или приятности господствующей недвижимости. Общим местом сервитутного права является объективная необходимость установления сервитута.

В отечественной доктрине все примеры отрицательных сервитутов тем или иным образом связаны не с необходимостью восполнить недостаток господствующей недвижимости, а с созданием более благоприятных условий ее эксплуатации. Отсюда следует, что отрицательный сервитут может быть введен в отечественное законодательство при одновременном введении категории «добровольный сервитут».

Конструкция добровольного сервитута могла бы послужить ответом на вопрос о том, является ли правомерным заключенное в добровольном порядке соглашение о сервитуте при отсутствии объективной необходимости в нем. В то же время требование об установлении любого сервитута в судебном порядке было бы чрезмерным ограничением автономии воли сервитуария и сервитутодателя.

Вопрос о существовании сервитута исключительно для удобства требует обсуждения. Этот вопрос тем более актуален в ситу-

ации, когда складывающаяся судебная практика склонна ограничительно толковать норму ст. 274 ГК РФ.

Содержание правовых позиций высших судебных инстанций свидетельствует о том, что сервитут может быть установлен только в исключительных случаях, когда он является единственным способом обеспечения основных потребностей собственника господствующей недвижимости. К существенным условиям договора об установлении сервитута относят сведения о земельных участках, для обеспечения использования которых установлен сервитут и которые обременены сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сфера действия, срок, условия о плате, виды работ.

До недавнего времени при установлении сервитутов суды, как правило, руководствовались оценочным критерием отсутствия разумной возможности обеспечить нормальную эксплуатацию недвижимости. В развитие этого положения в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 г. № 2509/10 было сформулировано правило, согласно которому существующая лишь потенциально возможность организации проезда к земельному участку через другой соседний земельный участок, необходимость проведения значительных по объему, времени и затратам работ для организации такого проезда свидетельствуют об отсутствии реальной возможности пользоваться господствующей недвижимостью и о невозможности обеспечить нужды ее собственника иным образом, кроме как через установление сервитута на спорный земельный участок.

Однако в Постановлении от 28.02.2012 г. № 11248/11 Президиум ВАС РФ разъяснил, что «сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости».

В Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденном Президиумом ВС РФ 26.04.2017 г. (далее – Обзор), отмечается:

- наличие иной дороги (не через земельный участок ответчика) дает основание для отказа в установлении сервитута, несмотря на то, что состояние этой дороги хуже, а протяженность больше по сравнению с дорогой, проходящей через земельный участок ответчика;

- судом может быть установлено (в частности, по результатам экспертизы), что сервитут обеспечивает наиболее оптимальный способ проезда к зданию истца; соответствующий способ является наиболее удобным и наименее обременительным; на земельном участке ответчика уже проложена дорога, которая может быть использована для проезда к зданию истца. Однако если эксперт-

ное заключение содержит информацию об альтернативных путях проезда к зданию истца и (или) из материалов дела следует, что проезд к зданию истца имеется со стороны улиц, относящихся к дорогам общего пользования, то обстоятельство, что истцу удобнее организовывать проезд транспорта к своему зданию, в том числе в целях погрузочно-разгрузочных и других работ, со стороны земельного участка ответчика, не является основанием для установления сервитута;

- если, согласно экспертному заключению, технически возможны иные варианты прокладки новой дороги, ведущей к коттеджному городку, это может послужить основанием для отказа в установлении сервитута.

Как отмечается в литературе, сложно одобрить установление сервитута только в исключительных случаях, когда это является единственным способом обеспечения основных потребностей истца. Если у истца есть возможность удовлетворить потребность в использовании господствующей недвижимости без установления сервитута, это не должно однозначно свидетельствовать об отсутствии необходимости в его установлении. Такая возможность может быть труднореализуемой.

Соответственно, для обеспечения интересов сервитуария в ограниченном пользовании чужой недвижимостью и защиты сервитутодателя при установлении такого пользования невозможность обеспечить нужды сервитуария не следует понимать дословно. Стоит согласиться, что если альтернатива установлению сервитута связана с расходами, не сопоставимыми с теми, которые сервитуарий будет нести при установлении сервитута, то именно несоразмерность возможных при отсутствии сервитута расходов следует признать тождественной невозможности обеспечить нужды собственника без установления сервитута.

В соответствии с природой ограниченного вещного права сервитут должен возникать, как правило, добровольно на возмездном основании, то есть «покупаться» у собственника служащей вещи. Следуя этой логике, невозможны периодические платежи за пользование сервитутом, поскольку нелегитимно установление платы за пользование своим. Однако еще одной особенностью российского права сервитута является возмездность. Согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ, собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Схожая норма содержится в п. 6 ст. 23 ЗК РФ. Остается открытым вопрос о том, каким образом рассчитывать соразмерную плату за пользование служащей недвижимостью. Указанная

особенность придает отношениям сторон взаимный характер, что отличает российский правопорядок. В связи с отмеченной особенностью требовать установления сервитута вправе не только собственник господствующего участка, но и собственник служащего участка. Соответственно оба указанных лица вправе требовать и прекращения сервитута.

При ответе на указанный вопрос в доктрине сформировались две основные позиции. В одних случаях указывается, что плата за сервитут должна привязываться к убыткам собственника служащей недвижимости от установления сервитута. В других отмечается, что отнесение платы за сервитут к категории убытков ошибочно, и предлагаются иные способы ее определения, например на основании средних ставок арендной платы или в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка.

В п. 12 Обзора предусмотрено, что размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом. В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшиеся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

Кроме того, предусмотрено, что при определении размера платы за сервитут необходимо в том числе учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в его общей площади; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком. Кроме того, принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание

заявленных истцом требований, но и конкретные условия и объемом сервитута.

В отношении **субъектного состава сервитута** следует обозначить два вопроса, требующих окончательного разрешения в российском праве.

Во-первых, это вопрос о том, какие субъекты гражданского права могут выступать на стороне сервитуария и сервитутодателя. Из буквального прочтения ст. 274 ГК РФ следует, что правом требовать установления сервитута обладает собственник господствующей недвижимости, лицо, которому господствующий земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, а также иные лица в случаях, предусмотренных федеральными законами. Лицом, обладающим правом на установление сервитута в отношении служащей недвижимости, выступает ее собственник. Как правило, судебная практика следует указанным предписаниям, отступая от них в редких случаях.

В концепции предусмотрено, что сторонами сервитутного правоотношения могут быть или только собственники, или только владельцы недвижимости – обладатели иного вещного права. В пунктах 1 и 6 ст. 301 проекта ГК РФ предусмотрено, что сторонами сервитутного правоотношения могут быть собственники и обладатели ограниченных вещных прав, включающих правомочия владения и пользования.

Во-вторых, из буквального содержания п. 3 ст. 274 ГК РФ делается вывод о том, что сервитут может быть установлен только по требованию правообладателя господствующей недвижимости. Вероятно, указанное представление соответствует сущности сервитута, устанавливаемого при наличии объективной невозможности использовать именно господствующее имущество. Однако если правообладатель господствующей недвижимости фактически пользуется служащей недвижимостью без намерения вступить в сервитутное правоотношение, то у правообладателя служащей недвижимости может возникнуть потребность в защите своих интересов. Как правило, такая защита осуществляется следующими способами:

1) посредством обращения к правообладателю господствующей недвижимости с требованием заключить соглашение о сервитуте;

2) посредством обращения в орган публичной власти с заявлением о государственной регистрации сервитута на служащую недвижимость. Несмотря на то, что буквальный смысл ст. 27 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу,

но новый нового Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» содержит аналогичную статью 52) подразумевал прямо не предусмотренную ГК РФ возможность установить сервитут односторонним волеизъявлением сервитутодателя при отсутствии соглашения с сервитуарием, органы публичной власти считали такое соглашение обязательным вне зависимости от того, кто обращается с соответствующим заявлением – сервитуарий или сервитутодатель;

3) посредством обращения в суд с иском об установлении сервитута в пользу правообладателя господствующей недвижимости;

4) посредством обращения в суд с негаторным иском. Однако суды не всегда считают, что представленных истцом доказательств достаточно для подтверждения факта реального нарушения права собственности истца либо факта реальной угрозы такого нарушения. Кроме того, суды могут сослаться на то, что применимый способ защиты не соответствует принципу соразмерности защиты права истца на устранение препятствий в пользовании служащей недвижимостью;

5) посредством обращения в суд с иском, основанным на положении пункта 2 статьи 1105 ГК РФ. Между тем нередко указанные иски не удовлетворяются, так как истец не смог подтвердить факт пользования служащей недвижимостью ответчиком и (или) факт сбережения ответчиком денежных средств за счет истца; отсутствие установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований для указанного пользования; размер неосновательного обогащения.

В связи с этим может сложиться ситуация, при которой происходит фактическое пользование чужой недвижимостью, нарушающее интересы правообладателя такой недвижимости. При этом правообладатель господствующей недвижимости заинтересован в ограниченном пользовании, а правообладатель служащей недвижимости готов предоставить ограниченное пользование на согласованных условиях, но не может выступить инициатором введения сервитута. В свете этого следует согласиться с разработчиками концепции и проекта ГК РФ и предоставить сервитутодателю право требовать установления сервитута, в том числе в принудительном порядке.

Еще одним вариантом разрешения обозначенной проблемы могла бы стать допустимость возникновения сервитута по приобретательной давности. Явное, непрерывное, ненасильственное, объективно необходимое фактическое осуществление ограниченного пользования чужой недвижимостью в своем интересе в течение установленного законом срока (например, срока для приобретения права собственности на недвижимость по давности

владения) могло бы привести к его юридическому закреплению в качестве сервитута.

Отличительной особенностью действующего российского законопорядка является отсутствие возможности устанавливать сервитут по давности пользования и прекратить по давности неиспользования. В настоящее время, когда негаторный иск не ограничен сроком исковой давности, новый собственник получает возможность устранить препятствия в пользовании вещью, которая существует сколь угодно долго. Установление сервитута по давности предусмотрено в гражданском законодательстве многих зарубежных стран. Так, ГК Испании 1889 г. в ряде статей предусматривает возможность возникновения сервитутов по давности владения (ст. 537–539, 20 лет давности для установления прерывного и явного сервитута). О 20-летнем сроке давностного приобретения сервитута говорится в ст. 3017 ГК Аргентины. Ст. 1293 ГК Португалии устанавливает, что не могут приобретаться на основании давности владения земельные сервитуты, неочевидные по своему характеру. Допустимость приобретения сервитута по давности стала бы возражением против негаторного иска, когда длительный период времени собственник не возражал против ограниченного пользования его недвижимой вещью другим лицом, но в последующем обратился в суд с иском о прекращении сервитута.

Основаниями прекращения сервитута, согласно ст. 276 ГК РФ, являются отпадение оснований, для которых сервитут был установлен, и невозможность использования земельного участка в соответствии с целевым назначением. Ст. 301.5 проекта ГК предусматривает развернутый перечень оснований, ввиду которых сервитут может быть прекращен:

1. Сервитут может быть прекращен по соглашению собственников вещей, связанных сервитутом.

2. При отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута, он может быть прекращен по требованию любого из собственников вещей, связанных сервитутом.

3. Сервитут прекращается при соединении служащей и господствующей вещей.

4. Сервитут подлежит прекращению, если пользование служащей вещью в соответствии с ее изменившимся назначением становится невозможным при сохранении сервитута.

5. Сервитут, для которого в соответствии с настоящим кодексом установлен срок, прекращается по истечении указанного срока.

6. Сервитут может быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи.

7. При совпадении в одном лице права собственности на земельный участок и здание или сооружение, расположенное на таком земельном участке, сервитут, обременяющий земельный участок, прекращается.

8. Если для осуществления сервитута потребовалось изменение служащей вещи, собственник господствующей вещи обязан до прекращения сервитута привести служащую вещь в первоначальное состояние за свой счет, если иное не предусмотрено соглашением собственников вещей, связанных сервитутом.

В современном российском законодательстве отсутствуют положения, прямо указывающие на допустимость абсолютной защиты субъективного вещного права сервитуария.

Вывод о допустимости такой защиты следует, во-первых, из квалификации сервитута в качестве вещного права, во-вторых, из положения п. 4 ст. 216 ГК РФ о том, что вещные права лиц, не являющихся собственниками, защищаются от нарушений любым лицом в порядке ст. 305 ГК РФ. Однако ст. 305 ГК РФ указывает на возможность владельцев, не являющихся собственниками, в целях защиты своих прав прибегнуть к виндикационному иску (ст. 301 ГК РФ) и к негаторному иску (ст. 304 ГК РФ). То есть в силу буквального прочтения ст. 305 ГК РФ правомочие владения легитимирует субъекта права на предъявление вещно-правовых исков. Сервитуарий наделен правомочием ограниченного пользования чужой вещью.

По поводу того, каким иском должно защищаться вещное право сервитуария, в отечественной цивилистике сложилось несколько точек зрения:

1) признание правомочия владения вещью или владения правом у сервитуария и возможности применения гл. 20 ГК РФ;

2) отрицание правомочия владения у сервитуария, но признание возможности применения гл. 20 ГК РФ;

3) отрицание правомочия владения у сервитуария и возможности применения гл. 20 ГК РФ.

Что касается судебной практики, то до принятия Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. и информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 2013 года № 153 суды, как правило, придерживались позиции, согласно которой при предъявлении собственником недвижимости негаторного иска суд исследовал вопрос, требуется ли для устранения препятствий пользования недвижимостью осуществлять пользование чужой недвижимостью. Если такая потребность имелась, то суд дополнительно исследовал вопрос о наличии сервитута на чужую недвижимость. В отсутствие сервитута защита негаторным иском признавалась недопустимой.

Однако, ссылаясь на п. 4 ст. 216 и ст. 304–305 ГК РФ, Верховный и Высший Арбитражный Суды Российской Федерации в Постановлении № 10/22 не подтвердили теоретическое представление о возможности непосредственной защиты негаторным иском сервитута, а посчитали допустимой только опосредованную защиту сервитута посредством защиты негаторным иском права на господствующую недвижимость.

Сервитут является ограниченным вещным правом и, следовательно, нуждается в самостоятельной защите. Это вытекает из политико-правовых соображений; из доктринальных представлений о том, что обязательным следствием квалификации того или иного субъективного права в качестве вещного является наделение его абсолютной защитой.

Исходя из изложенного, полагаем, что наиболее соответствующим природе сервитута способом защиты является негаторный иск, предъявляемый в защиту непосредственно сервитута, а не права на господствующую недвижимость.

Сервитут не следует смешивать с ограничениями права собственности в интересах соседей (пределы права). Пределы права собственности не связаны с наделением кого-либо субъективными правами, в том числе с наделением третьих лиц субъективными вещными правами ограниченного пользования чужой недвижимостью. Пределы являются установленными в отношении конкретного субъективного права ограничениями. Обременения права собственности представляют собой субъективные права, в том числе субъективные вещные права третьих лиц ограничено пользоваться чужой недвижимостью. Пределы, как правило, устанавливаются императивно – без волеизъявления собственника имущества, выплаты ему компенсации, учета индивидуальных характеристик имущества. Обременения, как правило, устанавливаются диспозитивно/диспозитивно-императивно – по воле собственника имущества, с выплатой ему компенсации, с учетом индивидуальных характеристик имущества. Пределы права собственности на недвижимость могут служить правовыми средствами удовлетворения интересов как неопределенного круга лиц, так и определенной категории лиц (например, соседей) и могут выражаться в форме запретов, правил и обязанностей в отношении собственного имущества.

Особенностью российского законодательства является наличие так называемых публичных сервитутов, которые устанавливаются путем принятия нормативного акта. Как обосновано в литературе, термин «публичный сервитут» необходимо считать условным и ограничивать обозначаемое им явление от собственно сервитутов. Публичный сервитут, как отмечалось в лите-

ратуре, собственно сервитутом не является, поскольку он, будучи устанавливаемым «для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения» (п. 2 ст. 23 ЗК РФ) ограничением права собственности, возникает в пользу неограниченного круга лиц и никому не предоставляет субъективного права на чужую вещь (в отличие от собственно сервитута, являющегося ограниченным вещным правом на чужую недвижимость). В судебной практике нередко встречается такой оборот: «Основной отличительной чертой публичных сервитутов является отсутствие конкретного управомоченного субъекта, в пользу которого установлен сервитут»³²⁶. Классическим примером публичного сервитута можно считать указанный в пп. 1 п. 3 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут для прохода или проезда через земельный участок в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; при его установлении ни один из граждан, которые получают возможность добраться до берега реки по чужому земельному участку, не может именоваться сервитутарием.

В сноске представлены значимые прецеденты ВАС РФ³²⁷ и ВС РФ³²⁸ по вопросам сервитутного права.

³²⁶ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23.01.2013 г. по делу № А32-22510/2011; ФАС Западно-Сибирского округа от 04.06.2013 г. по делу № А67-6980/2012, от 02.11.2012 г. по делу № А45-10348/2012, от 15.08.2011 г. по делу № А46-12932/2010.

³²⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 № 16033/12 по делу № А64-3894/2010 (ОАО «Центральные заготовительные мастерские»); Постановление Президиума ВАС РФ от 19.03.2013 г. № 15104/12 по делу № А41 37356/09 (СНТ «Истоки»); Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 г. (сервис-центр «Холодильник»); Постановление Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 г. № 2509/10 по делу № А53-5239/2009 (Хаджиев Б. А.); Постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 г. № 13138/09 по делу № А54-5310/2008-С9 (ООО «Эллада» против ООО «Ода»).

³²⁸ Определение Верховного Суда РФ от 20.07.2017 г. № 304-ЭС17-1639 по делу № А46-14355/2015 (ООО «Прогресс») (Обзор за 4 кв. 2017 г.); Определение Верховного Суда РФ от 26.04.2017 г. № 306-ЭС16-18379 по делу № А12-10373/2015 г. (Джафарова против Гусарова); Определение Верховного Суда РФ от 20.07.2017 г. по делу № 304-ЭС17-1639, А46-14355/2015 (ООО «Прогресс»); Определение Верховного Суда РФ от 11.10.2016 г. № 18-КГ16-113 (ФБУ «Санаторно-курортный комплекс «Сочинский»); Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 27.04.2016 г. № 127-АПГ16-2 (Мороз В. К. против Крыма); Определение Верховного Суда РФ от 11.06.2015 г. по делу № 301-ЭС14-9021, А43-11824/2013 г. (Нечаев М. Г.); Решение Верховного Суда РФ от 18.12.2014 г. № АКПИ14-1093 (методика Росземкадастра); Определение Верховного Суда РФ от 16.08.2011 г. № 4-В11-25 (Филатов Р. В.); Определение Верховного Суда РФ от 08.12.2009 г. № 13-В09-12 (Коршунова Н. В.).

6.4. Вещные права по использованию жилых помещений

В результате роста количества жилых помещений частного жилищного фонда появились не только широкий круг собственников жилья, но и значительное число граждан, которым принадлежат самостоятельные права пользования жилыми помещениями. Однако ст. 216 ГК РФ не относит ни одно из таких прав пользования жилым помещением к числу вещных. Отсутствие развернутого специального регулирования соответствующих прав в законодательстве в определенной степени компенсируется наработками доктрины и судебной практики.

К числу ограниченных вещных прав по использованию жилых помещений в цивилистической литературе обычно относят:

- право пользования жилым помещением некоторыми членами семьи его собственника (п. 2 ст. 31 ЖК РФ и ст. 292 ГК РФ);

- права отказополучателя пользоваться жилым помещением в силу легата (завещательного отказа). Указанное право было прямо названо вещным в п. 2 ст. 1137 ГК РФ, а ЖК РФ закрепил его в разделе II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» (п. 1 ст. 33);

- право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ; ст. 601 ГК РФ).

Аргументами в пользу объявления указанных прав вещными служат следующие соображения. Содержание данных прав определено законом (а не договором или завещательным отказом) и заключается в возможности проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, то есть в ограниченном использовании чужой недвижимой вещи «наравне с собственником данного жилого помещения» (п. 1 ст. 33 ЖК РФ). В содержание этих прав не включаются какие-либо возможности управомоченного лица по распоряжению чужой недвижимой вещью. Объектом рассматриваемых прав служит жилое помещение, индивидуально-определенная вещь. О вещном характере права членов семьи собственника жилого помещения свидетельствует также то, что члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника жилого помещения.

Члены семьи собственника жилого помещения используют жилое помещение для личного проживания в нем, они лишены права на предоставление жилого помещения в пользование иным лицам.

Право пользования жилым помещением на основании договора

пожизненного содержания с иждивением и право отказополучателя носят срочный характер, сохраняется за управомоченными лицами (пользователями) независимо от возможной смены собственника недвижимой вещи, то есть обладают свойством следования.

Однако права членов семьи собственника жилого помещения в действующем законодательстве не наделены свойством следования, что делает вопрос о правовой природе такого права дискуссионным.

Первоначальная редакция ст. 292 ГК РФ давала несомненные основания для рассмотрения права члена семьи собственника жилого помещения в качестве ограниченного вещного права. Изначально (с 1995 г.) в п. 2 ст. 292 ГК РФ было закреплено правило о следовании права пользования члена семьи собственника судьбе жилого помещения. Право следования было исключено с 1 января 2005 г., когда редакция ст. 292 ГК РФ была изменена: переход права собственности на жилье стал основанием для прекращения права пользования им членами семьи бывшего собственника. Такой шаг законодателя, как было указано в пояснительной записке к соответствующему законопроекту, был направлен на «создание максимальной привлекательности жилья на рынке недвижимости и снижение рисков ипотечного кредитования».

Действительно, возможный покупатель или залогодержатель жилого помещения не заинтересован в приобретении прав на объект, в отношении которого сохраняются права третьих лиц. Экономический интерес участников рынка, очевидно, стал основным аргументом для законодателя, не отказавшего членам семьи собственника в защите, но ограничившего эту защиту периодом существования права собственности у определенного лица.

Аналогичный подход был закреплен и в п. 4 и 5 ст. 31 принятого чуть раньше Жилищного кодекса РФ, согласно которым право пользования жильем собственника членами его семьи не сохраняется при прекращении ими семейных отношений с собственником. В результате этого указанное право прекращается как при смене собственника жилья, так и при утрате его субъектами семейных связей с ним и уже в силу этого не может считаться вещным.

Вместе с тем ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривает исключение из данного правила. Указанная норма закрепляет, что действие положений ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим

помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. С его квалификацией как вещного согласуется и п. 18 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», которым данные права изъяты из-под действия общего правила п. 2 ст. 292 ГК РФ о прекращении права пользования членов семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилое помещение. Таким образом, в результате судебного толкования право пользования бывших членов семьи на основании ст. 19 Вводного закона приобретает свойство следования и, в отличие от установленного ст. 292 ГК РФ общего правила, сохраняется при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу. Теперь право бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения смело можно охарактеризовать как ограниченное вещное право. Позднее такой подход был распространен и на бывших членов семьи собственника, который приобрел квартиру в ЖСК, если они были вселены в эту квартиру на основании ордера по ранее действовавшему законодательству³²⁹.

Однако объявление указанных прав вещными породило иную проблему: обеспечение их публичности, исключающее возможность существования «тайных» прав на недвижимость. Учитывая социальную значимость пользования жилым помещением, судебная практика склонна признавать такие права вещными. Однако законодательно не решен вопрос об обеспечении их публичности, что нарушает баланс интересов членов семьи собственника жилого помещения и добросовестных приобретателей обремененных объектов недвижимости.

Именно обеспечение публичности подобного рода обременений права собственности на недвижимое имущество и стало основной темой Постановления КС РФ от 24.03.2015 г. № 5-П. КС РФ принял Постановление по делу о проверке конституционности ст. 19 Вводного закона в связи с жалобой гражданина А. М. Богатырева. КС РФ указал на то, что обременение права собственности приобретателя жилого помещения правами членов семьи его прежнего собственника не просто ограничивает правомочия нового собствен-

³²⁹ См., напр.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 29.05.2012 г. № 11-КГ12-2: «Члены семьи лица, принятого в члены жилищно-строительного кооператива, приобретали самостоятельное право на предоставленное члену жилищно-строительного кооператива по ордеру жилое помещение...».

ника, который не был своевременно проинформирован о наличии прав третьих лиц на данное жилое помещение; существование таких «тайных» прав на недвижимость приводит к нарушению конституционных принципов. КС РФ в своих решениях неоднократно подчеркивал, что действующее законодательство исходит из необходимости защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность (например, Постановление КС РФ от 21.04.2003 г. № 6-П). Одной из основных гарантий информирования приобретателя жилого помещения о наличии обременений приобретаемого им права собственности является государственная регистрация принадлежащих третьим лицам прав на это помещение (которые, с точки зрения собственника, выступают как обременения) – законодательное закрепление необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо для обеспечения защиты прав других лиц, стабильности гражданского оборота и предсказуемости его развития. Существование обременений права собственности на недвижимое имущество, которые не указаны в ЕГРН, но сохраняются бессрочно при переходе права собственности на такое имущество, является несоразмерным ограничением прав разумного и добросовестного приобретателя, не отвечает требованиям справедливости, дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу, что не только недопустимо с точки зрения гражданского права, но несовместимо и с требованиями Конституции.

В результате КС РФ пришел к выводу, что ст. 19 Вводного закона, позволяющая при переходе права собственности на жилое помещение в случае обращения взыскания на него как на заложенное имущество и его реализации путем продажи с публичных торгов сохранять обременения данного права, если требование их государственной регистрации законодательно не установлено, не соответствует Конституции. По причине того, что изменение ситуации невозможно путем простой дисквалификации нормы, а требует совершенствования закона, суд дал соответствующее поручение законодателю.

Таким образом, Конституционный суд обратил внимание на то, что действующее законодательство не обеспечивает прозрачность принадлежащих третьим лицам прав на жилое помещение. При этом, как справедливо было отмечено в постановлении Конституционного суда РФ, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество), подлежат государственной регистрации, которая осу-

ществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. В соответствии с правовой позицией Конституционного суда Российской Федерации законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития.

Попытку изменить закон предприняло Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, подготовившее проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (внесен в Государственную Думу РФ Правительством РФ 14 октября 2015 г. за № 901906-6).

В законопроекте предложено дополнить ст. 31 ЖК РФ следующей нормой: «Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение (в том числе жилое помещение, право собственности на которое возникло на основании пункта 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации) правом пользования таким жилым помещением бывшего члена семьи собственника жилого помещения на определенный срок на основании соглашения между собственником и бывшим членом его семьи о пользовании данным жилым помещением таким бывшим членом семьи или решения суда, указанных в части 4 настоящей статьи, подлежит государственной регистрации».

Кроме того, такое же обременение предлагается регистрировать и при наличии прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что на день приватизации данного жилого помещения такие лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим (изменения вносятся в ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

В результате принятия этого законопроекта в нашем законодательстве может реализоваться конструкция социального узупруга.

6.5. Ограниченные вещные права в Концепции развития гражданского законодательства РФ

Проект в п. 2 ст. 223 предлагает признать ограниченными вещными девять видов имущественных прав:

- 1) право постоянного землевладения (гл. 20);
- 2) право застройки (гл. 20.1);
- 3) сервитут (гл. 20.2);
- 4) право личного пользования (гл. 20.3);
- 5) ипотеку (гл. 20.4);
- 6) право приобретения чужой недвижимой вещи (гл. 20.5);
- 7) право вещной выдачи (гл. 20.6);
- 8) право оперативного управления (гл. 20.7);
- 9) право ограниченного владения земельным участком (ст. 297.1).

По мнению разработчиков, именно этот перечень ограниченных вещных прав обеспечит существующие в обществе потребности. Предполагается, что право постоянного землевладения заменит существующие вещные права по использованию чужих земельных участков (в том числе права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в публичной собственности) и будет распространяться на земельные участки, находящиеся как в публичной, так и в частной собственности. Право личного пользования (узуфрукт) должно заменить права пользования жилым помещением членов семьи его собственника, субъектов завещательного отказа (отказополучателей) и граждан – получателей пожизненного содержания с иждивением. Из числа закрепленных в действующем законодательстве ограниченных вещных прав сохранятся лишь сервитуты и право оперативного управления.

В концепции в качестве основного недостатка раздела II ГК РФ отмечалось то обстоятельство, что главное место в нем занимают нормы о праве собственности, а законоположения о других вещных правах отнесены на второй план. В связи с этим одна из главных идей реформы гражданского законодательства состояла в необходимости создания полноценной системы ограниченных вещных прав, которая могла бы удовлетворить потребности участников гражданского оборота в основанном на вещном праве режиме владения и пользования чужим имуществом. В действующем российском правовом порядке отсутствует полноценная, адекватная современным социально-экономическим условиям система прав, которая бы обеспечивала юридически защищенное, прочное участие субъектов во владении, пользовании и распоряжении чужим имуществом. Для того чтобы гражданский оборот и экономика нормально развивались, нужно удовлетворять весь спектр потребностей, а значит, права должны быть разнообразными. Потребности в обеспечении правом прочного участия в чужом имуществе существуют вне зависимости от конкретной страны или системы права. В праве они отражаются в виде закрепления определенных раз-

новидностей вещных, а в ряде стран и обязательственных прав.

Разработчики проекта Концепции развития законодательства о вещном праве выделили несколько специфических потребностей, для которых нужны отдельные вещные права. Так, первая потребность – это закрепление максимальной степени возможности влиять на вещь (благо). Максимальная степень возможности влиять на вещь обеспечивает широкое участие в отношениях обмена. На уровне права такая возможность опосредуется правом собственности, а также широкими по объему, многокомпонентными правами типа эмпитевзиса или узуфрукта. Вторая потребность – это возможность воздействовать на вещь лишь в определенном отношении, например в объеме, достаточном для того, чтобы можно было нормально использовать другую вещь или вести какой-либо четко определенный вид деятельности (сервитуты, отчасти суперфиций). Эта возможность всегда носит подчиненный характер, совмещается с максимальной возможностью воздействовать на вещь, которая принадлежит другому лицу. Третья потребность – обеспечивать предоставление кредита. Кредит позволяет успешно вести товарное производство, вступая во множество отношений обмена, не связанных непосредственно с конкретным отношением с вещью, при условии, что имеется вещное право, которое обеспечивает данный кредит. Такую роль на уровне права играют залоговые права и иные вещные права с более узким содержанием, которые обеспечивают экономический кредит в конкретном отношении (вещные выдачи, отметка об обременении будущей покупкой и т. п.). Вещное обеспечение делает кредит более надежным, и в этом состоит его основная функция. Но помимо обеспечения кредита существует еще и четвертая потребность – воздействовать на вещь с целью секьюритизации активов. В многих случаях секьюритизация активов служит предоставлению кредита, но не всегда. Часто она предполагает самостоятельный вид экономической деятельности, состоящий в извлечении дополнительных доходов, связанных с тем, что секьюритизированные вещные права более надежны и потому способны приносить стабильный доход. Такая потребность может быть обеспечена независимой ипотекой. Такие вещные права подчас играют роль, противоположную обеспечению кредита: они сами, обращаясь на рынке, приносят доход, соединяясь с кредитом или отвлекаясь от него.

Кроме того, предлагаемый перечень прав на чужие вещи основан на классической «трехчленной» системе, учитывающей различия в юридическом содержании вещных прав – прав пользования чужой недвижимой вещью (*nutzungsrechte*), прав на приобретение чужой вещи (*Erwerbsrechte*) и прав на получение известной ценности за

счет чужой вещи (Verwertungsrechte)) и является отходом от фактически сложившейся в российском праве системы ограниченных вещных прав, основанной на объектном критерии. Исключением из классической системы является право оперативного управления как наследие прежнего правопорядка, объектом которого является предприятие как имущественный комплекс.

В настоящем параграфе из перечисленных выше девяти видов ограниченных вещных прав рассмотрим содержание тех прав, которые пока неизвестны действующему российскому гражданскому законодательству: право постоянного землевладения, право застройки, право личного пользования, право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещной выдачи.

Право постоянного землевладения (эмфитевзис) представляет собой право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (ст. 299 ГК РФ проекта).

Таким образом, содержание права постоянного землевладения состоит в наделении правообладателя владением и пользованием земельным участком с извлечением плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя права.

Это право в общих чертах соответствует существу эмфитевзиса (emphyteusis) в римском праве. В отличие от сервитута эмфитевзис имеет широкое содержание. За собственником земельного участка сохраняется лишь право распоряжения им, в том числе возможность произвести его отчуждение (с сохранением всех существующих обременений) либо передать его по наследству. При этом право постоянного землевладения не прекращается даже при продаже обремененного им земельного участка с публичных торгов (п. 6 ст. 299.6 проекта).

Особенностью правового режима права постоянного землевладения является его оборотоспособность. Согласно ст. 299.5 ГК РФ (проекта), субъект права постоянного землевладения вправе отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом. Право постоянного землевладения переходит в порядке универсального правопреемства, на него может быть обращено взыскание, в том числе путем продажи с публичных торгов. Лицо, являющееся субъектом права постоянного землевладения, может сдавать соответствующий

земельный участок в аренду на срок до пяти лет, но не более чем на остающийся срок действия права постоянного землевладения.

Вместе с тем право постоянного землевладения имеет строго целевое назначение, которое определяет характер использования его субъектом полученного в пользование земельного участка; с другой стороны, в случае изменения природных свойств и качеств земельного участка, приведшего к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением, право постоянного землевладения подлежит прекращению. Кроме того, субъект права постоянного землевладения вправе (а в случае, предусмотренном договором об установлении данного права, даже обязан) осуществлять изменения земельного участка, направленные на улучшение его природных свойств и качеств (п. 1 и 2 ст. 299.1). Однако застраивать такой земельный участок субъект права постоянного землевладения может лишь при наличии у него дополнительно вещного права застройки.

Кроме того, одна из основных обязанностей субъекта права постоянного землевладения – вносить плату за предоставленное вещное право на земельный участок собственнику данного земельного участка. Указанная плата может вноситься в форме определенных в твердой сумме платежей, осуществляемых ежегодно или с иной периодичностью, или в виде установленной доли от плодов, продукции и доходов, полученных от использования земельного участка, либо в иной форме, предусмотренной договором об установлении права постоянного землевладения. Если иное не предусмотрено законом или договором, размер платы за право постоянного землевладения или порядок его определения могут изменяться по соглашению сторон либо по решению суда не чаще чем один раз в десять лет. По требованию субъекта права постоянного землевладения размер платы может быть уменьшен в случае утраты значительной частью земельного участка природных свойств и качеств, необходимых для его эксплуатации в соответствии с разрешенным использованием (ст. 299.4 ГК РФ проекта).

Право постоянного землевладения является бессрочным, но может быть установлено и на определенный срок (не менее 50 лет). По общему правилу основанием возникновения права постоянного землевладения будет служить договор об установлении данного вещного права, заключаемый с собственником земельного участка. Существенными условиями договора об установлении права постоянного землевладения признаются условия о земельном участке, о целях его использования и о плате за право постоянного землевладения. Указанное вещное право (как все иные вещные права на

недвижимость) подлежит государственной регистрации. При этом в ЕГРН вносятся сведения о целях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения, о сроке права постоянного землевладения, если такой срок будет предусмотрен договором.

Правом застройки признается право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации (ст. 300.3 ГК РФ проекта). Правомочия застройщика существенно обременяют земельный участок, оставляя его собственнику лишь право распоряжения им. При этом право застройки является долгосрочным и возмездным. Право застройки возникает на основании договора об установлении данного вещного права, заключаемого с собственником земельного участка, подлежит государственной регистрации и устанавливается бессрочно либо на срок не менее 30 и не более 100 лет. Существенными условиями договора об установлении права застройки признаются условия о земельном участке, о характеристиках возводимого либо реконструируемого здания или сооружения, о его месте расположения на земельном участке, о сроке действия права застройки и о плате за право застройки.

В отличие от эмпитевзиса, который предполагает использование земельного участка с целью эксплуатации его природных свойств, право застройки предназначено прежде всего для строительства зданий и сооружений на чужой земле с возможностью последующего владения, пользования и распоряжения ими, не будучи их собственником. В свое время в зарубежных правовых системах законодательное введение права застройки имело огромное социальное значение в решении жилищной проблемы, позволяя участвовать в строительстве жилья малообеспеченным слоям населения за счет устранения наибольших расходов по приобретению в собственность земельного участка под застройку. Не случайно право застройки теперь известно практически всем современным европейским правовым порядкам. Право застройки как ограниченное вещное право закреплено еще в начале прошлого века в законодательстве Германии, Австрии, Швейцарии. Позднее оно получило распространение во Франции, Италии, Нидерландах, Португалии, Швеции, Финляндии, а в конце прошлого столетия – в Хорватии, Словении, Эстонии, Латвии, Грузии, Украине.

При этом в отличие от классических подходов право собственности на здания и строения, возведенные на чужом земельном участке на основании права застройки, по общему правилу принадлежат на праве собственности субъекту этого ограниченного вещного права (на период его действия), а не собственнику земельно-

го участка (п. 2 ст. 300). Однако право собственности застройщика является срочным ибо действует до момента прекращения права застройки, после чего переходит к собственнику земельного участка (п. 1 ст. 300.8 проекта). Такое положение не соответствует признаку бессрочности права собственности. При прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежавшие субъекту права застройки, поступают в собственность собственника земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором об установлении права застройки (ст. 300.7 ГК РФ проекта). Представляется, что в этой связи российскому законодателю следовало бы выбрать классический путь, согласно которому возведенные в силу права застройки здания и сооружения являются составной частью вещного права застройки, на который, в свою очередь, следует распространить правовой режим недвижимости. Такой вариант является следствием принципа «единого объекта».

Одним из существенных признаков права застройки является его оборотоспособность, то есть возможность его отчуждения, передачи в залог или распоряжения им иным образом, если иное не установлено законом. Предлагаемая разработчиками модель застройки исходит из принципа единства построенного в силу права застройки объекта недвижимости и права застройки. В случае отчуждения здания (сооружения), возведенного на земельном участке на основании права застройки, к его приобретателю переходит и право застройки (доля в праве застройки) указанного земельного участка. А передача здания (сооружения) в залог одновременно означает и передачу в залог права застройки (доли в праве застройки) соответствующего земельного участка.

Более того, собственник здания вправе отчуждать третьим лицам находящиеся в нем жилые и нежилые помещения, собственники которых также в силу закона признаются участниками права застройки в долях, соответствующих доле помещения в общей площади здания (п. 2 и 3 ст. 300.5 проекта).

Предложение о введении права застройки вызвало неоднозначную реакцию в российском обществе. Дело в том, что право застройки в отечественном правовом порядке прежде всего призвано заменить собой «строительную» аренду земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Аренда под застройку земельных участков, будучи изобретением российского законодателя, представляет собой инструмент передачи публичных земель в частную собственность. В отличие от традиционной приватизации эта процедура передачи растянута во времени и происходит в несколько этапов: а) предоставление права аренды для строительства дома по результатам аукциона;

б) действие договора аренды в течение срока строительства, главное назначение которого сводится к обязанности арендатора-застройщика надлежаче исполнить обязательства по выплате арендной платы; в) переход права собственности на государственный и муниципальный земельный участок в частную собственность домовладельцев безвозмездно по окончании строительства с момента регистрации права собственности первого лица на помещение в многоквартирном доме. В этом случае возникновение права собственности на земельный участок является исключением из принципа внесения, то есть возникает независимо от государственной регистрации. Строительная аренда для целей возведения индивидуального жилого дома автоматически не трансформируется в право собственности по окончании строительства. Застройщик имеет исключительное право выкупа земельного участка, на котором индивидуальный жилой дом возведен, но по кадастровой стоимости участка.

Очевидно, что так называемая «строительная аренда» – юридический оксюморон, имеющий мало отношения к конструкции имущественного найма (аренды). Квалифицирующими признаками классической аренды является предоставление индивидуально-определенной непотребляемой вещи в пользование на определенный срок с условием ее возврата в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Однако в случае аренды под застройку стороны договора изначально не имеют намерения вернуть объект договора арендодателю.

Преимущества вещного права застройки в сравнении с долгосрочной арендой давно известны и очевидны. Прежде всего право застройки в отличие от арендного права может быть предметом залога, что открывает возможность банковского кредитования строительства соответствующего объекта. При этом оформление права на созданное строение значительно упрощается. Длительный срок права застройки (до 99 лет с возможностью продления) допускает снос старого здания и возведение нового с учетом быстрого развития строительных и иных технологий. Наконец, по окончании действия права застройки его субъект вправе получить компенсацию за строение, переходящее в собственность собственника земельного участка (тогда как при прекращении права аренды земельного участка юридическая судьба возведенного на нем строения становится неопределенной и оно «повисает в воздухе»).

Таким образом, право аренды, будучи обязательственным правом, не может обеспечить арендатору юридически прочную, защищенную позицию. Договор аренды имеет краткосрочный характер.

Позиция арендатора не предоставляет непосредственного господства над вещью, дает лишь право на должное поведение арендодателя. Содержание договора аренды, его заключение, прекращение должны подчиняться принципу свободы договора.

В отличие от аренды право застройки является вещным, то есть имеет абсолютный характер и дает непосредственное господство над вещью, защищается от нарушения его любым лицом, непосредственно обременяет вещь и следует за вещью, устанавливается на длительный срок. Субъекты, объекты и содержание права застройки, основания его возникновения и прекращения, а также правила их защиты определяются Гражданским кодексом (Numerusclausus). Очевидно, что право застройки предоставляет пользователю гораздо более прочную и защищенную юридическую позицию.

Еще один аргумент в пользу введения в российское законодательство права застройки состоит в том, что закрепление права застройки в классическом понимании будет способствовать укоренению принципа «единого объекта» в отечественном правопорядке. В настоящий момент в российском праве при правовом регулировании строительства на чужой земле существует дуализм в виде признания установления прав собственности разных лиц на земельный участок и искусственно созданные на участке объекты (здания, сооружения). Наличие двух объектов недвижимости с разными собственниками и различным правовым режимом обусловлено в том числе распространенной в российском праве арендой земли под строительство.

Узуфрукт (ususfructus) есть право пользоваться чужими вещами и извлекать из них плоды с сохранением субстанции вещи. В доюстиниановом римском праве узуфрукт признавался разновидностью личных сервитутов, но впоследствии стал самостоятельной разновидностью ограниченных вещных прав.

Можно выделить некоторые существенные особенности узуфрукта, отличающие его от сервитута. Во-первых, узуфрукт устанавливается в пользу конкретного лица, а не объекта недвижимости, соответственно, он неотчуждаем, не переходит в порядке наследственного правопреемства. Во-вторых, узуфрукт предоставляет не только правомочие пользования, но и владения вещью. Более того, собственник не может воздействовать на свою собственную вещь, препятствуя узуфруктуарию осуществлять свое право. В-третьих, узуфруктуарий несет расходы по содержанию вещи и обязанность ее возврата.

Концепция предусматривает закрепление в отечественном праве права личного пользования, прообразом которого явля-

ется узурпатор. Однако предлагаемая конструкция права личного пользования не во всем совпадает со своим прототипом.

Субъектами права личного пользования могут быть граждане или некоммерческие организации. Это право не может быть передано другому лицу в порядке универсального правопреемства или по сделке. Если в роли пользователей выступают граждане, право личного пользования устанавливается на определенный срок или пожизненно, а для пользователей – некоммерческих организаций срок права личного пользования не может превышать двадцать один год (ст. 302.2 и ст. 302.4 ГК РФ проекта).

Содержание права личного пользования составляет возможность владеть и пользоваться предоставленной недвижимой вещью в соответствии с ее назначением и требовать устранения всех прочих лиц, включая собственника этой вещи, от владения и пользования соответствующей недвижимостью. К числу обязанностей пользователя (помимо внесения платы за пользование) относится обязанность содержать за свой счет обремененную правом личного пользования вещь надлежащим образом, не допуская ее ухудшения, и нести все издержки по ее содержанию. Пользователь с согласия собственника может улучшать предоставленную ему вещь, но не вправе требовать от собственника вещи (если иное не предусмотрено договором) возмещения своих расходов, в том числе направленных на улучшение вещи, ее ремонт или восстановление. На пользователя также возлагается риск случайной гибели или случайной порчи вещи, предоставленной в личное пользование (ст. 302.3 ГК РФ проекта).

Основаниями возникновения права личного пользования являются договор между собственником недвижимой вещи и пользователем, а также завещательный отказ. В любом случае право пользования подлежит государственной регистрации: в ЕГРН должны быть внесены сведения об объекте права личного пользования, сроке его действия, плате за пользование и об обязанностях собственника вещи по ее содержанию.

Право приобретения чужой недвижимой вещи. Кроме того, в отечественном законодательстве имеются «остатки» (или «зачатки») ограниченных вещных «прав присвоения» чужой недвижимости в виде преимущественного права ее покупки (или доли в праве собственности на недвижимую вещь в соответствии со ст. 250 ГК РФ) и права распоряжения покупаемой недвижимой вещью до приобретения права собственности на нее (п. 3 ст. 564 ГК РФ). На основании такого вещного права, как право приобретения чужой недвижимой вещи, лицо – обладатель этого права имеет исключительное перед другими лицами право на приобретение этой вещи в свою собствен-

ность. Это право может быть уступлено другому лицу с одновременной передачей этому же лицу своих прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи в его собственность.

Право приобретения чужой недвижимой вещи обременяет ее и следует за вещью. В случае перехода права собственности на недвижимую вещь к иному лицу, к такому лицу переходят все права и обязанности перед субъектом права приобретения чужой недвижимой вещи. Максимальный срок действия права приобретения чужой недвижимой вещи составляет не более чем десять лет, конкретный срок устанавливается соглашением между субъектом права приобретения чужой недвижимой вещи и ее собственником. По общему правилу право приобретения чужой недвижимой вещи предоставляется безвозмездно, по соглашению сторон может быть предусмотрено, что это вещное право предоставляется за плату (ст. 304 ГК РФ проекта).

Право приобретения чужой недвижимой вещи возникает у лица на основании его договора с собственником недвижимой вещи и подлежит государственной регистрации в качестве обременения этой вещи, а если соответствующая недвижимая вещь еще не создана – обременения другой недвижимой вещи, а именно земельного участка, на котором будет возводиться объект недвижимости, объекта незавершенного строительства, в котором будет находиться соответствующее помещение, и т. п. Отсутствие государственной регистрации права приобретения чужой недвижимой вещи не освобождает стороны от исполнения обязательства по договору, в том числе от обязанности передать недвижимую вещь в собственность ее приобретателя, однако делает это право непротивопоставимым третьим лицам.

Существенной особенностью права приобретения чужой недвижимой вещи по сравнению с ранее рассмотренными ограниченными вещными правами является то обстоятельство, что в отличие от указанных вещных прав, которые могут возникнуть лишь из определенного договора (договор об установлении вещного права, договор ипотеки), основанием возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи может быть любой договор, предусматривающий отчуждение недвижимой вещи. Более того, стороны могут договориться об установлении права приобретения чужой недвижимой вещи в отношении вещи, отчуждаемой по ранее заключенному договору. Однако, каким бы ни был договор, чтобы служить основанием возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи, он должен в обязательном порядке содержать следующие условия: данные, позволяющие определить соответствующую недвижимую вещь; срок существования права

приобретения чужой недвижимой вещи; размер платы за право приобретения чужой недвижимой вещи (если оно предоставляется за плату); срок передачи вещи; цена и срок оплаты приобретаемой вещи (ст. 304.1–304.3 ГК РФ проекта).

Еще одно правило, усиливающее юридическую позицию субъекта права приобретения чужой недвижимой вещи: в случае обременения указанной недвижимой вещи ее собственником вещными правами третьих лиц (например, ипотекой, правом застройки и т. п.) без письменного согласия лица, являющегося субъектом права приобретения этой вещи, данные вещные права третьих лиц прекращаются с момента возникновения права собственности на соответствующую вещь у субъекта права, приобретения указанной недвижимой вещи, если только он не согласится на сохранение таких прав третьих лиц (п. 3 ст. 304 ГК РФ проекта).

Основания прекращения права приобретения чужой недвижимой вещи: поступление вещи в собственность лица, имеющего право приобретения этой вещи; выкуп собственником вещи права приобретения этой вещи; прекращение договора, из которого возникло указанное вещное право; истечение срока существования права; гибель недвижимой вещи, обремененной этим правом (ст. 304.6 ГК РФ проекта).

Право вещной выдачи. Под правом вещной выдачи понимается такое вещное право, которое дает его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере, а в случае неполучения такого предоставления – распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки. Право вещной выдачи может быть установлено и в отношении доли в праве собственности на недвижимую вещь.

Основанием возникновения права вещной выдачи является договор об установлении этого вещного права, заключенный между собственником вещи и лицом, являющимся субъектом права вещной выдачи. Вместе с тем в случаях, установленных законом, право вещной выдачи может возникнуть и по другим основаниям. Например, в случае, когда находящуюся в общей собственности недвижимую вещь невозможно разделить в натуре; она может быть передана одному из собственников с установлением права вещной выдачи для другого собственника (ст. 305 ГК РФ проекта).

Установление права вещной выдачи может быть предусмотрено также договорами ренты или пожизненного содержания с иждивением (ст. 305.2 ГК РФ проекта).

Существенными условиями договора об установлении права

вещной выдачи признаются условия: о размере имущественного предоставления на основании права вещной выдачи и его денежной оценки; о периодичности предоставлений; о сроке действия права вещной выдачи. Указанные существенные условия договора об установлении права вещной выдачи подлежат внесению в ЕГРН при государственной регистрации этого вещного права.

Что касается порядка осуществления имущественного предоставления собственником недвижимой вещи субъекту права вещной выдачи, то он подчиняется правилам о соответствующих видах договоров, на основании которых передаются товары, выполняются работы или оказываются услуги. Ни при каких условиях имущественное предоставление на основе права вещной выдачи не может состоять в пользовании недвижимой вещью, обремененной этим вещным правом (ст. 305.1 ГК РФ проекта).

По общему правилу право вещной выдачи, принадлежащее физическому лицу, считается установленным на срок его жизни (иное может быть предусмотрено договором об установлении права вещной выдачи). Периодичность имущественных предоставлений определяется договором об установлении права вещной выдачи. Если же договором этот вопрос не урегулирован, будет действовать презумпция, согласно которой такое имущественное предоставление производится один раз в год, а имущественное предоставление в пользу физического лица – один раз в месяц. По требованию субъекта права вещной выдачи – физического лица предусмотренная договором периодичность имущественных предоставлений может быть изменена судом при условии, что такое изменение соответствует интересам данного физического лица и не является чрезмерным обременением для собственника недвижимой вещи (ст. 305.3 ГК РФ в редакции законопроекта).

Суд также вправе по требованию субъекта права вещной выдачи или собственника недвижимой вещи изменить форму имущественного предоставления, в том числе на предоставление в денежной форме. Основанием для изменения формы имущественного предоставления может служить то обстоятельство, что в период действия права вещной выдачи право собственности на недвижимую вещь, обремененную этим вещным правом, перешло к другому лицу или имущественное предоставление в форме, определенной в договоре, оказалось невозможным. При этом имущественное предоставление в денежной форме не может быть заменено на иную форму имущественного предоставления. Размер имущественного предоставления может быть пересмотрен, но не чаще чем один раз в десять лет. Основанием для пересмотра размера имущественного предоставления в судебном порядке по

требованию собственника недвижимого имущества или субъекта права вещной выдачи признается существенное уменьшение или увеличение ценности имущественного предоставления, исходя из тех условий имущественного оборота, которые сложились на момент предъявления соответствующего требования. Уменьшение размера имущественного предоставления в пользу физического лица не допускается (ст. 305.4 ГК РФ проекта).

Специальным образом предлагается урегулировать и последствия нарушения собственником недвижимой вещи обязанности по имущественному предоставлению (ст. 305.5 ГК РФ проекта). Во-первых, предусмотрено, что в случае нарушения этой обязанности к отношениям сторон подлежат применению предусмотренные главой 25 ГК РФ правила об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Во-вторых, если формой имущественного предоставления является передача товара, выполнение работ или оказание услуг, то нарушение обязанности по имущественному предоставлению влечет применение к отношениям сторон также правил о последствиях нарушения соответствующих видов договоров, на основании которых передаются товары, выполняются работы и оказываются услуги. В-третьих, при повторном нарушении обязанности по имущественному предоставлению после того, когда судом удовлетворено требование о понуждении собственника недвижимой вещи к имущественному предоставлению, может быть произведено обращение взыскания на недвижимую вещь, обремененную правом вещной выдачи.

Одним из специфических оснований прекращения права вещной выдачи в судебном порядке может служить то обстоятельство, что субъектом права вещной выдачи в течение пяти лет не заявлялось требование об имущественном предоставлении.

Вопросы для самоконтроля:

1. *Понятие и признаки ограниченных вещных прав.*
2. *Понятие и виды сервитутов. Основания возникновения сервитута.*
3. *Соотнесите сервитут и право личного пользования.*
4. *Аренда: вещное или обязательственное право.*
5. *Соотнесите право строительной аренды и право зстройки.*
6. *Особенности права хозяйственного ведения и права оперативного управления.*
7. *Ограниченные вещные права на земельный участок.*
8. *Ограниченные вещные права на жилое помещение.*

Литература

1. Ахметьянова, З. А. Вещные права на имущество юридических лиц / З. А. Ахметьянова. – Казань, 2001.
2. Ананьев, А. Г. Сервитутное право и правоотношение / А. Г. Ананьев. – Рязань, 2006.
3. Белов, В. А. Права пользования чужой вещью / В. А. Белов // ВВАС. – 2010. – № 1.
4. Бирюков, А. А. К вопросу о понятии и юридической конструкции сервитута в современном российском праве / А. А. Бирюков // Гражданское право. – 2014. – № 5.
5. Вещные права: постановка проблемы и ее решение : сб. статей / под ред. М. А. Рожковой. – М., 2011.
6. Волочай, Ю. А. Защита права на вид, открывающийся с недвижимой вещи (в аспекте сравнения права России и Германии) / Ю. А. Волочай // Вестник гражданского права. – 2018. – № 2. – С. 75–96.
7. Емелькина, И. А. Вещное право застройки чужого земельного участка / И. А. Емелькина // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 11.
8. Емелькина, И. А. Вещные обременения как ограниченные вещные права на недвижимое имущество / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2009. – № 3. – Т. 9.
9. Емелькина, И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок / И. А. Емелькина. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ; Берлин : Инфотропик Медиа, 2013. – 416 с.
10. Емелькина, И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2016. – № 2. – Т. 16.
11. Жюллиодела Морандьер, Л. Гражданское право Франции / Л. Жюллиодела Морандьер / пер. с фр. Е. А. Флейшиц. – М., 1960. – Т. 2.
12. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М., 2000.
13. Косарев, И. Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитуты) / И. Э. Косарев // Правоведение. – 1996. – № 3.
14. Краснова, Т. С. О регулировании сервитутных отношений в дореволюционной России / Т. С. Краснова // Правоведение. – 2015. – № 1.
15. Краснова, Т. С. Сервитутные типы ограничений (обременений) прав на недвижимость: зарубежный опыт и новеллы россий-

ского законодательства / Т. С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 1.

16. Краснова, Т. С. Зона прохода и проезда как сервитутный тип ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество / Т. С. Краснова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 10.

17. Краснова, Т. С. Защита сервитута / Т. С. Краснова // Защита гражданских прав: избранные аспекты : сборник статей / под ред. М. А. Рожковой. – М., 2017.

18. Кряжевских, К. П. Право оперативного управления и право хозяйственного ведения государственным имуществом / К. П. Кряжевских. – СПб., 2004.

19. Люшня, А. В. Проблема применимости негаторного иска для защиты сервитутов в российском праве / А. В. Люшня // Законодательство. – 2006. – № 1.

20. Манько, Е. А. Проблемы защиты сервитутов в гражданском праве / Е. А. Манько // Бизнес в законе. – 2008. – № 3.

21. Монахов, Д. А. Плата за сервитут / Д. А. Монахов, В. Тиммерманс // Вестник гражданского права. – 2016. – № 4. – С. 9–40.

22. Мейер, Д. И. Права вещные / Д. И. Мейер // Закон. – 2010. – № 3.

23. Оробинский, В. Право на вид / В. Оробинский // Хозяйство и право. – 2011. – № 10.

24. Петров, Д. В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления / Д. В. Петров. – СПб., 2002.

25. Рудоквас, А. Д. Частные сервитуты в гражданском праве России / А. Д. Рудоквас // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 4.

26. Рыбалов, А. О. Проблемы классификации гражданских правоотношений : дис. ... канд. юрид. наук / А. О. Рыбалов. – СПб., 2007.

27. Рыбалов, А. О. Абсолютные и относительные права в работе В. К. Райхера / А. О. Рыбалов // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2007. – № 2.

28. Рыбалов, А. О. Экономические блага и гражданский оборот / А. О. Рыбалов // Объекты гражданского оборота : сборник статей. – М., 2007.

29. Рыбалов, А. О. Абсолютность и относительность субъективных прав и правоотношений в работах О. С. Иоффе / А. О. Рыбалов // Очерки по торговому праву : сборник научных трудов. – Ярославль, 2008. – Вып. 15.

30. Рыбалов, А. О. Легальный сервитут в российском праве / А. О. Рыбалов // Вестник гражданского права. – 2010. – № 5.

31. Рыбалов, А. О. О сервитуте света в российском праве / А. О. Рыбалов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2011. – № 5.

32. Рыбалов, А. О. Краткий обзор положений о праве застройки / А. О. Рыбалов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 10.

33. Рыбалов, А. О. Некоторые вопросы установления публичных сервитутов (на примерах из судебной практики) / А. О. Рыбалов // Закон. – 2016. – № 6.

34. Савельев, В. А. Сервитут и узупфрут в классическом римском праве / В. А. Савельев // Журнал российского права. – 2011. – № 11.

35. Свит, Ю. П. Ограниченные вещные права на землю / Ю. П. Свит // Закон. – 2004. – № 2.

36. Синицын, С. А. Развитие учения о вещных правах: рецензия на монографию И. А. Емелькиной «Система ограниченных вещных прав на земельный участок» / С. А. Синицын // Вестник гражданского права. – 2013. – № 2. – С. 240–258.

37. Суханов, Е. А. Вещные права на землю в новом Земельном кодексе Российской Федерации / Е. А. Суханов // Экологическое право. – 2003. – № 1.

38. Суханов, Е. А. Понятие и виды ограниченных вещных прав / Е. А. Суханов // Вестник МГУ. – Сер. 11: Право. – 2002. – № 4.

39. Царев, В. Право самостоятельного распоряжения доходами и имуществом учреждений / В. Царев // Хозяйство и право. – 2009. – № 7.

40. Чефранова, Е. А. Ограниченные вещные права в составе общего имущества супругов / Е. А. Чефранова // Нотариальный вестник. – 2007. – № 4.

41. Щенникова, Л. В. Сервитут в России: законодательство и судебная практика / Л. В. Щенникова // Законодательство. – 2002. – № 4, 5.

42. Щелкунова, Т. С. Споры, связанные с установлением сервитутов на недвижимое имущество / Т. С. Щелкунова // Арбитражные споры. – 2010. – № 1(49).

ЛЕКЦИЯ 7.

Вещно-правовые способы защиты

7.1. Виндикационный иск

Виндикационный иск (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения) был известен еще римскому праву. Его название переводится с латыни как «объявляю о применении силы». Этот иск предоставлялся собственнику для принудительного истребования вещи, владение которой утрачено, из чужого незаконного владения. Часто виндикационный иск определяют как иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику.

Таким образом, его содержание составляет требование возврата конкретной вещи истцу из фактического владения ответчика.

В римском праве виндикационный иск рассматривался как основной инструмент защиты собственника. Однако в настоящее время круг субъектов, активно легитимированных по виндикационному иску, расширен за счет любых титульных владельцев. Ст. 305 ГК РФ установлено, что соответствующие права принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом по основаниям, установленным законом или договором. Таким образом, истцом по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения может быть субъект ограниченного вещного права, арендатор, доверительный управляющий, хранитель.

Здесь следует обратить внимание на то, что виндикационный иск представляет собой способ петиторной защиты, то есть защиты вещного права собственника или иного законного владельца вещи, имеющего на нее юридический титул (например, субъекта права хозяйственного ведения), а не защиты от неправомерных посягательств самого факта владения вещью (посессорной защиты). Поэтому субъектом права на виндикацию может стать только законный (титульный, а не фактический) владелец вещи. Следовательно, при предъявлении этого требования истец должен доказать свое право (титул) на истребуемую им вещь. Доказывание права собственности состоит в доказывании фактов, на основании которых возникло право, например, заключение договора купли-продажи. Если истец приобрел право собственности первоначальным способом, то доказывается, например, факт создания вещи для себя. Если спор идет о движимом имуществе, то право истца на объект доказывается посредством любых предусмотренных законом доказательств.

Если право зарегистрировано в ЕГРН, то достаточно предста-

вить выписку из государственного реестра о своем праве на недвижимое имущество. При отсутствии зарегистрированного в реестре титула на недвижимость истец не вправе предъявлять виндикационный иск. В соответствии с п. 58 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности». Вместе с тем ответчик вправе заявить встречный иск о признании за ним права собственности на спорный объект.

Ответчиком по виндикационному иску всегда является незаконный владелец вещи, то есть лицо, фактически владеющее вещью на момент предъявления требования. Незаконное владение – всегда владение фактическое, оно утрачивается в момент утраты господства над вещью. Утрата владения фактическим владельцем влечет отказ в иске. Вполне возможна ситуация, что к моменту заявления виндикационного требования вещь находилась в незаконном владении нескольких лиц, но отвечать по иску всегда будет последний владелец.

Необходимо отметить особенность российского законодательства: виндикационный иск может быть направлен против собственника. Возможность предъявления законным владельцем виндикационного иска собственнику вещи предусмотрена ст. 305 ГК РФ. Конечно, указанная норма не соответствует классическим воззрениям, поскольку ответчиком по виндикационному иску является незаконный владелец. Существование этой нормы в отечественном законодательстве объясняется историческими условиями ее принятия. Дело в том, что норма появилась в условиях, когда ценное имущество преимущественно еще находилось в публичной собственности, а частные субъекты использовали это имущество на условиях договора аренды. Соответственно такими ответчиками, против которых арендаторам была предоставлена защита, были публичные собственники. В связи с изменением социально-экономических условий норма должна быть исключена из действующего законодательства.

Цивилистическая доктрина выделяет следующие условия предъявления виндикационного иска:

- 1) отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком;
- 2) утрата титульным владельцем фактического владения вещью;
- 3) вещь является индивидуально-определенной;
- 4) вещь сохранилась в натуре.

Рассмотрим подробнее каждое условие.

1. Отечественная доктрина гражданского права отрицает возможность конкуренции между способами защиты субъективных прав, то есть возможность их произвольного выбора, разграничивая условия и основания исков. Вещные иски как абсолютные по своей юридической природе не применяются при наличии между участниками спора личных (относительных) правоотношений. В случае заключения договора между истцом и ответчиком используются обязательственные иски (п. 34 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22). Например, при невозврате хранителем вещи по требованию поклажедателя последний должен использовать договорные, а не вещные способы защиты своих прав. При этом поклажедатель не должен доказывать титул на вещь. Если срок действия договора, например, аренды, истек и арендатор не возвращает вещь, то арендодатель предъявляет иск из неисполнения договора аренды. Так, согласно ст. 622 ГК РФ, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть имущество арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Соответственно от арендатора, удерживающего вещь после прекращения договора, вещь может быть истребована не виндикационным иском, а договорным, основанным на ст. 622 ГК РФ.

Сложнее решается вопрос в случае недействительности договора в ситуации, когда имущество было передано одним субъектом другому. С одной стороны, недействительная сделка не имеет правового эффекта. Однако к требованиям о применении последствий недействительности сделки по общему правилу подлежат применению положения обязательственного, а не вещного права (подп. 2 п. 3 ст. 307.1 ГК РФ). В связи с этим истребование у контрагента по недействительной сделке переданной ему вещи по виндикации иску исключается, ибо в данном случае оно осуществляется в порядке реституции владения. Причиной коллизии требований о реституции и виндикации служит частичное совпадение оснований иска. Истец ссылается на недействительность сделки, направленной на отчуждение имущества, как при обосновании виндикации, так и при обосновании реституции. В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ реституция может заключаться в возврате конкретной вещи первоначальному владельцу. Вместе с тем между этими требованиями имеются существенные отличия. При предъявлении иска на основании ст. 301 ГК РФ необходимо доказать титул на спорную вещь, что не требуется при реституции. При виндикации гибель вещи или ее утрата влекут отказ в иске, а при реституции производится замена на взыскание стоимости вещи. По-

разному исчисляются и сроки исковой давности при предъявлении соответствующих требований. Но наиболее значимым с практической точки зрения является следующее различие: при виндикации добросовестность ответчика имеет юридическое значение, а при реституции – нет. Этот вопрос обсуждался в известном Постановлении Конституционного Суда РФ³³⁰, который вполне обоснованно указал на недопустимость смешения различных способов защиты прав собственника, заявив обязательственное, по сути, требование о реституции вещи на основании признания недействительной сделки, тогда как в этих целях ему предоставлен виндикационный (вещно-правовой) иск. Конституционный суд РФ подчеркнул, что «права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите... с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 ст. 167 ГК РФ», поскольку «такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска»; иное, по мнению Конституционного суда РФ, «означало бы, что собственник имеет возможность прибегнуть к такому способу защиты, как признание всех совершенных сделок по отчуждению его имущества недействительными», что, в свою очередь, нарушало бы права и интересы добросовестных приобретателей.

Таким образом, если контрагент собственника по недействительной сделке произвел затем отчуждение полученной от собственника вещи третьему лицу, то в отношениях с таким новым приобретателем собственник может использовать только вещно-правовые способы защиты, ибо они не состояли в договорных отношениях друг с другом. Иначе говоря, собственник вправе истребовать свою вещь с помощью виндикационного иска, но не реституции владения. Рассмотренная коллизия окончательно решена в судебной практике³³¹. Следует заметить, что и ранее этот вопрос рассматривался на практике в таком же ключе³³².

Следовательно, собственник может истребовать свою вещь у

³³⁰ См.: п. 3.1 Постановления Конституционного суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева» // СЗ РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657.

³³¹ См.: п. 35 Постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22.

³³² См.: п. 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в настоящее время утратило силу); П. 1.2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. – № 126.

ее приобретателя по сделке, в которой собственник не участвовал, только по виндикационному иску. При другом подходе с помощью реституции становится возможным получить имущество от любого, в том числе и добросовестного, приобретателя, что было бы нарушением баланса интересов такого приобретателя и собственника вещи.

2. Второе условие предъявления иска об истребовании имущества из чужого владения, согласно отечественной доктрине, является решающим при разграничении виндикационного и негаторного исков. В литературе и судебной практике (преимущественно отечественной) сложилось устойчивое представление о том, что виндикационный иск – это всегда иск невладеющего собственника к владеющему неособеннику, а негаторный, наоборот, владеющего собственника к невладеющему неособеннику. Негаторный иск в соответствии с этим пониманием является средством защиты против любых нарушений права собственности, которые не связаны с лишением владения вещью. Подробнее о критериях разграничения виндикационного и негаторного исков смотрите работу К. А. Усачевой³³³.

3. Объектом виндикации является индивидуально-определенная вещь. Суть виндикации состоит в возврате владения. Отделить свои вещи от чужих можно только тогда, когда они индивидуально определены, то есть имеют особые, отличительные признаки. Индивидуально-определенные вещи, в отличие от родовых, являются юридически незаменимыми. Невозможно виндцировать вещи, определенные родовыми признаками, поскольку они могут смешаться с другими однородными вещами, принадлежащими тому же владельцу, и, следовательно, собственник утрачивает право собственности на такие объекты. Судебная практика также не допускает удовлетворение виндикационного иска, если вещь не конкретизирована, поскольку истец не может ни доказать право на имущество, ни отделить его от имущества ответчика. В случае выбытия из владения собственника родовых вещей защита его субъективного права осуществляется по правилам главы 60 ГК РФ (иск из неосновательного обогащения).

Вопрос о разграничении виндикационного и кондикционного требований нельзя назвать решенным определенно. Содержание и последствия указанных требований, очевидно, отличаются. Вин-

дикационный иск является вещным. Из этого следует зависимость этого иска от наличия вещи в натуре и ее нахождения во владении ответчика. Содержание виндикации исчерпывается возвратом имущества. Для удовлетворения кондикционного требования не существенно, есть ли вещь в натуре, поскольку его содержанием может быть возврат стоимости вещи. Так как иск из неосновательного обогащения является относительным, то и предъявлен он может быть к тому, кто непосредственно обогатился за счет кондикционного кредитора. Иск же об истребовании имущества из чужого незаконного владения может быть предъявлен к любому, у кого собственник обнаружит свою вещь.

Вместе с тем указанные различия являются следствием квалификации требования как виндикационного или как кондикционного. В отечественной доктрине основное разграничение между указанными требованиями проводят по виду истребуемых вещей. Объект виндикации – индивидуально-определенные вещи, объект кондикции – родовые вещи. При этом акцент делается на том, что истец по кондикционному требованию, утратив владение, лишается и права собственности, тогда как истец по виндикации не утратил права собственности. В науке не прояснен вопрос о возможности кондикции владения в российском правовом порядке. Научную дискуссию по этому вопросу подробнее смотрите в указанной работе³³⁴.

4. Вещно-правовые способы защиты не могут применяться и в случае гибели вещи, ибо вещное право прекращается в связи с исчезновением его объекта. При несохранении вещи (например, вещь погибла, утеряна, отчуждена) виндикационный иск не подлежит удовлетворению, но созревают условия для предъявления деликтного иска (требование из причинения вреда) по правилам гл. 59 ГК РФ. Деликтный (обязательственный, внедоговорной) иск имеет отличный от вещного иска объект – денежную компенсацию (возмещение) вреда или замену утраченной вещи иной, новой вещью (ст. 1082 ГК РФ). В случае повреждения вещи виндикационный иск о возврате может сочетаться с предъявлением деликтного или кондикционного требований.

Ограничение виндикации. Всегда ли имущество должно быть истребовано у незаконного владельца? Римское и дореволюционное российское право не знало ограничений виндикации, то есть

³³³ Усачева, К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе / К. А. Усачева // Вестник гражданского права. – 2013. – № 5, 6. – СПС «КонсультантПлюс».

³³⁴ Новак, Д. В. Ключевые проблемы обязательств из неосновательного обогащения / Д. В. Новак, В. С. Гербутов // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 1. – С. 58–95.

истребование вещи собственником у незаконного владельца допускалось всегда при любых условиях.

Однако с развитием экономических отношений принцип неограниченной (абсолютной) виндикации стал противоречить интересам имущественного оборота. Для права стабильность оборота, доверие участников друг к другу – интересы, заслуживающие защиты. Решение этого вопроса потребовало многолетнего поиска баланса интересов собственника, утратившего владение вещью, и фактического владельца этой вещи. В России этот баланс был найден посредством введения исключения для удовлетворения виндикации. Иногда приходится лишать собственника защиты его права, так как в противном случае участники гражданского оборота понесут несоизмеримые потери и издержки, связанные с необходимостью страхования и выявления рисков. Защита добросовестного приобретателя определяется степенью надежности правопорядка по принципу: чем менее надежен правопорядок, тем большее значение имеет защита добросовестного приобретателя для обеспечения стабильности оборота.

Правила об ограничении виндикации вещи от добросовестного приобретателя исторически сложились в германском праве на основе выработанного еще в Средние века принципа *Handmuss Handwahren* («рука должна поддерживать руку», а не противоречить ей). Иначе говоря, если собственник «одной рукой» передал свою вещь какому-либо лицу в пользование, на хранение и т. п., а этот владелец затем неправомочно произвел ее отчуждение третьему лицу, то последующий иск («другой рукой») он может предъявлять не к приобретателю, а только к своему первоначальному контрагенту³³⁵.

Ограничение виндикации в действующем отечественном законодательстве установлено в ст. 302 ГК РФ. Для отказа в удовлетворении виндикационного иска требуется выяснение совокупности фактических обстоятельств:

- 1) добросовестность приобретения имущества;
- 2) возмездность приобретения;
- 3) характер выбытия имущества из владения собственника (титального владельца).

1. При добросовестном владении фактический владелец вещи не знает и не мог знать о том, что приобрел вещь у лица, не имевшего права его отчуждать. Следует обратить внимание на то, что

для установления добросовестности приобретателя необходимо, чтобы он не только фактически не знал, но и не должен был знать о приобретении им вещи в незаконное владение (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Применительно к ограничению виндикации речь идет о добросовестности в субъективном смысле (в отличие от добросовестности в объективном смысле как некоего стандарта поведения участников гражданских правоотношений), то есть об извинительном незнании, заблуждении ответчика относительно управомоченности отчуждателя. Это предполагает принятие добросовестным приобретателем всех разумных мер для выяснения правомочий отчуждателя вещи (п. 38 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22). Обобщение судебной практики позволяет заключить, что о недобросовестности приобретателя могут свидетельствовать родственные и иные связи между лицами, совершавшими сделку; совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавших сделку, направленную на отчуждение имущества; явно заниженная цена отчуждения вещи. Нельзя считать добросовестным то лицо, которое знало о притязаниях третьих лиц в отношении вещи, если притязания были в дальнейшем признаны обоснованными. Круг указанных обстоятельств не является исчерпывающим, он определяется судом исходя из конкретных обстоятельств дела. Добросовестность является фактическим обстоятельством, устанавливаемым судом. В этом отношении добросовестность может быть установлена преюдициально.

Следует обратить внимание, что добросовестный приобретатель – это всегда владелец, причем только незаконный владелец. Если имущество приобретено от собственника или лица, управомоченного собственником, даже по недействительной сделке. Это исключает вопрос о добросовестности.

Вместе с тем очень непросто в отечественной доктрине и правоприменительной практике решается вопрос о добросовестности приобретения недвижимой вещи. С одной стороны, в силу принципа публичной достоверности реестра лицо, совершающее сделку и положившееся на данные реестра, должно быть защищено. В принципе, государственная регистрация должна быть единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимость. Однако «запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя» (абз. 2 п. 38 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22). Рассматривая вопрос о добросовестности приобретателя недвижимости, российские суды обычно учитывают не только осведомленность приобретателя о наличии записи в ЕГРП о праве собственности отчуждателя вещи,

³³⁵ Суханов, Е. А. *Вещное право. Научно-познавательный очерк* / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – С. 264–265.

но и принятие им иных «разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение» вещи, в частности, была ли проявлена приобретателем недвижимости «разумная осмотрительность при заключении сделки», ознакомился ли он со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость и выяснял ли основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, производил ли непосредственный осмотр вещи до ее приобретения; не является ли цена вещи явно заниженной и несоразмерной действительной (рыночной) стоимости имущества; не отчуждается ли имущество в слишком короткий срок после его приобретения предшествующим владельцем и т. п.³³⁶

Осторожная позиция судебной практики, фактически не ограничивающейся в этом вопросе анализом этого, говоря словами закона, «единственного доказательства существования зарегистрированного права», обусловлена нередко встречающимися в сфере государственной регистрации случаями злоупотреблений (использования поддельных документов, фальсифицированных выписок из реестра, искусственной ликвидации вещи путем фиктивного раздела или объединения земельных участков в кадастровом учете и т. д.), ошибками в ведении самого реестра (регистрация права собственности на одну и ту же недвижимую вещь за двумя разными лицами, регистрация права на движимую вещь как на недвижимую и т. д.) и т. п. Однако такой подход препятствует признанию за государственным реестром прав на недвижимое имущество – важнейшего свойства публичной достоверности, что, в свою очередь, не только делает его ведение формальным, но и создает различные препятствия и сложности в защите вещных прав и развитии оборота недвижимых вещей. Очевидно, что интересы последнего рано или поздно потребуют необходимых изменений законодательства и сложившейся правоприменительной практики с тем, чтобы ведение ЕГРП постепенно не утратило гражданско-правовой смысл³³⁷. Неоднозначность применения норм ст. 302 ГК РФ к виндикации недвижимости подмечена в современной научной литературе³³⁸.

³³⁶ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 1 октября 2014 г. // Бюллетень ВС РФ. – 2015. – № 2.

³³⁷ Суханов, Е. А. Указ. соч. / Е. А. Суханов. – С. 274–275.

³³⁸ Ширвиндт, А. М. К вопросу о выбытии вещи из владения собственника помимо его воли в контексте ограничения виндикации / А. М. Ширвиндт // О собственности: Сборник статей к юбилею К. И. Скловского / сост. М. А. Ерохова. – С. 358–359.

2. Для ограничения виндикации требуется, чтобы вещь была получена добросовестным приобретателем возмездно (п. 2 ст. 302 ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 423 ГК РФ, возмездным является договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. В основу разграничения договоров на возмездные и безвозмездные положен критерий взаимности, то есть обязанности встречного предоставления. Однако возмездность не всегда предполагает объективную эквивалентность. Так, нет эквивалентности в учредительном договоре, при формировании уставного капитала хозяйственного общества. Однако такое приобретение является возмездным, поскольку при внесении имущества у учредителя возникают имущественные права. При этом безвозмездным приобретением вещи для целей применения ст. 302 ГК РФ судебная практика считает не только ее получение по договору дарения, в порядке наследования и т. п., но и ситуации, в которых отчуждатель «не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения»³³⁹. Первоначально такой подход был выработан Президиумом ВАС РФ в п. 4 Информационного письма от 13.11.2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения». Свою позицию ВАС РФ объяснял тем, что по смыслу ст. 302 ГК РФ приобретатель получает защиту только, если был добросовестен как в момент заключения возмездной сделки, в момент поступления имущества в его владение, так и в момент, когда отчуждатель получает от него плату или иное встречное предоставление³⁴⁰. Сама по себе возмездность не тождественна добросовестности. Но возмездность сделки свидетельствует о том, что приобретатель проявляет должную осмотрительность.

3. В случае возмездного приобретения вещи добросовестным приобретателем имеет значение способ и характер выбытия вещи у титульного владельца. Если имущество первоначально выбыло у собственника по его воле, например, отдано им в аренду, а затем незаконно продано арендатором третьему лицу, он не вправе истребовать его у добросовестного приобретателя. Ведь последний

³³⁹ П. 35 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. – № 10/22.

³⁴⁰ Ерохова, М. А. Тонкости виндикации / М. А. Ерохова, А. М. Ширвиндт // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 43.

действовал субъективно безупречно в отличие от самого собственника, допустившего неосмотрительность в выборе контрагента. Собственник имеет возможность требовать возмещения убытков, причиненных ему таким недобросовестным контрагентом.

Если же вещь первоначально была утеряна титульным владельцем, похищена у него либо выбыла из его владения иным путем помимо его воли, она может быть виндигирована у добросовестного возмездного приобретателя. Таковы, например, ситуации приобретения вещи по подложным (фиктивным) документам или на основании отмененного впоследствии судебного решения³⁴¹.

Чем объясняется учет воли собственника при ее виндикации? На этот счет в доктрине выработано несколько теорий³⁴². Учет воли служит поиску баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя, поскольку помогает определить, кому из них грозит «меньшее зло» в случае удовлетворения или отказа от иска. Считается, что «меньшее зло грозит тому, кому проще будет взыскать убытки. Если имущество выбывает из владения собственника по его воле, то он должен знать лицо, у которого находится вещь, следовательно, он имеет возможность взыскать убытки с этого лица в случае невозврата вещи. Если же имущество выбывает из владения собственника помимо его воли, то он оказывается в худшем положении, чем добросовестный приобретатель, так как может и не знать лицо, завладевшее его имуществом. Согласно теории распределения рисков незаконной продажи имущества, риск незаконной продажи должен по-разному распределяться в зависимости от того, знал ли пострадавший того, кто совершил незаконное отчуждение. Идея заключается в том, что если пострадавший знал нарушителя и доверился ему, но тот обманул доверие, то пострадавший должен разбираться с нарушителем. Пострадавшему это сделать проще, так как он знает нарушителя и, как правило, находится с ним в экономических отношениях. Добросовестный же покупатель может видеть нарушителя первый и последний раз, ему разбираться с нарушителем намного сложнее.

Напротив, если нарушитель не знаком пострадавшему, то и риск нарушения пострадавший нести не должен. Тогда этот риск перекладывается на добросовестного покупателя. Это, по всей видимости, объясняется тем, что в ситуации равного положения (и

собственник, и добросовестный покупатель не знают нарушителя) приоритет при защите отдается собственнику как обладателю права (добросовестный приобретатель в силу дефекта сделки, совершенной нарушителем, правом не обладает). В цивилистике предлагалось и иное объяснение: поскольку сам собственник не передавал вещь третьим лицам и, следовательно, не брал на себя риск утраты вещи, то он и должен быть освобожден от такого риска.

Вместе с тем вопрос о характере выбытия имущества из владения собственника не является очевидным. По ряду причин общественный правовой порядок достаточно ограниченно понимает добросовестное приобретение. Одним из способов, позволяющих суду ограничивать защиту добросовестного приобретателя, является расширительное толкование возражения об утрате владения помимо воли собственника. Так, часто встречающейся ошибкой является смешивание выбытия вещи из владения собственника помимо его воли с незаконной утратой вещи.

Одно из таких дел рассматривалось Европейским судом по правам человека³⁴³. Гладышева купила квартиру у В., который ранее купил ее у Е., ставшей собственником в результате приватизации. После покупки квартиры Гладышевой департамент жилищной политики Москвы предъявил иск о выселении, указав, что Е., которая приватизировала квартиру в 2005 г. в качестве супруги нанимателя после его смерти, на самом деле в брак с нанимателем М. не вступала, а паспорт, который предъявлялся Е, ранее значился как утраченный. В связи с этим истец – департамент жилищной политики – полагал, что квартира приватизирована мошенническим образом и все последующие сделки с квартирой недействительны. Суд первой инстанции отказал в иске о выселении и удовлетворил встречный иск Гладышевой о признании ее собственником квартиры, установив ее добросовестность при приобретении квартиры. Решение было отменено Московским городским судом, предложившим при новом рассмотрении установить, является ли иск требованием о применении последствий недействительности сделки (ст. 167 ГК) либо это иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 302 ГК).

При новом рассмотрении суд признал ее добросовестным приобретателем, но иск о выселении удовлетворил, поскольку квартира была утрачена Москвой при отсутствии намерения на отчуждение обманным путем.

³⁴¹ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 1 октября 2014 г. и п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 126.

³⁴² Трепицин, И. Н. Переход права собственности на движимое имущество посредством передачи и соглашения / И. Н. Трепицин. – Одесса, 1903. – С. 75–78.

³⁴³ Гладышева против Российской Федерации. Жалоба № 7097/10. Решение ЕСПЧ от 06.12.2011 г.

Дело рассматривалось Верховным Судом РФ по представлению заместителя генерального прокурора РФ, который, в частности, указывал, что департамент жилищной политики выступал стороной сделки приватизации и действовал при этом в рамках своих полномочий. Верховный Суд РФ представление прокурора отклонил, решение оставил без изменения.

ЕСПЧ жалобу Гладышевой удовлетворил, признав нарушение ст. 1 Протокола № 1 к Конвенции. В ходе рассмотрения ЕСПЧ, в частности, указывал на справедливость доводов представления зам. генерального прокурора РФ, однако в основном оценил как неудовлетворительную работу административных служб при приватизации квартиры, что стало, по мнению ЕСПЧ, главной причиной незаконной приватизации и последовавшего спора. Довод ЕСПЧ, заслуживающий поддержки: публичные органы не вправе перекладывать контроль за деятельностью различных государственных, в том числе жилищных, органов на частных лиц, которые совершенно беззащитны в этой сфере.

Согласно правовым позициям высших судов, вещь может считаться выбывшей из владения собственника или управомоченного лица по его воле при ее передаче контрагенту по недействительной сделке. В частности, вещь, выбывшая у юридического лица в результате совершения его единоличным органом крупной сделки и (или) сделки с заинтересованностью в отсутствие необходимого согласия коллегиального органа, либо вещи, отчужденные иными лицами (поверенными, агентами, комиссионерами, доверительными управляющими и т. п.), действовавшими по просьбе или с ведома их законного владельца, не считаются выбывшими из его владения помимо его воли.

К. И. Скловский при оценке характера выбытия имущества из владения собственника предлагает использовать критерий самоуправства. Самоуправство, помимо насильственного завладения, включает в себя также и иные способы получения владения помимо воли законного владельца – например, несанкционированное собственником (законным владельцем) заселение пустующего здания или занятие неохраемого участка. Например, собственник квартиры выдал доверенность на сдачу ее в аренду, однако поверенный вместо этого продал квартиру, а доверителя обманным образом вывез в другую область. Впоследствии квартира дважды была перепродана и иск был заявлен собственником к последнему владельцу, который заявил о своей добросовестности.

Не затрагивая вопрос о связи действительности сделки и способе получения владения, можно отметить, что для оценки встречного возражения истца об утрате владения помимо воли суд будет

ограничен обстоятельствами выселения истца из квартиры и, соответственно, вселения в нее того лица, которое появилось там после утраты владения истцом. Под утратой владения помимо воли обычно понимают насильственные или самоуправные действия, направленные на лишение собственника или законного владельца фактического владения, в том числе кражу, грабеж, разбой. Что касается хищения путем мошенничества или присвоения вверенного имущества, то в этом случае важно, были ли направлены действия незаконного владельца на подавление воли собственника с целью получения одного лишь фактического владения либо же они имели целью (как это обычно и бывает) избежать возврата вещи, создать видимость отсутствия обязательств перед собственником и т. п. Сама по себе незаконность владения еще не свидетельствует о получении такого владения против воли собственника. Во всяком случае мошенничество, направленное на получение права, а не владения, не охватывается встречным возражением, предусмотренным ст. 302 ГК. Например, если собственник, живущий за границей, сдал имущество в аренду и передал объект во владение арендатору, а тот, спустя некоторое время, подделал доверенность и от имени собственника оформил по мнимой сделке купли-продажи отчуждение объекта сообщнику, а тот, в свою очередь, продал объект по рыночной цене третьему лицу и передал ему квартиру вполне мирно, то, несмотря на осуждение арендатора и его сообщника за мошенничество, нет оснований считать, что объект выбыл из владения бывшего собственника помимо его воли для целей ст. 302 ГК³⁴⁴.

Если имущество получено по решению суда, впоследствии отмененному, то оно считается полученным помимо воли собственника, независимо от того, осуществлялось ли изъятие имущества принудительно, по исполнительному листу, либо было передано ответчиком добровольно во исполнение судебного акта (п. 11 ИП Президиума ВАС РФ № 126 от 13.11.2008 г.).

Еще одна опасная тенденция стала складываться в практике судов общей юрисдикции, рассматривающих споры о vindкации квартир, незаконно, очень часто криминально присвоенных различными нелегальными группами, в состав которых нередко входят не только отдельные мошенники, но и различные чиновники, имеющие связи с органами загса, судмедэкспертами, жилищными

³⁴⁴ Подробнее см.: Скловский, К. И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы / К. И. Скловский. – М., 2014. – С. 74–77.

органами и т. д. Присвоенные квартиры в конечном счете продавались добросовестным покупателям. Но наличие приговора обычно предопределяло решение в пользу публичного истца, выступавшего в качестве наследника выморочного имущества. Конституционный Суд РФ после нескольких лет разгорающейся полемики и вынесения судами решений о выселении добросовестных приобретателей все же принял сторону последних и согласился с тем, что суды не имеют оснований требовать от приобретателя знания всей юридической истории квартиры, включая те факты, которые в состоянии установить лишь следствие, может вызвать только поддержку³⁴⁵. КС РФ признал частично неконституционной норму п. 1 ст. 302 ГК РФ, по сути, запретив изъятие выморочного имущества – недвижимости, если публичные органы не предприняли необходимых мер по фиксации прав на нее.

Следует иметь в виду, что, исходя из интересов гражданского оборота, установлен запрет на истребование у добросовестного приобретателя наличных денег и предъявительских ценных бумаг, независимо от наличия других условий: деньги, как правило, не индивидуализируются и могут быть в той же сумме компенсированы правонарушителем; предъявительские ценные бумаги исключают виндикацию по своей юридической природе.

7.2. Негаторный иск

Понятие и условия удовлетворения негаторного иска. В современном российском праве негаторный иск представляет собой требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, не связанных с лишением собственника владения вещью. Этот вещный иск был известен еще римскому праву под названием *actione negatoria*, то есть «отрицающий иск».

Современная российская модель негаторного иска, закрепленная в ст. 304 ГК РФ, основана на немецкой пандектной традиции, согласно которой виндикационный и негаторный иски представляют собой систему, обеспечивающую беспробельную защиту права собственности, где виндикация защищает против лишения владения вещью, а негаторный иск – против всех остальных нарушений права собственности. Об этом свидетельствует и традиционно широкая формула этого иска, закрепленная в ст. 304 ГК РФ и дающая собственнику возможность «требовать устранения всяких нарушений его права», хотя бы и не соединенных с лишением вла-

дения вещью. Обычно такие препятствия выражаются, например, в затруднении доступа к имуществу истца, в сбрасывании мусора, присвоении права осуществления сервитута, загрязнении вод, распространении копоти и гари, незаконном вселении, осуществлении деятельности, сопровождающейся шумом, дымом, в возведении строений или сооружений, препятствующих доступу света в окна соседнего дома, в создании собственнику или иному законному владельцу вещи иных аналогичных помех в ее нормальном использовании.

Если придерживаться такого подхода к негаторной защите, как генеральному требованию, направленному на защиту вещного права и сводящему виндикацию к борьбе за возврат владения, и исходить из принадлежности собственнику правомочий владения, пользования и распоряжения, то на долю негаторного иска приходится защита пользования и распоряжения. Право пользования считается нарушенным, если вещь остается во владении собственника, но он стеснен или лишен возможности извлекать полезные свойства из вещи. Право распоряжения считается нарушенным, если вещь остается во владении собственника, но он ограничен в определении ее правовой судьбы.

Однако вопрос о сфере применения негаторного иска в отечественной доктрине нельзя считать решенным. В настоящее время сложилось два основных подхода к этому вопросу.

Согласно первому подходу, негаторный иск защищает лишь против нарушений фактического характера или, иными словами, против ограничения возможности пользования вещью. Второй подход состоит в том, что негаторный иск защищает против нарушений как фактического, так и правового характера – иначе, против ограничения возможности как пользования, так и распоряжения вещью.

Правовая квалификация целого ряда средств защиты оказывается различной в зависимости от выбора той или другой концепции. Речь идет о требованиях об оспаривании записей в реестре прав на недвижимость, исках об исключении имущества из описи, исках о признании права (или о признании права отсутствующим).

В практике встречаются ситуации, когда недвижимое имущество находится во владении собственника, право которого зарегистрировано, однако в ЕГРН содержится запись, нарушающая его право, например есть безосновательная запись о залоге, или некто зарегистрировал право на строение, расположенное на чужом земельном участке, или один и тот же объект был учтен дважды и продан, в результате чего в ЕГРН оказалась информация о двух правообладателях.

В п. 52 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ

³⁴⁵ См.: Постановление Конституционного суда РФ от 22.06.2017 г. – № 16-П.

по вопросам защиты собственности № 10/22 на этот случай был предложен отрицательный иск о признании, а именно о признании права отсутствующим. В практике были попытки расширить сферу его применения, поэтому в п. 12 Обзора предлагается очередная иллюстрация отрицательного иска о признании в системе защиты вещных прав как требования владеющего и реестрового собственника об устранении нарушения его права в ЕГРН. При этом в Обзоре сделан вывод, что данное требование носит негаторный характер, в связи с чем на него не распространяется исковая давность.

С таким широким пониманием негаторного иска не согласен Е. А. Суханов³⁴⁶.

Вопрос о сфере применения негаторного иска принято решать посредством отграничения от сферы применения виндикационного иска. В отечественной литературе и судебной практике сложилось устойчивое представление о том, что виндикационный иск – это всегда иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику, а негаторный, наоборот, владеющего собственника к невладеющему несобственнику. Однако такое понимание критерия разграничения двух исков, во-первых, влечет вопрос о понятии владения, а во-вторых, влечет существенные трудности при решении конкретных ситуаций.

Ввиду слабой разработанности в отечественном праве понятия владения сама по себе квалификация отношений как владения на практике вызывает затруднения. Примером может служить дело, приведенное Президиумом ВАС РФ в п.1 Обзора № 153³⁴⁷ (далее – Обзор). Требование о демонтаже торгового прилавка с оборудованием, установленного в холле здания, было квалифицировано судом как негаторный иск, так как истец имел свободный доступ в холл принадлежащего ему здания. Таким образом, судебная практика понимает владение как сферу контроля над объектом: если имущество находится в сфере доступа лица, то это означает, что такое лицо владеет имуществом. Владение – это хозяйственное господство, имеющее целью эксплуатацию вещи в соответствии с ее назначением. Если нарушения ответчика состоят в недопущении истца на принадлежащий ему объект, то это нарушение владения, которое защищается виндикационным иском.

³⁴⁶ Суханов, Е. А. Указ. соч. / Е. А. Суханов. – С. 281.

³⁴⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 4. – С. 142–157.

Если речь идет о земельном участке, то владение предполагает нахождение истца на участке, включая охрану, возведение ограждения и т. п. Соответственно, если истец утверждает, что ответчик нарушает его право своим присутствием на участке и просит устранить препятствия в пользовании путем сноса забора, находящегося на участке, принадлежащем истцу, прекращения охраны и т. п., то спор является спором о восстановлении владения и иск должен рассматриваться по правилам ст. 301–302 ГК, а не ст. 304 ГК. В то же время возможны нарушения, которые совершаются на участке истца без владения этим участком ответчиком. Например, ответчик проложил канаву через участок истца, проезжает через него своим транспортом, разрушая сооружения или насаждения, отвел воду или сбросы на участок истца, складировать на нем материалы и т. д.

Понимание владения как фактического господства над объектом, проявляющегося именно в свободном доступе к нему, включено в проект изменений ГК РФ (статья 209 в редакции проекта ГК), причем такой подход применяется как к движимым, так и недвижимым вещам.

Определение негаторного иска как требования владеющего собственника к невладеющему несобственнику поставило перед практикой вопросы, связанные с защитой прав обладателей сервитутов, а также защитой прав собственников, не являющихся непосредственными владельцами вещи.

Практическое значение имеет вопрос о применении негаторного иска для защиты сервитуария. Сервитут, как известно, предоставляет право ограниченного пользования, а не владения чужой недвижимостью. Однако возможность защиты его прав вещно-правовыми способами закреплена отечественным законодателем. При этом имеющаяся формулировка соотношения виндикационного и негаторного исков позволяет говорить о том, что любое вещно-правовое средство защиты является видом либо первого, либо второго. Однако если следовать тому подходу, что негаторный иск – это требование владеющего лица к невладеющему, то тогда вещное средство защиты прав обладателя сервитута отсутствует³⁴⁸.

Еще одна ситуация. Ссылаясь на то, что истец фактически не владеет вещью, хотя и является ее собственником (например, если он отдал имущество в аренду), суды отказывают в удовлет-

³⁴⁸ Краснова, Т. С. Отдельные аспекты учения о сервитуте в современном российском праве / Т. С. Краснова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 3. – С. 6–18.

ворении негаторного иска на том основании, что негаторный иск принадлежит только владеющему лицу³⁴⁹. Итог чаще всего получается несправедливым: отдав свое имущество в аренду и имея объективный интерес в сохранении его в надлежащем состоянии, собственник лишается права на его негаторную защиту в тех случаях, когда арендатор по каким-то причинам не предъявляет иск к нарушителю.

Указанные проблемы снимаются, если критерий разграничения виндикационного и негаторного исков видеть не в наличии у истца владения, а в характере нарушения права титульного владельца. Любое нарушение вещного права или спокойного владения дает право на негаторный иск, а утрата владения – на виндикацию. Такой подход обеспечит беспроblemную защиту права собственности³⁵⁰.

Вопрос о нахождении критерия разграничения виндикационных и негаторных исков приобретает особую актуальность не только из-за необходимости обеспечения беспроblemной правовой защиты, но также еще и в связи с тем, что правила, применяемые к виндикационному или негаторному иску, в российском праве отличаются.

Речь идет о том, что добросовестность ответчика имеет значение для судьбы виндикационного притязания, но не имеет значения для негаторного иска, а также об отличии в течение сроков исковой давности. Законодатель распространяет давность на виндикационные иски и не распространяет на негаторные. И при этом сложно сказать, что различный подход предопределен спецификой вида нарушения: учитывая то, что в качестве негаторных могут выступать самые разные нарушения (лишь бы они не были связаны с лишением владения), иногда трудно понять, чем обусловлены различия законодательного регулирования.

Такой подход предлагается изменить (см. проект Федерального закона № 47538-6). Вместо нераспространения срока давности на все негаторные требования предлагается не распространять его на требования о сносе самовольной постройки, сохранение которой создает угрозу жизни и здоровью граждан, либо самовольной постройки, возведенной на земельном участке, строительство на

котором запрещено законом (похоже, что здесь речь идет вообще не о негаторном иске, поскольку такие нарушения носят публично-правовой характер).

Субъектом требования (истцом) по негаторному иску является собственник или иной титульный владелец. То есть негаторный иск, также как и виндикационный, является петиторным, то есть предполагает доказывание истцом титула на вещь.

Рассмотрим этот вопрос подробнее. В российском праве истцом по негаторному иску может являться собственник вещи (ст. 304 ГК РФ), обладатель ограниченного вещного права на чужую вещь (ст. 216 ГК РФ), законный владелец вещи (ст. 305 ГК РФ) и владелец для давности (п. 2 ст. 234 ГК РФ).

Собственник. По общему правилу, если лицо ссылается на то, что оно является собственником недвижимой вещи, право на которую возникло после 1998 г. (то есть после введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество), это лицо должно представить в качестве доказательства своего титула соответствующую выписку из ЕГРН. В случае если такое право не зарегистрировано, судебная практика исходит из того, что титул не доказан.

В п. 3 Обзора подтверждается, что собственник, передавший имущество в аренду, имеет право на предъявление негаторного иска. Обратное решение означало бы, что в случае, если арендатор по какой-то причине не заинтересован в предъявлении негаторного иска, собственник был бы лишен негаторной защиты, несмотря на то, что объективный интерес в надлежащем состоянии своего имущества у него есть.

Законный владелец – это субъект ограниченного вещного права или владелец в силу договора с собственником. В последнем абзаце п. 3 Обзора констатируется наличие права на негаторный иск у законного владельца, в частности арендатора. При рассмотрении иска арендатора к третьему лицу об устранении нарушения права суд должен привлечь к участию в деле арендодателя, поскольку он также имеет право на соответствующий иск; но если в удовлетворении требования арендатора будет отказано, арендодатель не вправе обратиться с иском о том же предмете и по тем же основаниям к этому же ответчику.

Владелец для давности. Этот вопрос уже был разрешен положительно в п. 17 совместного Постановления ВС РФ и ВАС РФ по вопросам защиты права собственности № 10/22. В современной практике примеры защиты владельца для давности негаторным иском практически не встречаются, поскольку условия приобретения по давности жестки: среди этих условий есть реквизит добро-

³⁴⁹ П. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 153 (также см., например, Постановления Президиума ВАС РФ от 5 июня 2012 г. № 360/12, от 29 мая 2012 г. № 17530/11).

³⁵⁰ Подробнее об этом см.: Усачева, К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе / К. А. Усачева // Вестник гражданского права. – 2013. – № 5, 6.

совестности, который означает, что лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания для возникновения у него права собственности. В проекте изменений ГК РФ из реквизитов приобретательной давности добросовестность исключается, а следовательно, число случаев, когда владельцу для давности понадобится обратиться к негаторному иску, возрастет. Кроме того, часть владельцев для давности зарегистрированы как собственники в ЕГРН, и право на негаторный иск обеспечивается через видимость собственности.

В случаях, когда у истца нет титула на имущество, основания для негаторной защиты в российском праве, по всей видимости, отсутствуют.

Обязанным субъектом (ответчиком) считается непосредственный нарушитель вещного права, действующий незаконно. Однако складывающаяся судебная практика допускает предъявление негаторного иска не непосредственно к причинителю неудобств, а к собственнику имущества. Так, собственник земельного участка предъявил негаторный иск к собственнику соседнего земельного участка, обосновав его следующим образом. На здании соседа смонтирована система водостока, в результате чего земельный участок истца подвергается затоплению каждый раз в случае дождя. Возражая на иск, ответчик сослался на то, что система водостоков была смонтирована арендатором без согласования с ним, договор аренды в настоящее время прекращен надлежащим исполнением. Суд не принял возражения ответчика во внимание, негаторный иск удовлетворил, указав, что ответчик продолжил нарушение, начатое арендатором³⁵¹.

В п. 4 Обзора также содержится позиция о том, что ответчиком может быть арендодатель, на участке которого арендатор совершает нарушение права иного лица («в том числе к арендатору»). Получается, что по факту собственник бездействует, но ему вменяются производимые с его участка действия арендатора. И здесь возможная ответственность собственника обосновывается уже несколько иначе: не тем, что он сам является непосредственным нарушителем, поскольку продолжает начатое арендатором нарушение, а тем, что арендодатель как собственник ответственен за свою вещь и все, что с ее стороны происходит, презюмируется либо совершаемым по его воле, либо в силу его ненадлежащего контроля. Он сам допустил арендатора на свой участок и при этом осуществлял ненадлежащий контроль за тем, чтобы с его участка

не совершалось действий, не соответствующих его воле. Возможно, речь идет о попытке рассмотрения собственником земельного участка как ответчика по негаторному иску независимо от того, имел ли он отношение к причинам и последствиям воздействия, оспариваемого истцом. Как видно, ответчик считается надлежащим через формулу «собственность обязывает», независимо от его собственных действий. Получается, что для удовлетворения негаторного иска достаточно принадлежности ответчику вещи независимо от оценки его действий, повлекших создание неудобств для истца. Через конструкцию правовой принадлежности вещи осуществляется «объективное вменение» ответственности правообладателя за неудобства, причиненные соседу независимо от его собственных действий.

Негаторный иск как иск вещный предполагает отсутствие какой-либо личной связи между истцом и ответчиком.

Предметом негаторного иска является требование титульного владельца об устранении длящегося нарушения, вмешательства, мешающего негативного воздействия и устранения его последствий. Присуждение по негаторному иску может состоять в самых разных формах: в установлении запретов (например, запрещении заниматься на участке деятельностью, сопряженной с шумом, загрязнением воздуха, запрещении возводить забор выше определенной высоты), в возложении на ответчика обязанности совершить определенные действия – снести забор, отвести водосточную трубу и т. д. Негаторный иск может заявляться неоднократно, если нарушения длятся или повторяются, причем независимо от того, какова была судьба прежних требований. Если же нарушение прав истца являлось однократным, спор по существу не рассматривается. В этом случае возможно заявление иных требований.

Условия удовлетворения негаторного иска. Противоправность поведения ответчика, создающего препятствия для осуществления правомочий собственника. Соответственно, негаторная защита неприменима тогда, когда вмешательство является правомерным. Такое возможно в различных случаях: например, когда сам собственник (истец) управомочил соответствующее лицо (ответчика) на осуществление воздействия; также тогда, когда такое правомочие вытекает из акта публичной власти или из закона. Особенно остро проблема противоправности возникает в сфере прав по соседству, так как здесь речь идет о том или ином варианте ограничений права собственности: чтобы сделать вывод о противоправности воздействия со стороны одного лица на ответственность другого, нужно признать обоснованным наличие ограничений права собственности первого (учитывая, что собствен-

³⁵¹ П. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 153.

ность – самое полное по своему содержанию право), а это всегда поиск баланса интересов³⁵².

Как указывает С. А. Синицын: «Ни российское, ни германское действующее гражданское законодательство не содержит исчерпывающего перечня составов правонарушений, пресекаемых посредством негаторного иска, что кажется весьма разумным»³⁵³.

В процессе подготовки и рассмотрения дела судом в Германии оцениваются и устанавливаются следующие обстоятельства:

- состав активных действий ответчика, степень их противозаконности и ущерба, причиняемого истцу;

- фактическое влияние этих действий на права истца (предотвратил ли ответчик возможность использования вещи истцом или просто временно ограничил его владение/пользование, распоряжение вещью, к примеру, припарковав машину к воротам дома истца-собственника);

- имело ли место нарушение господства лица над вещью (утверждал ли ответчик, осуществляя воздействие на вещь, свое право, отрицая тем самым права истца)³⁵⁴.

Основанием предъявления негаторного иска может стать не только действие, но и противоправное бездействие нарушителя вещного права. Анализ исследований по континентальному праву, посвященных вопросам негаторной защиты, позволяет сделать вывод о том, что негаторное правонарушение там может происходить не только тогда, когда совершаются какие-либо активные действия, но и тогда, когда лицо, привлекаемое к негаторной ответственности, с фактической точки зрения не предпринимает никаких действий. Однако при этом должен соблюдаться общий принцип ответственности за бездействие, который состоит в том, что оно только тогда может влечь за собой негативные последствия для бездействующего, когда от него предполагалось какое-то иное поведение³⁵⁵.

Кроме того, в качестве достаточного основания для удовлетворения негаторного иска может рассматриваться вероятность совершения физического воздействия на субстанцию вещи вопреки воле собственника последней. Внешние формы проявления по-

добного вмешательства могут быть различны, однако в большинстве случаев имеет место угроза (наличная и действительная). Притязание собственника направлено на предупреждение опасности путем принуждения к воздержанию от совершения конкретного действия. Современная российская судебная практика рассматривает угрозу причинения ущерба в качестве основания для предъявления негаторного иска. ВАС РФ в п. 9 Обзора рассматривает это положение на конкретном примере заявленного иска о запрете соседу продолжения строительства котлована для бассейна в связи с возможным обрушением строений и зданий, возведенных истцом на своем земельном участке.

Еще один аспект. В п. 10 Обзора рассматривается вопрос о том, имеет ли для негаторной защиты значение, где именно ответчик совершает действия, нарушающие имущественную сферу истца: на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости. Бывает, что ответчик защищается против негаторного притязания, утверждая, что имеет право делать на своем земельном участке все что хочет, сводя сферу негаторного иска к случаям физического вторжения на объект соседа. В п. 10 Обзора отмечается, что перекрытие крана с водой на своем участке нарушает право соседа, то есть действиями на своем объекте тоже можно нарушить право другого лица.

Вместе с тем для удовлетворения негаторного иска не требуется доказательств вины ответчика, достаточно установления волевого характера его поведения.

В случае удовлетворения негаторного иска возникает проблема, связанная с исполнением судебного решения. Задачей судебного разбирательства является не только внесение ясности в правоотношения конфликтующих сторон, но и исполнение принятого судом решения. Как известно, присуждение по негаторному иску имеет свои особенности и в самом общем виде состоит в удалении негативного воздействия и устранении его последствий. Когда истец не указал требование условного присуждения денег, а судебный акт об обязании ответчика устранить нарушение права истца не исполняется, то в зарубежных правовых системах для таких случаев есть институт, который заключается в праве суда присудить истцу денежные средства с ответчика на случай неисполнения судебного акта (астрент). Это присуждение не освобождает от исполнения судебного акта, а денежные средства начисляются в пользу истца до тех пор, пока решение не будет исполнено. С 1 июня 2015 года такой инструмент заимствован и российским правовым порядком (ст. 308.3 ГК РФ). В п. 28 Постановления № 7 отмечается, что денежные средства на случай неисполнения судебного акта могут

³⁵² Усачева, К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе / К. А. Усачева // Вестник гражданского права. – 2013. – № 6. – СПС «КонсультантПлюс».

³⁵³ Синицын, С. А. Негаторный иск в российском и зарубежном праве / С. А. Синицын // Журнал российского права. – 2014. – № 4. – С. 92.

³⁵⁴ Там же.

³⁵⁵ Усачева, К. А. Указ. соч.

быть присуждены по требованиям об исполнении обязательств в натуре, а также по требованиям об устранении нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ)³⁵⁶.

Некоторые проблемы применения негаторного иска. Вопросу разграничения сферы применения деликтного и негаторного исков, широко обсуждаемому в зарубежных правовых системах, в первую очередь в германском праве, в отечественной литературе и правоприменительной практике до недавних пор уделялось мало внимания. Изменение тенденции вызвано, в первую очередь, расширением сферы применения негаторного иска за рамки защиты права собственности от неправомерного присвоения сервитута и иного сходного права. Схожесть негаторного и деликтного исков обусловлена характером основной реализуемой функции: восстановление положения, существовавшего до нарушения права. Широкая негативная формула защиты в порядке ст. 304 ГК РФ, устанавливающая возможность устранения любых нарушений вещного права, не связанных с лишением владения, с одной стороны, и возможность предъявления деликтного иска в случае причинения вреда, с другой стороны, дают повод предполагать возможность конкуренции исков в ситуации устранения нарушений, не связанных с лишением владения. Следует отметить и чрезвычайно скудное законодательное регулирование негаторной защиты, что вынуждает суды обращаться к терминологии деликтной ответственности при защите вещных прав.

Условия удовлетворения исков существенно различаются. Общие условия возмещения причиненного вреда давно изучены и не вызывают особых возражений: противоправность действий причинителя, наличие вредных последствий, причинно-следственная связь между противоправным поведением и наступившими последствиями, вина причинителя вреда. Точка зрения по вопросу об условиях негаторной защиты окончательно не устоялась. Бесспорным условием служит доказанность истцом факта нарушения принадлежащих ему правомочий со стороны третьего лица. Судебная практика в целом последовательна в вопросе о противоправном характере действий ответчика как условия негаторной защиты. Однако в литературе обосновано и противоположное суждение.

³⁵⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. № 7 (ред. от 07.02.2017 г.) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Вина ответчика не является обстоятельством, имеющим значение для защиты в порядке ст. 304 ГК РФ. Однако поиск оптимального и справедливого решения заставляет суд учитывать субъективную сторону негаторного нарушения.

Различия условий негаторной защиты и деликтной ответственности обусловлены особенностями притязаний: устранение нарушений права в первом случае и требование о возмещении убытков во втором. Поскольку негаторный иск является вещным, он не может состоять в денежном требовании, хотя и может быть с ним сопряжен.

Следует указать и на несовпадение субъектов требований. Истец по негаторному требованию – собственник или иной законный владелец, по деликтному иску – лицо, которому причинен вред, в том числе и неимущественный. К деликтной ответственности привлекается непосредственный причинитель вреда. В качестве ответчика по негаторному иску, как свидетельствует судебная практика, может привлекаться как непосредственный нарушитель права собственности истца, так и лицо, которое само фактически вредоносных действий не совершало, например, собственник, который сдал в аренду имущество, заказчик, по заданию которого подрядчик выполняет работы, нарушающие право истца. Определение ответчика в порядке ст. 304 ГК РФ осуществляется в том числе через конструкцию законной принадлежности вещи.

Отмеченные различия сами по себе не определяют природу требования, а являются следствием квалификации требований как негаторных или деликтных. При этом проблема разграничения сферы действия исков сохраняется. Наиболее удачным критерием разграничения негаторной и деликтной защиты, описанным в литературе, является критерий объекта и характера нарушения: нарушение права собственности на вещь или повреждения самой вещи. В случае негаторной защиты поведение лица может быть истолковано как неправомерное присвоение себе права на вещь, в случае деликтной защиты – как нарушение субстанции вещи. Однако указанный критерий не вполне удобен для целей правоприменения. На наш взгляд, разграничение сферы применения исков должно быть основано на том соображении, что негаторный иск как средство защиты абсолютных, вещных, прав дается собственнику для противодействия нарушению третьими лицами общего запрета не вторгаться в сферу его хозяйственного господства. При этом запрет не является субъективной обязанностью, соответственно истец и ответчик по негаторному иску не связаны правоотношением, во всяком случае относительным, по поводу спорной вещи. Цель защиты в порядке ст. 304 ГК РФ – противодействие наруше-

нию запрета, отрицание права ответчика воздействовать на вещь. Если ответчик и присуждается к совершению активных действий, то не в форме возложения дополнительного обременения в пользу истца, субъективной обязанности, а в пределах устранения последствий нарушения общего запрета, установленного законом. В случае деликта суд имеет дело с фактом умаления в имущественной сфере истца. Причинение вреда истцу – юридический факт, порождающий относительное правоотношение между причинителем и потерпевшим, содержание которого составляет обязанность должника возместить убытки или причиненный вред в натуре.

Еще одна проблема связана с квалификацией требования об устранении угрозы нарушения права. Возможность применения негаторной защиты в условиях угрозы нарушения права собственности (классический пример – истец заявляет требования о прекращении строительства объекта, в отношении которого с уверенностью можно предполагать, что его существование или эксплуатация будет иметь своим следствием недопустимое воздействие на недвижимость, находящуюся в законном владении истца), хотя и не предусмотрена непосредственно ст. 304 ГК РФ, подтверждена судебной практикой.

Признание возможности использования негаторного иска для устранения угрозы нарушения субъективного права актуализировало проблему его соотношения с требованием о предупреждении причинения вреда в порядке п. 1 ст. 1065 ГК РФ. Вопрос не праздный, поскольку ответ на него, помимо очевидного познавательного значения, влечет последствия и для правоприменительного процесса. Почва для допущения конкуренции указанных исков – близость условий их удовлетворения и сходство притязаний: принуждение к воздержанию от совершения конкретных действий.

Для негаторной защиты необходима доказанность потенциальной угрозы нарушения права собственности или законного владения со стороны ответчика. Важно, что угроза должна иметь реальный, а не вероятный характер. Вина ответчика не рассматривается как условие удовлетворения негаторного иска, поскольку требование об устранении угрозы нарушения права не является мерой ответственности. Интерес представляет вопрос о противоправности действий лица, которому предъявляется иск об устранении угрозы нарушения права в порядке ст. 304 ГК РФ. В п. 9 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (далее – Обзор), ВАС рассматривает конкретный пример иска о запрете соседю продолжения строительства котлована для бассейна в связи

с возможным обрушением строений, возведенных на земельном участке истца. При этом суд оценивает угрозу причинения вреда, независимо от ее причин, как достаточное основание для удовлетворения иска на основании ст. 304 ГК РФ. Поскольку в рассматриваемой ситуации отсутствует нарушение права собственности, то и противоправность, понимаемая как нарушение субъективного права, не может служить условием защиты. При этом, по мысли ВАС, соблюдение или несоблюдение ответчиком градостроительных норм и правил само по себе не имеет значения для перспектив заявленного требования. Таким образом, отсутствует необходимость установления в действиях ответчика противоправности как нарушения объективного права. Сделанный в п. 9 Обзора вывод отчасти противоречит последовательно проводимой в правоприменительной практике позиции, оценивающей противоправность как необходимое условие негаторной защиты.

Указанные основания защиты в порядке ст. 304 ГК РФ корреспондируют условиям иска о предупреждении причинения вреда. Для защиты на основании п. 1 ст. 1065 ГК РФ необходимо обосновать неизбежность причинения вреда в будущем. Опасность должна иметь реальный характер и подтверждаться соответствующими видами доказательств, как правило, экспертизой. В судебной практике применения данной нормы выработан следующий подход к доказыванию: истец должен доказать, какая именно деятельность будет причинять вред в будущем и в чем конкретно этот вред будет выражен, при этом доводы истца не должны носить предположительный характер. Некоторое отличие имеется при оценке противоправности в действиях ответчика. Для защиты в порядке п. 1 ст. 1065 ГК РФ нарушение объективного права оценивается как необходимое условие. Как правило, потенциально вредоносная деятельность связана с нарушением норм экологического, санитарно-эпидемиологического, градостроительного законодательства.

Здесь важно отметить, что разграничение рассматриваемых требований не может основываться на критериях разграничения негаторного и деликтного исков по той простой причине, что требование о предупреждении причинения вреда не является деликтным. Место способа защиты в системе гражданского законодательства не предопределяет его правовую природу. Деликтный иск является обязательственно-правовым требованием, направленным на возмещение вреда, причиненного при нарушении имущественных и личных неимущественных прав. Опасность причинения вреда в будущем еще не создает относительного правоотношения. Необходимое условие деликта – наличие вредных последствий – отсутствует. Иск об устранении опасности причинения

вреда, как и устранение угрозы нарушения права в порядке ст. 304 ГК РФ, по своей природе относится к превентивным требованиям, предусмотренным абз. 3 ст. 12 ГК РФ. Институт превентивной защиты не предполагает нарушений никакого права: ни вещного, ни личного. Вопрос о допущении правопорядком требований о предупреждении причинения вреда не имеет однозначного решения. ГК РСФСР 1922 и 1964 гг. не содержали подобных превентивных мер и предусматривали ответственность лишь за вред, который уже причинен. Политико-правовой аргумент введения превентивной защиты действующим правопорядком достаточно очевиден: предупреждать вред всегда эффективнее и надежнее, чем устранять его последствия. С экономической точки зрения дешевле предотвратить или приостановить строительство объекта, чем его сносить.

Таким образом, соотношение требований в порядке ст. 304 и п. 1 ст. 1065 ГК РФ не порождает проблемы конкуренции негаторного и деликтного исков, как указано в литературе. По нашему мнению, решение вопроса лежит в плоскости разграничения сферы применения ст. 304 и п. 1 ст. 1065 ГК РФ. Здесь можно обратить внимание на отсутствие единой позиции в вопросе о сфере применения ст. 1065 ГК РФ. Учитывая, что область применения того или иного способа защиты гражданских прав во многом определяется сложившейся в конкретных условиях для удовлетворения актуальных потребностей практикой, можно предложить следующее решение. Норма ст. 1065 ГК РФ рассчитана прежде всего на деятельность, представляющую повышенную опасность причинения вреда неопределенному кругу лиц и осуществляемую на химических, биологических и других опасных производственных объектах. Негаторный иск об устранении угрозы направлен на защиту частного интереса от возможных нарушений субъективного права собственности. Истец – лицо, в чьем законном владении находится вещь. При этом истец должен доказать титул. Вероятно, такой иск будет востребован при разрешении разногласий в соседских отношениях. Притязания, составляющие содержание иска в порядке п. 1 ст. 1065 ГК РФ, преследуют, в первую очередь, не цель предотвращения угрозы нарушения права собственности конкретного лица на определенный объект, а направлены на защиту от потенциальной опасности причинения вреда имуществу и нематериальным благам, в том числе неопределенного круга субъектов. Соответственно, будет отличаться и круг истцов – не только законные владельцы объектов, но и иные физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления. Еще одна отличительная особенность превентивной защиты в рамках ст. 1065 ГК РФ: истец должен дока-

зать наличие именно деятельности, а не разового нарушения права. Этот вывод основан на буквальном прочтении п. 1 ст. 1065 ГК РФ и судебных решениях.

Вопросы для самоконтроля:

1. *Вещные и обязательственные способы защиты имущественных прав.*
2. *Условия предъявления виндикационного иска. Соотношение виндикации и кондикции.*
3. *Предмет виндикационного иска.*
4. *Условия ограничения виндикации.*
5. *Условия предъявления негаторного иска.*
6. *Предмет негаторного притязания.*

Литература

1. Витрянский, В. В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость / В. В. Витрянский // Гражданское право современной России : сб. статей / сост.: О. М. Козырь, А. Л. Маковский. – М. : Статут, 2008.
2. Ворошилова, Г. Г. Иск о признании права собственности как способ защиты права собственности / Г. Г. Ворошилова // Власть Закона. – 2016. – № 4. – С. 208–214.
3. Горбатов, К. А. Признание прав собственности на помещение общего пользования в нежилом здании / К. А. Горбатов // Нотариус. – 2011. – № 3. – С. 21–26.
4. Гордон, В. М. Иски о признании (часть третья) / В. М. Гордон // Вестник гражданского права. – 2014. – № 2. – С. 183–237.
5. Гордон, В. М. Иски о признании (часть вторая) / В. М. Гордон // Вестник гражданского права. – 2014. – № 1. – С. 177–251.
6. Гордон, В. М. Иски о признании (часть первая) / В. М. Гордон // Вестник гражданского права. – 2013. – № 6. – С. 190–246.
7. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин [и др.]. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – 468 с.
8. Губенко, А. В. Иски прокурора об истребовании государственного и муниципального имущества из чужого незаконного владения / А. В. Губенко // Законность. – 2015. – № 7. – С. 13–17.
9. Ерохова, М. А. Комментарий к обзору судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения / М. А. Ерохова, К. С. Усачева // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 2013. – № 8.
10. Зарубин, А. В. Особенности применения вещно-правовых

способов защиты к доле в праве общей собственности / А. В. Зарубин // Гражданское право. – 2017. – № 5. – С. 21–24.

11. Иванова, Н. Р. Защита права собственности в арбитражном суде: комментарий арбитражной практики / Н. Р. Иванова. – М., 2000.

12. Залугин, С. В. Гражданско-правовая защита права общей собственности / С. В. Залугин // Бюллетень нотариальной практики. – 2007. – № 4.

13. Кабашный, Е. Г. Проблемы виндикации недвижимого имущества у добросовестного приобретателя / Е. Г. Кабашный // Власть Закона. – 2015. – № 3. – С. 188–192.

14. Коновалов, А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. – СПб., 2001.

15. Кочеткова, Ю. А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские источники и современная Россия / Ю. А. Кочеткова // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. М. И. Брагинского. – М., 2000.

16. Кияшко, В. А. Некоторые вопросы предъявления виндикационного и негаторного исков / В. А. Кияшко // Право и экономика. – 2010. – № 1.

17. Латыпов, Д. Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав / Д. Н. Латыпов // Журнал российского права. – 2013. – № 9. – С. 60–71.

18. Ломидзе, О. О сфере применения негаторного иска / О. Ломидзе, Э. Ломидзе // Хозяйство и право. – 2014. – № 12.

19. Люшня, Ю. В. Проблема применимости негаторного иска для защиты сервитутов в российском праве / Ю. В. Люшня // Законодательство. – 2006. – № 1.

20. Микрюков, В. А. Признание обременения отсутствующим – самостоятельный способ защиты гражданских прав? / В. А. Микрюков // Хозяйство и право. – 2012. – № 11.

21. Моргунов, С. Соотношение виндикации и реституции как способов защиты гражданских прав / С. Моргунов // Хозяйство и право. – 2005. – № 5.

22. Морева, И. М. Правовая природа признания зарегистрированного права отсутствующим / И. М. Морева // Lexrussica. – 2016. – № 9. – С. 62–73.

23. Мурзин, Д. В. К вопросу о презумпции недобросовестности ответчика по виндикационному иску / Д. В. Мурзин // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 4.

24. Новоселова, А. А. Вещные иски в гражданском праве / А. А. Новоселова, Т. П. Подшивалов. – Челябинск, 2010.

25. Останина, Е. А. Преобразовательные иски и приобретение вещного права / Е. А. Останина // Иски и судебные решения. – М., 2009.

26. Павлов, Н. В. Отдельные проблемы рассмотрения арбитражным судом споров по освобождению имущества от ареста (исключению его из описи) / Н. В. Павлов, Н. Г. Романенко // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 1.

27. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права / К. П. Победоносцев. – Ч. 1: Вотчинные права. – СПб.: Синод. тип., 1896. – 767 с.

28. Подшивалов, Т. П. Соотношение иска об освобождении имущества от ареста и негаторного иска / Т. П. Подшивалов // Современное право. – 2009. – № 4.

29. Подшивалов, Т. П. Определение сферы применения негаторного иска / Т. П. Подшивалов // Современное право. – 2010. – № 2.

30. Потапенко, С. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С. В. Потапенко. – М.: Проспект, 2016. – 248 с.

31. Серегина, О. Л. Иск о признании права собственности как особое средство его защиты / О. Л. Серегина // Вестн. Волгогр. гос. ун-та. – 2014. – № 1 (22). – С. 102–105.

32. Скрябин, С. В. Споры о защите владения, права собственности и иных вещных прав: некоторые особенности доказывания / С. В. Скрябин // Власть Закона. – 2010. – № 4 (4). – С. 142–169.

33. Сеницын, С. А. Негаторный иск в российском и зарубежном праве / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2014. – № 4.

34. Старовойтова, А. С. Признание права как способ защиты вещных прав / А. С. Старовойтова // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 3. – С. 120–127.

35. Стародумова, С. Ю. К вопросу о способах признания права собственности на земельные участки / С. Ю. Стародумова // Правовые вопросы недвижимости. – 2009. – № 1.

36. Тарабаев, П. Об отсутствии и пороке воли при защите права собственности и иных вещных прав / П. Тарабаев // Хозяйство и право. – 2010. – № 4.

37. Толстой, Ю. К. Проблема соотношения требований о защите гражданских прав / Ю. К. Толстой // Правоведение. – 1999. – № 2.

38. Тужилова-Орданская, Е. М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество / Е. М. Тужилова-Орданская. – М., 2007.

39. Усачева, К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе / К. А. Усачева // Вестник гражданского права. – 2013. – № 5. – С. 87–119; № 6. – С. 84–130.

40. Файзрахманов, К. Р. Признание права или обременения отсутствующим в системе способов защиты вещных прав / К. Р. Файзрахманов // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 4 (65). – С. 114–122.

41. Швабауэр, А. В. О судебной защите прав на недвижимое имущество / А. В. Швабауэр // ВВАС. – 2010. – № 11.

42. Шевцов, С. Г. Проблема конкуренции способов защиты вещных прав / С. Г. Шевцов // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 10.

43. Эрделевский, А. Негаторный иск в судебной практике / А. Эрделевский // Хозяйство и право. – 2013. – № 12.

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ВЕЩНОМ ПРАВЕ

ВВЕДЕНИЕ

1. О названии раздела II Гражданского кодекса РФ

В настоящее время раздел Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующий вещные права, называется «Право собственности и другие вещные права». Это название правильно отражает содержание раздела, в котором главное место занимают нормы о праве собственности. Нормы о других вещных правах в этом разделе явно не преобладают, что не может быть признано безусловно правильным. Предлагаемая Концепция совершенствования вещного права основывается на идее необходимости создания полноценной системы ограниченных вещных прав, которая могла бы максимально удовлетворить потребности участников гражданского оборота в создании основанного именно на вещном праве (то есть максимально стабильного и защищенного) режима пользования чужим имуществом. Это, в свою очередь, должно привести к существенному обогащению содержания раздела II за счет более подробного регулирования прав на чужие вещи. В связи с изложенным было бы целесообразно дать разделу новое название – «Вещное право».

2. О структуре раздела II Гражданского кодекса РФ

В связи с введением в ГК РФ новых структурных подразделений о владении и об отдельных ограниченных вещных правах предлагается изменить и саму структуру данного раздела. Так, в разделе II ГК РФ «Вещное право» необходимо выделить четыре подраздела: подраздел 1 «Владение», подраздел 2 «Общие положения о вещных правах», подраздел 3 «Право собственности», подраздел 4 «Ограниченные вещные права».

Подраздел 1 «Владение» будет включать в себя главу, посвященную регулированию владения и владельческой защиты. Необходимость выделения данного подраздела обосновывается тем, что владение не признается субъективным правом, и потому включение положений о владении в подраздел об общих положениях о вещных правах было бы ошибочным.

Подраздел 2 «Общие положения о вещных правах» будет вклю-

чать в себя несколько глав, в которых будут содержаться определение вещных прав, признаки всякого вещного права, перечень вещных прав, особенности регулирования вещных прав, указание на объекты вещных прав, а также особенности возникновения, осуществления, защиты и прекращения вещных прав.

Подраздел 3 «Право собственности» должен, очевидно, состоять из нескольких глав, в которых было бы сосредоточено: регулирование (а) общих положений о праве собственности; (б) приобретения права собственности; (в) прекращения права собственности; (г) общей собственности; (д) особенности права собственности на земельные участки, участки недр и водные объекты; (е) особенности права собственности на здания, строения и другие недвижимые вещи; (ж) особенности права собственности на жилые и нежилые помещения.

Подраздел 4 «Ограниченные вещные права» также должен состоять из нескольких глав, каждая из которых должна регулировать соответствующее ограниченное вещное право. Предполагается, что данный подраздел будет содержать главы, регулирующие: (а) сервитуты; (б) право владения и пользования земельным участком, участком недр, лесным участком, водным объектом; (в) право личного пользования (узуфрукт); (г) залог; (д) право приобретения чужой вещи; (е) право на доход, приносимый вещью (вотчинные выдачи); (ж) право оперативного управления.

ВЛАДЕНИЕ

1. Состояние и оценка действующего законодательства

1.1. Действующее законодательство не содержит норм о владении и владельческой защите, что следует признать одним из серьезных недостатков ГК.

Владельческая защита является институтом, известным всем правовым системам. Существовала она и в российском дореволюционном праве, была предусмотрена проектом Гражданского уложения.

Считается, что невозможно устройство общества, в котором всякое вторжение в имущество приходилось бы отражать путем доказывания собственности (Р. Иеринг), что защита владения – кульминационный пункт идеи личности (И. Покровский).

Назначение владельческой защиты – это борьба с насильственными, самоуправными действиями. Учитывая весьма высокую степень самоуправства в современном российском правовом порядке, нужда в оперативных средствах защиты от него очевидна. Едва ли можно сомневаться, что учреждение владельческой защиты существенно

укрепит надежность оборота и создаст эффективные юридические средства против захвата чужого имущества.

1.2. Существующая в статье 234 ГК норма о возможности защиты владения, которое осуществляется в рамках приобретательской давности, иногда рассматривается как вид владельческой защиты. Однако эта норма не получила применения в силу ряда очевидных причин. Во-первых, истец по иску, предусмотренному пунктом 2 статьи 234 ГК, должен доказывать добросовестность владения и другие факты, указанные в статье 234 ГК, что существенно затрудняет защиту и лишает ее той оперативности, которая нужна для защиты от самоуправства; во-вторых, эта защита невозможна против собственника и законного владельца, что, по существу, лишает ее смысла, а кроме того, означает совершенно непонятное поощрение самоуправства собственника; в-третьих, эта защита не может быть использована ни собственником, ни законным владельцем для собственной защиты от самоуправства, тогда как ценность владельческой защиты всегда состояла именно в том, что она доступна собственнику и иному обладателю права на вещь и имеет преимущества перед титульной защитой как более простая и эффективная.

С учетом изложенного следует оценить норму пункта 2 статьи 234 ГК как неэффективную. С введением в ГК полноценной владельческой защиты эту норму следует упразднить.

1.3. Имеющиеся в ГК упоминания владения (например, в статье 209, где дается определение права собственности) имеют в виду то или иное право (собственности, аренды и т. д.), тогда как владение правом не является. В связи с этим предстоит ввести это понятие в закон и отграничить от вещных и иных прав.

2. Предложения по изменению законодательства

2.1. Владению должна быть посвящена отдельная глава, которая начинает раздел о собственности и иных вещных правах.

Понятие владения. Учитывая, что имеется опасность смешения владения с тем или иным правом, следует начать главу с нормы, в которой определяется владение как фактическая позиция. Полагаем, что речь должна идти о владении как фактическом господстве над вещью.

Речь идет о таком господстве, которое обеспечивает власть, достаточную и необходимую для спокойного использования (хозяйственной эксплуатации) вещи. Вероятно, такое толкование должны дать доктрина и судебная практика, а не закон.

Поскольку владение не является правом, возможно владение вещью, не отвечающей всем тем условиям, которые предъявля-

ются к объекту права. В то же время вещь как объект владения имеет такие существенные свойства, которые позволяют ей при известных условиях приобрести качества объекта права (например, самовольное строение).

Очевидно, что и строящиеся объекты до возникновения на них права собственности также находятся во владении.

Возможно также владение объектом, изъятым из гражданского оборота, хотя бы для данного владельца было исключено возникновение права собственности на такие объекты.

Поскольку владение не является правом, оно не подлежит государственной регистрации в ЕГРПН.

2.2. Владение, в том числе получение владения, доступно недееспособным. Такую норму целесообразно установить как гарантию защиты интересов недееспособных.

Понятно, что владельческую защиту такие лица могут осуществлять в порядке, предусмотренном для них процессуальным законодательством, то есть через своих законных представителей.

2.3. Получение владения. Владение – это фактическая позиция, а не субъективное право, и для его получения необходимы фактические, а не юридические действия. Напротив, чисто юридически владение не может быть приобретено.

Владение достигается путем передачи вещи либо иным способом, позволяющим установить господство над вещью. Полагаем, что следует отказаться от идеи соглашения о владении, что неизбежно приведет к представлению о том, что для получения владения необходима сделка, и как следствие – оспаривание владения как права, признание его недействительным и т. д., что представляется совершенно недопустимым. Очевидно, что на этой почве будет отброшена защита владения независимо от права на вещь; между тем именно в этом пункте и сосредоточен смысл владения и владельческой защиты. Таким образом, приобретение владения никак нельзя расценивать в качестве волеизъявления, направленного на создание юридических последствий.

В соответствующей норме о возникновении (передаче) владения можно указать, что акт приема-передачи или иной акт, свидетельствующий о передаче вещи, имеет доказательственное значение и вводит презумпцию владения тем лицом, которое указано в акте.

Возможно, здесь также будут указаны конкретные способы возникновения (передачи) владения.

Есть смысл также рассмотреть вопрос о процессуальных аспектах установления факта владения, возможно, в виде особого производства.

2.4. Виды владения. Учитывая утрату нашим правом всего ин-

струментария владения, мы должны исходить из тех конструкций, которые созданы отечественным правом. Для этого необходимо показать связь владения с законным и незаконным владением и указать такие виды незаконного владения, как добросовестное и недобросовестное.

В этом смысле нужно сказать, что владение может осуществляться:

1) собственником или обладателем иного вещного права, дающего владение, самостоятельно;

2) по воле собственника (аренда, хранение, поручение, перевозка, доверительное управление и т. п.) или в предусмотренных законом случаях для собственника (владение наследственным имуществом, секвестр, владение имуществом подопечного, неизвестно отсутствующего и т. п.) – **законное владение**;

3) не по воле собственника и не для собственника – **незаконное владение**.

Незаконное владение может выступать как добросовестное – если оно получено от лица, не имевшего права на отчуждение, о чем приобретатель не знал и не мог знать при должной осмотрительности;

4) владельцем для давности.

Опосредованного владения, а также фигуру владельческого слуги (*Besitzdiener*), известного германскому праву, видимо, вводить не нужно. Достаточно указать, что владение, осуществляемое работником юридического лица при выполнении своих служебных обязанностей, является владением, осуществляемым этим юридическим лицом.

Отказ от выделения наряду с владением держания и/или опосредованного владения делает также излишним различие владения только для себя, с наличием *animus possidendi* (сюда относились бы в нашем праве собственник и незаконный владелец) и без такого намерения, что является положительным фактором, упрощающим применение владельческой защиты.

2.5. Полномочия административных (публичных) органов по изъятию имущества. Полагаем, что следует упомянуть также действия по изъятию, хранению, передаче имущества (вещей), осуществляемые административными органами в силу данной им компетенции. Имеются в виду судебные приставы, органы следствия и дознания, таможенные органы и др. Такие их действия, которые приводят к обладанию имуществом, установлению власти над вещью, не являются владением (законным или незаконным), а выступают как отличные от владения властные действия. Полномочия на изъятие, хранение вещей приобретаются, прекращаются

и защищаются в соответствии с законодательством, регламентирующим деятельность этих органов. Тем самым эти отношения выводятся и за рамки владельческой защиты.

Частноправовые средства защиты в отношениях с этими органами по поводу владения допустимы лишь постольку, поскольку административные органы действуют вне своей компетенции (например, после прекращения административного производства).

2.6. Сохранение владения. Возможно, следует отдельно сказать, что нахождение вещи во владении иного лица само по себе не влечет утраты или ограничения права собственности. (Сейчас это сказано только для договора доверительного управления имуществом, хотя верно для всех случаев владения.)

Осуществление владения предполагает непосредственную власть над вещью, но считается, что владение сохраняется, пока владелец, утратив владение, принимает меры по его защите.

Владение также предполагается продолжающимся в случае универсального правопреемства в отношении владельца.

Если административный орган (либо должник по сделке) не возвращает вещь по истечении соответствующего срока, владение прекращается, поскольку не приняты меры к его защите.

2.7. Защита владения. Защита владения осуществляется независимо от права на объект владения, хотя наличие права, конечно, не исключает возможности владельческой защиты. Эффективность защиты владения заключается прежде всего в освобождении истца (потерпевшего) от обязанности доказывания права на вещь. Соответственно, ответчик (нарушитель) лишен возможности защититься от требования истца путем оспаривания права истца, в том числе путем доказывания своего права на вещь.

Этот запрет спора о праве в рамках защиты владения необходимо прямо закрепить в законе, поскольку в настоящий момент на практике господствует представление, что защищаться может только субъективное право. Именно в этом пункте следует ожидать наибольших трудностей в понимании всей владельческой проблематики.

Учитывая эти трудности, вероятно, можно предложить для обсуждения возможность встречного иска нарушителя в виде спора о праве (виндикационный иск) при обязательном условии предварительной передачи спорной вещи на время спора третьему лицу по соглашению с владельцем (истцом по основному иску) либо путем передачи вещи на время спора под охрану судебному приставу по определению суда. Такие действия не должны прерывать или приостанавливать судебный процесс о защите владения и должны осуществляться за счет ответчика независимо от исхода спора.

Хотя практическое значение такого встречного иска при усло-

вии выдачи вещи на время спора, видимо, будет невелико, сама эта норма поможет лучше понять суть владельческой защиты участникам оборота.

2.8. Основание защиты. Владение защищается от самоуправных действий, то есть от таких действий, которые лишают владельца владения помимо его воли.

В действующем ГК понятие самоуправства практически не разработано. Вероятно, может быть предложена формула, что защита дается в случае утраты владения в результате насильственных, тайных или иных самоуправных действий (если владение утрачено насильственно, тайно или иным образом самоуправно).

Обсуждению подлежит вопрос, следует ли специально указывать на хищение как один из способов самоуправства. Дело в том, что, с одной стороны, оперативность владельческой защиты не позволяет, как правило, дожидаться установления факта совершения хищения компетентными органами, а с другой стороны, не всякое хищение выступает как самоуправное лишение владения. В частности, такие способы хищения, как мошенничество и присвоение вверенного, могут совершаться и без насилия или иного самоуправства в отношении владельца.

Вероятно, следует все же ограничиться общим указанием на самоуправство как основание защиты.

Требование о защите владения заявляется к нарушителю владения или любому последующему владельцу.

2.9. Способы защиты. Защита может осуществляться либо в виде самозащиты (к самозащите могут привлекаться, видимо, административные органы в рамках их компетенции) против осуществляемого нарушения владения, либо в исковой форме против завершеного лишения владения. В случае привлечения к защите владения административных органов следует указать в виде общего правила, что любое административное содействие защите владения может быть направлено исключительно на сохранение имеющегося владения, невзирая на представленные новым претендентом документы.

В определенных случаях, указанных в законе, возможно, видимо, допустить и превентивную защиту владения в виде требования о прекращении действий, которые направлены на лишение истца владения.

Следует специально предусмотреть право владельца оспаривать ненормативные акты, нарушающие его владение, в порядке, аналогичном тому, который предусмотрен ст. 13 ГК РФ.

Срок владельческой защиты следует ограничить, скажем, одним годом с момента утраты владения, поскольку владельческая защита предполагается оперативной.

Следует предусмотреть также защиту от нарушений, не связанных с лишением владения.

Установление владельческой защиты должно быть вписано в систему имеющихся средств защиты. Известная пандектному праву защита владения (наряду с защитой от произвола, самоуправства), также и от нарушения доверия (то есть если не возвращается вещь, данная прекарно), поглощается в нашем праве защитой в рамках обязательственного права, в том числе иском о применении последствий недействительности сделки. Поэтому следует ограничить владельческую защиту только самоуправством.

Итак, если владелец передал владение по сделке, то его защита в дальнейшем осуществляется в соответствии с нормами об обязательствах или в рамках оспаривания сделки. Это не владельческая защита. Возможно, такую норму следует ввести и в главу о владении для определенности.

2.10. Иные средства защиты владения. С установлением владельческой защиты отпадает необходимость в предоставлении виндикационного и негаторного иска законным владельцам (ст. 305 ГК). Право на виндикационный иск остается лишь за собственником и, возможно, обладателем вещного права (хозяйственного ведения, оперативного управления и др.). Понятно, что против самоуправных посягательств собственник может защищаться посредством владельческого иска как более простого средства, если собственник выступал как владелец и лишился владения в результате самоуправства.

Представляется, что при гибели вещи во владении нарушителя владения владельческая защита может преобразоваться в иск о взыскании компенсации. Этот иск будет иметь сходство с иском о взыскании компенсации в порядке применения последствий недействительности сделки, в котором также не доказывается право на утраченную вещь.

В том же смысле следует защищать и право на доходы от истребуемой вещи либо полученное в результате завладения сбережение имущества нарушителя. Для добросовестного владельца, отвечающего по владельческому иску, может быть применено правило, аналогичное норме ст. 303 ГК.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНЫХ ПРАВАХ

1. Состояние действующего законодательства и практики его применения

1.1. В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) раздел II «Право собственности и другие

вещные права» открывается самостоятельной главой 13 «Общие положения».

Вместе с тем нормы, содержащиеся в данной главе, в основном посвящены праву собственности и не могут рассматриваться в качестве общих положений, относящихся ко всем вещным правам. Исключение представляет лишь статья 216 ГК РФ, которая содержит примерный перечень ограниченных вещных прав и некоторые правила, направленные на их регулирование.

Общие положения о праве собственности имеются в статье 209 ГК РФ. Однако данными общими положениями не охватываются ограниченные вещные права. В известном смысле могут быть признаны общими положениями, направленными на регулирование как права собственности, так и иных вещных прав, правила, содержащиеся в статьях 210–211 ГК РФ: о бремени содержания и риске случайной гибели имущества, имея в виду действие общего принципа возложения того и другого на собственника, если иное не установлено законом (то есть правовыми нормами об ограниченных вещных правах).

Остальные нормы, содержащиеся в главе 13 ГК РФ (о субъектах права собственности и о приватизации государственного и муниципального имущества – статьи 212–215 и 217), направлены исключительно на регулирование именно права собственности.

1.2. Перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками (пункт 1 статьи 216 ГК РФ), включает следующие вещные права: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Данный перечень носит открытый характер. Более того, соответствующая норма не содержит указания о том, что иные вещные права могут быть установлены лишь федеральным законом.

В настоящее время помимо вещных прав, названных в пункте 1 статьи 216 ГК РФ, иные вещные права, а также права с неясной правовой природой предусмотрены как самим ГК РФ, так и некоторыми иными кодексами и федеральными законами. К примеру, в качестве особых вещных прав в ГК РФ (статья 292) регулируются права членов семьи собственников жилого помещения. Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрено вещное право пользования жилым помещением, признаваемое за гражданами, проживающими совместно с собственником помещения (статья 31), а также за гражданами, которым пользование жилым помещением предоставлено по завещательному отказу (статья 33). Право пользования имуществом, предоставленное по завещательному отказу, предусмотрено также пунктом 2 статьи

1137 ГК РФ. Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (далее – ЗК РФ), религиозным организациям земельные участки могут предоставляться на праве безвозмездного срочного пользования (пункт 1 статьи 36), а казенным предприятиям, государственным и муниципальным учреждениям – на праве ограниченного пользования земельным участком (пункты 3 и 4 статьи 36).

На практике реализация возможности введения законодателем новых (не предусмотренных ГК РФ) вещных прав породила множество дополнительных проблем, связанных с тем, что нередко не определяется содержание и правовой режим соответствующих вещных прав, не соблюдаются элементарные требования юридической терминологии, предусматриваются дополнительные основания прекращения указанных прав, противоречащие самой природе вещных прав.

Более того, применительно к ограниченным вещным правам, предусмотренным ГК РФ (статья 216), принятыми позже федеральными законами устанавливались разного рода ограничения и запреты (например, права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком). Отмеченные обстоятельства оказывают негативное влияние на стабильность имущественного оборота.

1.3. Активное нормотворчество в области регулирования вещных прав, приводящее к возникновению противоречий и коллизий между ГК РФ и иными федеральными законами, породило множество трудностей в судебной практике и не способствует обеспечению защиты прав и законных интересов субъектов соответствующих вещных прав. В условиях нестабильного правового регулирования вещных прав попытки обеспечения единообразного применения законодательства путем судебного толкования соответствующих правовых норм и подготовки разъяснений по практике их применения оказываются малоэффективными.

Так, некоторые разъяснения практики применения норм ЗК РФ, определяющих режим вещных прав на земельные участки, содержащиеся в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в настоящее время уже не могут служить средством обеспечения единства судебной практики.

1.4. Вместе с тем в статье 216 ГК РФ имеются некоторые нормы, которые действительно могут рассматриваться в качестве общих положений, относящихся ко всем вещным правам. Речь идет о положениях, определяющих признаки вещных прав, в частности право следования и вещно-правовую защиту (пункты 2–4 статьи 216).

2. Оценка действующего законодательства

2.1. Весьма серьезный недостаток действующего законодательства состоит в том, что в ГК РФ (глава 13) отсутствует полноценное регулирование общих положений о вещных правах, которые представляли бы собой вынесенные за скобки принципиальные правила, относящиеся ко всем вещным правам и порядку их правового регулирования.

Примером могут служить структура и содержание проекта книги 3 Гражданского уложения Российской империи «Вотчинное право», в которой раздел I «Общие положения» включал пятнадцать полноценных статей, предопределявших всю систему правового регулирования вещных («вотчинных») прав.

Аналогичным образом построена структура норм о вещных правах в современном законодательстве ряда восточно-европейских государств.

2.2. Другим недостатком является открытый характер перечня вещных прав, содержащегося в ГК РФ (статья 216), что в принципе допускает как введение новых вещных прав (причем не только федеральным законом), так и любые основания их возникновения.

В том же дореволюционном проекте книги 3 Гражданского уложения Российской империи содержался закрытый перечень вещных («вотчинных») прав (статьи 740 и 917) и обеспечивалось их исчерпывающее регулирование.

2.3. Перечень вещных прав, установленных действующим законодательством (с учетом не только ГК РФ, но и иных федеральных законов), оказался далеко не полным, что существенно обедняет имущественный оборот.

В указанном перечне отсутствуют такие традиционные и признаваемые развитыми правовыми порядками вещные права, как: право застройки, узуфрукт, ипотека и некоторые другие. Соответствующие вещные права и их детальное регулирование содержатся, например, в Гражданском уложении Германии (§ 1030–1089, § 1113–1190), Гражданском кодексе Нидерландов (статьи 201–226 книги 3, статьи 101–105 книги 5). Предусматривались указанные вещные права и в дореволюционном проекте книги 3 российского Гражданского уложения (статьи 951–993, статьи 1029–1039, 1040–1110 и др.).

2.4. К сожалению, ГК РФ не содержит принципиальных положений, которые могли бы служить фундаментом для всей системы правового регулирования вещных прав.

По-видимому, именно в ГК РФ должно содержаться исчерпывающее регулирование вещных прав, за исключением только тех

случаев, которые будут предусмотрены в самом ГК РФ. При этом, предоставляя другим федеральным законам возможность детализировать регулирование вещных прав, ГК РФ должен исключительным образом определять виды вещных прав и их содержание, а также основные параметры и необходимые ограничения правового регулирования соответствующих вещных прав.

2.5. В ГК РФ не проведено четкое разграничение вещных прав от иных гражданских прав. Многие обязательственные права сегодня наделены признаками, присущими только вещным правам. Так, непереносимый атрибут вещного права – право следования можно обнаружить в обязательственно-правовых отношениях по договору аренды (статья 617), ренты и пожизненного содержания с иждивением (статья 586).

Вещно-правовыми способами защиты наделяется всякий законный владелец – участник обязательственно-правовых отношений (статья 305).

В целях устранения данного недостатка в общие положения о вещных правах можно было бы включить норму, ограничивающую распространение правил о вещных правах на иные субъективные (или только обязательственные) гражданские права.

2.6. В общих положениях о вещных правах было бы целесообразно иметь отдельную статью о вещно-правовой защите, включающую в себя закрытый перечень вещно-правовых способов защиты права собственности и иных вещных прав и основные особенности их применения.

3. Предложения по совершенствованию законодательства

3.1. Включить в ГК РФ статью «Вещные права», которая могла бы содержать следующее определение вещных прав: к вещным правам относятся право собственности и ограниченные вещные права на чужие вещи, которые дают лицу непосредственное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею в пределах, предусмотренных ГК РФ. Данная статья также должна содержать правила, определяющие общие основные признаки всякого вещного права (права собственности и ограниченных вещных прав), в частности, следующие положения:

а) вещные права возникают по основаниям, установленным ГК РФ, и изданным в соответствии с ним законам;

б) перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ;

в) содержание вещных прав определяется ГК РФ; порядок их осуществления определяется ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами;

г) вещные права обременяют вещи (имущество), обеспечивая их обладателям господство над соответствующими вещами (имуществом) и следуют за вещью;

д) вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующие вещи (имущество);

е) в отличие от иных субъективных гражданских прав, в случае нарушения вещных прав они подлежат вещно-правовой защите;

ж) соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами о соответствующем вещном праве;

з) вещные права на чужие вещи подлежат государственной регистрации (учету) и возникают с момента такой регистрации (учета).

3.2. Включить в ГК РФ статью «Виды вещных прав», содержащую указание о том, что вещным правом является право собственности, а также исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав, состоящий из следующих вещных прав:

– право пожизненного наследуемого владения земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;

– право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;

– право постоянного владения и пользования земельным участком (эмпфитевзис);

– право застройки земельного участка;

– сервитут;

– право личного пользования (узуфрукт);

– ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право;

– право приобретения чужой недвижимой вещи;

– право вещных выдач;

– право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

3.3. Включить в ГК РФ статью «Правовое регулирование вещных прав», содержащую следующие положения:

а) основания возникновения и прекращения вещных прав, их виды и содержание определяются исключительно ГК РФ;

б) правовой режим, особенности субъектов и объектов вещных прав и порядок их осуществления определяются ГК РФ, а также иными законами в случаях и в пределах, установленных ГК РФ;

в) нормы, содержащиеся в других законах и предусматривающие иное регулирование вещных прав, чем ГК РФ, вступают в силу

не ранее внесения соответствующих изменений в ГК РФ.

3.4. Включить в ГК РФ статью «Объекты вещных прав», предусмотрев в ней следующие положения:

а) вещные права устанавливаются на индивидуально-определенные вещи, а также на вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации;

б) в случае приобретения совокупности вещей (в составе имущественного комплекса, комплекта товаров и т. п.) вещное право возникает на каждую вещь;

в) ограниченные вещные права на имущество принадлежат лицам, не являющимся собственниками этого имущества;

г) право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности, право постоянного владения и пользования земельным участком (эмпфитевзис), право застройки могут быть установлены только в отношении земельного участка;

д) право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач устанавливаются в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости, а сервитут – на те же объекты недвижимости, за исключением помещений;

е) право личного пользования (узуфрукт), ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право устанавливаются на объекты недвижимости, а также на объекты движимого имущества при условии регистрации либо учета соответствующего права;

ж) право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности, устанавливается на недвижимое (кроме земельных участков) и движимое имущество;

з) вещные права на земельный участок или иной объект недвижимости возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено ГК РФ.

3.5. Включить в ГК РФ статью «Осуществление вещных прав», содержащую следующие положения:

а) обладатели вещных прав осуществляют принадлежащие им правомочия соответственно по владению, пользованию и распоряжению вещью в пределах, установленных ГК РФ и иными законами, и не нарушая права и законные интересы других лиц;

б) при наличии нескольких вещных прав на одну и ту же вещь преимуществом обладает вещное право, возникшее ранее (старшинство вещных прав);

в) раздел, объединение вещей либо присоединение вещи, об-

ремененной вещным правом, к другой вещи не влечет прекращения соответствующего вещного права (обременения), если иное не установлено законом или соглашением сторон. Альтернативой могла бы служить норма, запрещающая подобные действия собственнику вещи без согласия обладателя вещного права.

3.6. Включить в ГК РФ статью «Защита вещных прав», содержащую следующие положения:

а) о наделении обладателя вещного права, включающего в свое содержание правомочие по владению вещью, правом на предъявление виндикационного и негаторного исков;

б) о наделении обладателя вещного права, содержание которого ограничивается правомочием пользования вещью, правом на предъявление негаторного иска;

в) о праве лица, чье требование обеспечено чужой вещью, получить удовлетворение своего требования за счет соответствующей вещи.

В данной статье целесообразно также определить некоторые принципиальные положения, направленные на регулирование порядка применения вещно-правовых способов защиты, в частности:

– о праве собственника имущества, в отношении которого установлено ограниченное вещное право, на использование вещно-правовых способов защиты наряду с обладателем указанного ограниченного вещного права и порядке его реализации;

– о недопустимости применения вещно-правовых способов защиты для защиты иных гражданских прав;

– об особенности защиты вещных прав на недвижимое имущество, состоящей в том, что вещно-правовые способы защиты в случае, если соответствующее вещное право на объект недвижимости зарегистрировано не за истцом, а за другим лицом, применяются только при условии, что зарегистрированное право оспорено истцом путем предъявления требования о признании права. В частности, надлежащий собственник (обладатель иного вещного права), утративший владение объектом недвижимости, в случае государственной регистрации соответствующего вещного права на этот объект за другим лицом должен оспорить зарегистрированное право (предъявить иск о признании своего права) в качестве обязательного условия для предъявления виндикационного иска; названные требования должны быть предъявлены одновременно. Причем если нет оснований для удовлетворения виндикационного иска, в том числе вследствие истечения срока исковой давности, то в удовлетворении такого иска о признании права тоже должно быть отказано.

В эту же статью следует включить положение о том, что в слу-

чае ареста вещи собственник или обладатель иного вещного права на нее может требовать освобождения вещи от ареста (исключения из описи).

3.7. В связи с введением в ГК РФ новых структурных подразделений о владении и об отдельных ограниченных вещных правах предлагается в разделе II ГК РФ «Вещное право» выделить четыре подраздела: подраздел 1 «Владение», подраздел 2 «Общие положения о вещных правах», подраздел 3 «Право собственности», подраздел 4 «Ограниченные вещные права».

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

1. Состояние действующего законодательства и практики его применения

1.1. В действующем ГК РФ положения о праве собственности содержатся в главах 13–18, 20 раздела II «Право собственности и другие вещные права». При этом структурно обособлены от положений, регулирующих иные вещные права, только нормы, содержащиеся в главе 14 «Приобретение права собственности», главе 15 «Прекращение права собственности» и главе 16 «Общая собственность», а в главах 13, 17, 18 и 20 содержатся правила, регулирующие как право собственности, так и другие вещные права.

Нормы, содержащиеся в главах 13–16 и 20 ГК РФ, являются общими для всех видов объектов права собственности. Отдельные специальные положения о праве собственности в ГК РФ имеются только в отношении таких объектов, как земельные участки (глава 17) и жилые помещения (глава 18).

1.2. Ряд разъяснений практики применения норм ГК РФ о праве собственности содержатся в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Некоторые из этих разъяснений к настоящему времени уже устарели ввиду изменения законодательства.

2. Оценка действующего законодательства

2.1. Нуждаются в совершенствовании ряд норм, содержащихся в главе 13 ГК РФ, устанавливающей общие положения о праве собственности.

2.1.1. Действующий ГК РФ (глава 13) не содержит законодательного определения права собственности, а указывает в статье 209 лишь на содержание субъективного права собственности в

виде триады правомочий (владение, пользование, распоряжение). Представляется, что подраздел о праве собственности должен открываться статьей, определяющей право собственности, с указанием, помимо триады правомочий, такого его основного признака, как наиболее полное господство лица над вещью, включающее возможность совершения в отношении вещи любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и законные интересы других лиц.

2.1.2. В нормах о субъектах права собственности (статьи 212 и 213) положение пункта 4 статьи 213 ГК РФ (где содержится перечень юридических лиц – некоммерческих организаций, которые, являясь собственниками приобретенного ими имущества, могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами, а при ликвидации такой организации ее учредители (участники, члены) не имеют права на ликвидационный остаток) не в полной мере соответствует современному законодательству о юридических лицах и поэтому должно быть скорректировано с учетом не только действующего законодательства, но и Концепции развития гражданского законодательства о юридических лицах.

2.1.3. Нормы ГК РФ, регулирующие право государственной и муниципальной собственности (статьи 214 и 215), не содержат положений, направленных на разграничение права государственной и муниципальной собственности, а также не предусматривают каких-либо критериев отнесения тех или иных объектов к государственной (Российской Федерации либо субъектов Российской Федерации) или муниципальной собственности. Не регламентируется названными статьями также и порядок передачи имущества из государственной собственности в муниципальную. В связи с этим данный вопрос в настоящее время решается на основе Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», а применительно к отдельным объектам – регулируется специальными законодательными актами (в частности, в отношении земельных участков, статьями 16–19 ЗК РФ и статьей 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

2.1.4. В действующем ГК РФ отсутствуют нормы, определяющие порядок правового регулирования права собственности на

движимое и недвижимое имущество. Отсутствие в нем правила, определяющего соотношение общих положений ГК РФ о праве собственности со специальными нормами, регулирующими право собственности на недвижимую вещь и ее отдельные виды, способствует тому, что ГК РФ не служит основой для соответствующего правового регулирования.

2.2. В серьезной корректировке нуждаются правила о приобретении права собственности, содержащиеся в главе 14 ГК РФ. Для ее действующей редакции характерны следующие основные недостатки.

2.2.1. В настоящее время статья 219 ГК РФ, регулирующая приобретение и момент возникновения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, рассчитана прежде всего на регламентацию отношений, возникающих по поводу зданий и сооружений, и не учитывает специфики таких объектов недвижимости, как жилые и нежилые помещения.

Особенностью правового режима указанных объектов является то, что в случае возникновения права собственности на жилые и нежилые помещения (а не права собственности на здание в целом как на единый объект) у собственника соответствующего помещения должно возникать также право на долю в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания, в котором помещение расположено. Причем если к моменту государственной регистрации права собственности на помещение в здании, возведенном на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, еще не проведен государственный кадастровый учет земельного участка, занятого этим зданием и необходимого для его использования (то есть соответствующий земельный участок еще не возник в качестве самостоятельного объекта гражданских прав), право на долю в праве общей собственности на земельный участок у собственника помещения должно возникать не с момента государственной регистрации его права собственности на помещение, а с момента возникновения земельного участка как объекта гражданских прав. Такое регулирование в настоящее время предусмотрено в отношении права на долю в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором расположены жилые помещения (статья 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Кроме того, в действующем законодательстве отсутствуют нормы, определяющие правовой режим находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на которых расположены здания, в период с момента государствен-

ной регистрации права собственности на помещения в здании и до момента возникновения в качестве самостоятельного объекта гражданских прав земельного участка, занятого зданием и необходимого для его использования. Это приводит к многочисленным злоупотреблениям со стороны государственных и муниципальных органов, которые распоряжаются соответствующими земельными участками по своему усмотрению (точечная застройка и т. п.). Гражданско-правовые способы защиты собственников помещений от подобных действий законодательством в настоящее время не предусмотрены.

2.2.2. Излишне жесткими представляются правила о самовольной постройке (статья 222 ГК РФ), которые с учетом редакции Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ, по существу, исключают возможность признания права собственности на самовольную постройку за застройщиком и ориентируют на снос любой постройки, отвечающей признакам самовольной.

Неполнота и излишняя жесткость правового регулирования самовольных построек нередко приводит к сносу зданий, завершаемых строительством (в том числе жилых домов), соответствующих всем строительным нормам и правилам, в ситуации, когда по вине государственных или муниципальных органов не были своевременно оформлены документы об отводе земельного участка либо административные разрешения на строительство.

Представляется, что здание, формально соответствующее признакам самовольной постройки, возведенное на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, может подлежать сносу только в случае, когда сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан и/или когда постройка возведена на особо ценных землях, где строительство не допускается вообще. В остальных случаях постройка должна на основании решения суда признаваться либо собственностью собственника земельного участка с возмещением им расходов застройщика на осуществление строительства в размере, определенном судом, либо собственностью застройщика, который в этом случае обязан уплатить компенсацию собственнику земельного участка в размере, определенном судом. При этом отсутствие разрешения на строительство может быть компенсировано проведением экспертизы, назначаемой судом.

В настоящее время законодательно не ограничен и не определен круг субъектов, имеющих право предъявлять иски о сносе самовольной постройки, что порождает трудности в правоприменительной практике. В частности, в законодательстве отсутствует

указание на то, какой государственный орган уполномочен предъявлять иски о сносе самовольных построек, возведенных с нарушениями строительных норм и правил и угрожающих жизни и здоровью граждан.

2.2.3. В статье 223 ГК РФ явно выбивается из контекста содержащееся в ней нормативное положение о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимого имущества, включенное Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ, поскольку данная статья определяет момент возникновения права собственности у приобретателя по договору.

Кроме того, данное положение по непонятной причине имеет в виду возникновение права собственности у добросовестного приобретателя только недвижимого имущества.

Данная ситуация может быть исправлена путем включения в ГК РФ отдельной статьи о приобретении права собственности добросовестным приобретателем, в которой должны содержаться нормы, устанавливающие основание возникновения права собственности у добросовестного приобретателя как недвижимого, так и движимого имущества.

2.2.4. Регулируя такое основание возникновения права собственности, как приобретение его по договору, ГК РФ неоправданно ограничивается таким способом перехода права собственности, как передача вещи (традиция), хотя вполне допустимы ситуации, когда право собственности переходит без такой передачи.

Кроме того, сама передача трактуется как фактическое вручение, поскольку в силу статьи 224 ГК РФ вещь считается врученной с момента ее фактического поступления во владение приобретателя. Хотя нередко в имущественном обороте вещь предоставляется во владение приобретателя иным путем.

2.2.5. ГК РФ не предусматривает некоторых известных ишедших отражение в законодательствах зарубежных государств способов приобретения права собственности и в этой части нуждается в дополнении.

В частности, целесообразно закрепление в ГК РФ норм, регулирующих право собственности на принадлежавшие разным лицам движимые вещи, которые были соединены или смешаны таким образом, что разделение их невозможно либо сопряжено с несоразмерными с их стоимостью расходами (в том числе сплавы, растворы и т. п.). В развитых зарубежных правовых порядках данная ситуация регламентируется таким образом, что указанные объекты поступают в общую собственность вышеуказанных лиц в долях, пропорциональных стоимости вещей, каждому из них принадлежавших, а в некоторых случаях допускается приобретение права

собственности на все имущество, полученное в результате соединения или смешения, собственником вещей, стоимость которых существенно превышает стоимость других соединенных или смешанных с ними вещей, с возмещением собственникам последних их стоимости (§ 947–948 Гражданского уложения Германии, статьи 573–74 Гражданского кодекса Франции, статьи 971, 973 Гражданского кодекса Квебека).

Отсутствуют в ГК РФ и нормы о таком основании приобретения права собственности, как приращение земельного участка естественным путем (речь идет о земельных участках, находящихся на берегах рек) в результате постепенного и незаметного намыва (наноса) грунта к берегу, отрыва части грунта от одного берега и присоединения этой части к другому месту того же берега или к противоположному берегу, а также в результате изменения русла реки, например, при ее осушении (статьи 556–559 Гражданского кодекса Франции, статьи 965–967 Гражданского кодекса Квебека).

2.2.6. Весьма неполным и недостаточным является регулирование такого основания возникновения права собственности, как истечение приобретательной давности (статья 234 ГК РФ).

Нормы, содержащиеся в статье 234 ГК РФ, явно не учитывают все многообразные ситуации, складывающиеся в имущественном обороте, требуя во всех случаях истечения установленного данной статьей срока приобретательной давности – пятнадцать лет для недвижимости и пять лет для движимого имущества.

Вместе с тем очевидно, что при наличии решения суда об отказе собственнику в удовлетворении иска об истребовании имущества у владельца ожидание истечения соответствующего срока является совершенно излишним, поскольку на этот срок объект, по существу, выбывает из оборота.

Поэтому в названных случаях принятие судом решения об отказе в иске собственнику должно служить не началом исчисления срока приобретательной давности, а непосредственным основанием возникновения права собственности у владельца имущества.

Норма пункта 4 статьи 234 ГК РФ о том, что течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы посредством виндикации, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, не только увеличивает фактический срок владения имуществом, необходимый для приобретения права собственности на него в силу давности, но и делает этот срок неопределенным, поскольку по правилу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности по виндикационному иску начинается со дня, когда собственник узнал или должен был

узнать о нарушении своего права. Такое положение не способствует правовой определенности судьбы соответствующего имущества в гражданском обороте.

Вместо этого в целях защиты интересов собственника имущества, которое находится у давностного владельца, можно по примеру развитых зарубежных правовых порядков (см., например, § 941 Гражданского уложения Германии) установить, что предъявление иска об истребовании имущества прерывает течение срока приобретательной давности.

Содержащееся в статье 234 ГК РФ требование добросовестности давностного владельца в ряде случаев, по существу, делает невозможным возвращение в гражданский оборот соответствующего имущества. Представляется, что другие признаки, закрепленные в статье 234 ГК РФ, а именно – открытое и непрерывное владение имуществом как своим собственным, в своей совокупности являются достаточными для данного основания приобретения права собственности, а признак добросовестности является излишним. Такой подход, не обуславливающий приобретение права собственности по давности добросовестностью владения, был характерен для дореволюционного российского права и получил отражение в проекте книги 3 Гражданского уложения Российской империи (статья 907).

Кроме того, очевидно, что возникновение права собственности у добросовестного приобретателя должно регулироваться не нормами о приобретательной давности, а специальными правилами.

2.3. Нормы главы 15 ГК РФ об основаниях прекращения права собственности регулируют соответствующие отношения достаточно подробно и не требуют корректировки, за исключением такого основания, как отказ от права собственности (статья 236 ГК РФ). Недостатком нормы, содержащейся в указанной статье, является то, что она не учитывает специфики правового режима недвижимого имущества.

2.4. В ГК РФ имеются специальные правила о праве собственности, касающиеся только двух видов объектов: земли (глава 17) и жилых помещений (глава 18). Между тем фактически с учетом иных законодательных актов специальному законодательному регулированию подвергается право собственности на земельные участки, природные объекты, помещения (как жилые, так и нежилые), здания, сооружения и иные объекты недвижимости.

Учитывая изложенное, ГК РФ должен содержать основные положения, направленные на регулирование права собственности на соответствующие объекты гражданских прав, что должно найти отражение и в структуре ГК РФ. В частности, подраздел «Право соб-

ственности» раздела II ГК РФ должен включать самостоятельные главы о праве собственности:

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

Предлагаемая структура может быть predetermined правилом о том, что к отношениям, связанным с правом собственности на эти объекты, подлежат применению нормы глав ГК РФ, содержащих общие положения, основания возникновения и прекращения права собственности, с особенностями, предусмотренными правилами, содержащимися в главах о соответствующих видах объектов недвижимости.

2.5. В серьезной корректировке нуждаются правила главы 17 ГК РФ о праве собственности на земельные участки.

2.5.1. Во-первых, в данной главе отсутствует определение самого понятия земельного участка как объекта права собственности в силу того, что оно было исключено из нее Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ. Понятие земельного участка в настоящее время необоснованно включено в ЗК РФ, предметом регулирования которого являются земельные отношения, то есть отношения по использованию и охране земель. Однако понятие земельного участка относится к сфере регулирования гражданского права и должно содержаться в ГК РФ, а не в ЗК РФ.

Во-вторых, в статье 260 ГК РФ не определено содержание права собственности на земельные участки, учитывая такие его специфические черты, как возможность ограничения права собственности (в публичных интересах, в интересах соседей и т. п.), возможность застройки земельного участка и т. д.

В частности, регламентирование ограничений права собственности на земельные участки в публичных интересах осуществляется в настоящее время не гражданским (за исключением норм статей 279–282 ГК РФ, регулирующих порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд путем выкупа), а земельным законодательством, причем для этих целей избрана неадекватная данным отношениям конструкция «публично-сервитута» (статья 23 ЗК РФ), не имеющая аналогов в развитых зарубежных правовых порядках.

С другой стороны, в ГК РФ практически полностью отсутствуют нормы так называемого соседского права, определяющего ограничения права собственности на земельный участок, закрепленные в законе, но призванные защитить не публичные интересы (интересы неограниченного круга лиц), а интересы собственников соседних

земельных участков. Значение этой группы норм, берущих начало из римского права, имеет двоякий характер: с одной стороны, они способствуют формированию цивилизованных начал во взаимоотношениях между соседями, а с другой – служат мерилем противоправности действий ответчика при подаче негаторного иска.

Примером для законодательного регулирования указанных отношений может служить проект книги 3 Гражданского уложения Российской империи, который включал главу «Ограничения права собственности на пользу общую» (статьи 777–786) и главу «Ограничения права собственности на пользу соседей» (статьи 787–815), подробно регламентирующие соответствующие отношения.

В-третьих, в ГК РФ не нашел достаточного отражения такой специфический признак земельного участка, как его целевое назначение и соответственно обязанность собственника использовать земельный участок по его целевому назначению.

2.5.2. Нормы главы 17 и другие нормы ГК РФ (статьи 552, 553) в их первоначальной редакции допускали раздельное отчуждение земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости, что было вполне оправданно в период принятия ГК РФ, поскольку вся земля находилась в государственной собственности и необходимо было обеспечить оборот недвижимого имущества. В результате действия норм о приватизации земельных участков ситуация существенно изменилась, поэтому ГК РФ должен содержать нормы, обеспечивающие единство земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости. В частности, в случае, когда собственник земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости совпадает в одном лице, должен действовать запрет на их раздельное отчуждение.

2.5.3. Действующий ГК РФ не содержит положений, регулирующих отношения собственности при разделе земельного участка на несколько новых участков и при образовании нового земельного участка путем объединения нескольких участков, принадлежащих на праве собственности одному лицу. В настоящее время указанные отношения регулируются земельным законодательством (статьи 11.2–11.8 ЗК РФ). Между тем данные отношения являются предметом гражданско-правового регулирования, поэтому соответствующие нормы должны содержаться в ГК РФ.

2.5.4. Нуждается в упорядочении правовое регулирование отношений собственности и в целях имущественного оборота земельных участков, поскольку указанные отношения являются предметом гражданского, а не земельного законодательства. Соответственно, все нормы, регулирующие отношения собственности, объектом которых являются земельные участки (статьи 15–19,

35, 40, 42–44, 49–53, 56 ЗК РФ), подлежат изъятию из ЗК РФ и после соответствующей их переработки – включению в ГК РФ.

2.5.5. В случаях, когда земельный участок не используется в соответствии с его целевым назначением либо используется с нарушениями законодательства, ГК РФ допускает (статьи 284–286) изъятие земельного участка у собственника и продажу его с публичных торгов. Вместе с тем, предусматривая продажу изъятых земельных участков с публичных торгов, статья 286 ГК РФ не содержит положения о выплате собственнику вырученных от продажи средств (за вычетом расходов на проведение торгов), в отличие от аналогичной нормы статьи 293 ГК РФ о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержащееся жилое помещение. Ввиду этого данные нормы могут быть истолкованы как допускающие безвозмездное изъятие земельного участка у собственника, что противоречит принципам гражданско-правового регулирования, основанного на равенстве участников и эквивалентности гражданско-правовых отношений. Представляется необходимым законодательно исключить возможность такого толкования указанных норм.

2.5.6. Отсутствие в действующем ГК РФ норм, регламентирующих отношения права собственности на природные объекты, способствует тому, что ГК РФ не служит основой для соответствующего правового регулирования.

На отношения собственности, возникающие по поводу участков недр, следовало бы распространить действие правил ГК РФ о праве собственности на земельные участки, предусмотрев, что соответствующие изъятия могут быть установлены специальными законами.

Нормы о праве собственности на водные объекты в настоящее время содержатся в Водном кодексе Российской Федерации (статья 8) и предусматривают, что по общему правилу водные объекты находятся в собственности Российской Федерации. Исключение предусмотрено в отношении пруда или обводненного карьера, расположенного в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности иным лицам (гражданам, юридическим лицам, муниципальным образованиям и субъектам Российской Федерации), – такие обособленные водные объекты находятся в собственности лица, которому принадлежит на праве собственности соответствующий земельный участок; раздельное их отчуждение не допускается. Соответствующие нормы необходимо перенести в ГК РФ, имея в виду, что в указанных выше случаях земельный участок и расположенный в его границах обособленный водный объект выступают в гражданских правоотношениях в качестве единого объекта гражданских прав.

Что касается используемого действующим законодательством понятия лесного участка (статьи 7, 8 Лесного кодекса Российской Федерации), то под ним следует понимать земельный участок с определенным особым правовым режимом, установленным специальным законодательством.

2.6. Отсутствуют в нормах ГК РФ о праве собственности правила, учитывающие специфику таких объектов, как здания, сооружения и иные объекты недвижимости. В целях устранения этого недостатка соответствующие специальные правила, касающиеся указанных объектов недвижимого имущества, могут быть сосредоточены в отдельной новой главе, в которую были бы, в частности, включены положения, содержащиеся в действующих статьях 271–273 ГК РФ. Именно для этих объектов характерна тесная связь с земельным участком, поэтому здесь должен быть последовательно проведен принцип единства земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости.

В связи с этим нуждается в урегулировании ситуация повреждения (гибели) здания или сооружения, которое исключает его использование по назначению. В этом случае за собственником здания, сооружения должно сохраняться право на земельный участок, а также право восстановить здание, сооружение без каких-либо дополнительных формальных ограничений. Аналогичное право должно быть предоставлено собственнику поврежденного (погибшего) здания или сооружения в случае, если ему отводился под строительство этого объекта земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Особым образом должно быть урегулировано правомочие пользования таким объектом – в рамках этого правомочия собственник здания вправе сдавать отдельные помещения (жилые и нежилые), находящиеся в здании, в наем, аренду, ссуду и т. п., причем в отношении таких договоров может быть исключено правило о праве следования (например, статья 617 ГК РФ), то есть смена собственника здания может влечь прекращение права пользования соответствующим помещением в здании (во всяком случае, в отношении нежилого помещения).

Специально должно быть регламентировано содержание права собственности на объекты незавершенного строительства. В случае прекращения строительства либо возникновения необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право собственности на него подлежит государственной регистрации, при этом собственником такого объекта в любом случае может являться только собственник или иной законный владелец соответствующего земельного участка. Содержание права

собственности на объект незавершенного строительства должно включать бремя (обязанность) завершения строительства этого объекта и введения его в эксплуатацию.

Подлежат включению в данную главу также нормы о праве собственности на такой вид недвижимого имущества, как технологический имущественный комплекс недвижимости, который должен быть введен в число объектов недвижимого имущества вместо предприятия. В отличие от предприятия, допустима первоначальная государственная регистрация на технологический имущественный комплекс недвижимости при его создании, имея в виду, что в дальнейшем он будет выступать в имущественном обороте в качестве единого неделимого объекта, а входящие в его состав движимые и недвижимые вещи становятся составными частями комплекса как единого объекта гражданских прав.

2.7. ГК РФ в главе 18 содержит специальные нормы о праве собственности на жилые помещения, однако отсутствуют в нем положения, регулирующие право собственности на нежилые помещения, имеющие аналогичную правовую природу.

Действующее законодательство рассматривает как жилые помещения (статьи 288, 289 ГК РФ), так и нежилые помещения (статья 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») в качестве самостоятельных разновидностей недвижимого имущества и объектов гражданских прав. Однако особенности жилых и нежилых помещений именно в качестве специфических объектов недвижимости не нашли достаточного отражения в законодательном регулировании их правового режима.

При определении жилых и нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости одна из существенных трудностей проявляется в вопросе об обособленности (определении пространственных границ таких объектов), что необходимо для классификации их в качестве вещей.

Под помещением как объектом гражданских прав следует понимать конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объем) внутри здания (сооружения), пригодную для использования. Помещение, в отличие от здания, лишено какого-либо материального выражения. Таким образом, помещение – это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова.

По признаку пригодности для проживания помещения делятся на жилые и нежилые. Легальное определение термина «жилое помещение» имеется в ЖК РФ (пункт 2 статьи 15), согласно которому жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоян-

ного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Всякое жилое помещение, следовательно, пригодно для самостоятельного использования. Среди нежилых помещений можно выделить пригодные для самостоятельного использования и иные (так называемые вспомогательные или служебные).

Признание помещений в здании самостоятельными в обороте недвижимыми вещами означает одновременное отрицание существования здания в качестве объекта недвижимости. Здание в этом случае следует рассматривать как объект лишь с технической, но не юридической точки зрения. Имеющаяся регистрация права собственности на здание должна исключать возможность одновременной регистрации такого же по природе права на часть этого здания (помещение в нем). Однако неполнота действующего законодательного регулирования на практике нередко приводит к ситуациям регистрации двух и более субъективных прав собственности в отношении одной недвижимой вещи (на здание и на помещения в нем).

Собственник здания, желающий распорядиться отдельным помещением, должен сначала произвести выделение этого помещения, то есть зарегистрировать свое право собственности в отношении помещения. Право собственности на здание в этом случае прекращается с исчезновением в юридическом смысле самого здания. Вместо права на здание возникают (регистрируются) несколько прав собственности на отдельные помещения, количество и состав которых определяются собственником с учетом установленных технических правил, регламентирующих возможность и пригодность помещений для самостоятельного использования. С другой стороны, лицо, за которым зарегистрировано право собственности на каждое помещение в здании, должно иметь возможность зарегистрировать свое право собственности на это здание как на единый объект недвижимости. Такая же возможность должна быть предоставлена собственникам всех помещений в здании, желающим объединить принадлежащие им помещения в один объект недвижимости и приобрести право общей долевой собственности на соответствующее здание. Действующий ГК РФ положений, регулирующих указанные отношения, не содержит. В настоящее время в законодательстве имеются лишь нормы, регламентирующие особенности осуществления кадастрового учета при преобразовании объектов недвижимости (статья 24 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Вместе с тем вполне допустимо установление презумпции, согласно которой право собственности на здание означает признание (без внесения соответствующих записей в реестр) права собствен-

ности того же лица на все помещения в здании. Эта презумпция может иметь значение в случаях такого использования собственником здания находящихся в нем отдельных помещений, которое не влечет отчуждения или возможности отчуждения помещений (например, передача собственником в аренду или безвозмездное пользование отдельных помещений в здании). Однако в данном случае в юридическом смысле речь должна идти не о распоряжении помещением как самостоятельным объектом недвижимости (который в данном случае отсутствует), а об осуществлении собственником здания, в котором помещение расположено, правомочия пользования принадлежащим ему зданием. В действующем законодательстве регулирование указанных отношений, учитывающее их специфику, отсутствует.

Признание помещения недвижимой вещью одновременно требует урегулирования вопроса о правовом статусе общего имущества здания. Действующий ГК РФ регламентирует этот вопрос только применительно к жилым помещениям, устанавливая в статье 289, что собственнику квартир в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290). При этом недостатком нормы статьи 290 ГК РФ, раскрывающей состав общего имущества дома, является отсутствие в ней упоминания о земельном участке, на котором дом расположен. Особенностью возникновения прав на земельный участок является то, что в силу закона с момента регистрации права собственности на помещение возникает право на долю в праве общей собственности на земельный участок. Кроме того, в ГК РФ в достаточной степени не отражены особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество дома.

В ГК РФ отсутствуют и нормы соседского права, применяемые к отношениям между собственниками (владельцами) жилых и нежилых помещений. Действующее жилищное законодательство практически эти вопросы не регулирует. Имеется лишь общая норма части 4 статьи 17 ЖК РФ, согласно которой пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями.

3. Предложения по совершенствованию законодательства

3.1. Нормы о праве собственности должны быть сосредоточены в самостоятельном подразделе 3 раздела II «Вещное право» ГК РФ

(после подраздела 1 «Владение» и подраздела 2 «Общие положения о вещных правах»).

Подраздел 3 «Право собственности» должен состоять из следующих 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, сооружения и иные объекты недвижимости;
- право собственности на жилые и нежилые помещения.

При этом имеется в виду, что нормы о защите права собственности и других вещных прав (действующая глава 20 ГК РФ) должны быть помещены не в подраздел 3, а в подраздел 2 «Общие положения о вещных правах» раздела II ГК РФ.

3.2. Включить в главу «Общие положения о праве собственности» положение, определяющее понятие права собственности – это вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении ее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

3.3. Включить в главу «Общие положения о праве собственности» нормы, устанавливающие порядок разграничения права государственной и муниципальной собственности, определив четкие критерии отнесения тех или иных объектов к государственной (Российской Федерации либо субъектов Российской Федерации) или муниципальной собственности, а также порядок передачи имущества из государственной собственности в муниципальную и наоборот.

3.4. Включить в данную главу статью «Правовое регулирование права собственности на недвижимое имущество», в которой должны содержаться правила, в равной степени относящиеся ко всем видам недвижимого имущества, в частности, о том, что:

- право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации;
- правомочия по владению, пользованию и распоряжению недвижимым имуществом собственник осуществляет с учетом его целевого назначения и не нарушая прав и законных интересов других лиц.

Кроме того, подлежит закреплению в данной статье норма, определяющая соотношение общих положений о праве собственности и специальных правил о праве собственности на отдельные виды недвижимого имущества при регулировании соответствующих отношений, имея в виду, что должно быть предусмотрено субсидиарное применение общих положений о праве собственности к специальным нормам, содержащимся в главах об отдельных видах объектов недвижимости.

3.5. Включить в главу о приобретении права собственности, возможно дополнив действующую норму статьи 219 ГК РФ, правила, определяющие особенности приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения:

- у собственника помещения при государственной регистрации его права собственности возникает право на долю в праве собственности на общее имущество здания, в котором помещение расположено, а в случае если здание, в котором расположено помещение, возведено на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, то и право на долю в праве собственности на земельный участок;

- если к моменту государственной регистрации права собственности на помещение в здании земельный участок, занятый этим зданием и необходимый для его использования, не прошел государственный кадастровый учет (то есть еще не возник в качестве самостоятельного объекта гражданских прав), право на долю в праве собственности на такой земельный участок собственник помещения приобретает с момента возникновения этого земельного участка как объекта гражданских прав;

- с момента первой государственной регистрации права собственности на помещение в здании, возведенном на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и до момента возникновения в качестве самостоятельного объекта гражданских прав земельного участка, занятого зданием и необходимого для его использования, собственник земельного участка утрачивает правомочие по распоряжению им, а собственники помещений наделяются правомочиями по совместному владению и пользованию этим земельным участком, которые подлежат вещно-правовой защите, в том числе против собственника земельного участка.

Кроме того, следует дополнить норму, содержащуюся в статье 219 ГК РФ, следующими положениями, учитывающими специфику некоторых особых случаев возникновения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество:

- при долевом участии в строительстве возникает сначала пра-

во собственности на здание и только после этого возможны возникновение и государственная регистрация права собственности на выделяемые в нем помещения;

- при создании технологического имущественного комплекса недвижимости допускается первоначальная государственная регистрация права собственности на него в целом без предварительной государственной регистрации права на входящий в него объект (объекты) недвижимости.

Целесообразно рассмотреть вопрос о возможности включения в текст ГК РФ положений, допускающих одновременное возникновение права общей долевой собственности на земельный участок и возведенное на нем здание (жилое или нежилое) как на единый объект недвижимости. Стимулом к использованию предлагаемой модели могут служить правила о переходе в общую долевую собственность подвальных и чердачных помещений в жилом (нежилом) здании.

3.6. В серьезной корректировке нуждаются правила, определяющие правовой режим самовольной постройки (статья 222 ГК РФ).

В частности, в ГК РФ должны быть включены следующие положения:

- а) объект, отвечающий признакам самовольной постройки, возведенный на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, может подлежать сносу только в случае, когда сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан и/или когда постройка возведена на земельном участке, относящемся к категории земель, строительство на которых не допускается;

- б) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке (застройщиком), или его правопреемником при наличии соответствующего соглашения с собственником земельного участка и с выплатой последнему компенсации в размере, определенном судом, а если постройка возведена в отсутствие необходимых разрешений – при дополнительном условии, что в ходе рассмотрения дела судом будет установлено ее соответствие градостроительным и строительным нормам и правилам. В остальных случаях право собственности на самовольную постройку, соответствующую градостроительным и строительным нормам и правилам, может быть признано за собственником земельного участка с возмещением им расходов застройщика на осуществление строительства в размере, определенном судом. Гражданин или юридическое лицо – собственник

земельного участка, на котором без его разрешения была возведена самовольная постройка, не желающий признания за собой права на нее с возмещением расходов застройщика на строительство или не достигший соответствующего соглашения с застройщиком, может требовать сноса такой самовольной постройки;

- в) с иском о сносе самовольной постройки может обратиться только собственник земельного участка, государственный орган, которому право на предъявление такого иска предоставлено законом, либо лицо, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением самовольной постройки.

3.7. Включить в главу о приобретении права собственности самостоятельную статью о приобретении права собственности добросовестным приобретателем, содержащую следующие положения:

- а) добросовестный приобретатель признается собственником приобретенного им по сделке движимого имущества, пока не доказано обратное. При наличии судебного спора право собственности у добросовестного приобретателя возникает в случае отказа собственнику в иске об истребовании имущества из владения добросовестного приобретателя и считается возникшим с момента приобретения имущества;

- б) добросовестный приобретатель признается собственником приобретенного им по сделке недвижимого имущества с момента государственной регистрации его права собственности, пока не доказано обратное. При наличии судебного спора право собственности у такого добросовестного приобретателя возникает в случае отказа судом собственнику в иске об истребовании имущества из владения добросовестного приобретателя и считается возникшим с момента его государственной регистрации.

Если право собственности добросовестного приобретателя не было зарегистрировано, такое решение суда является основанием для его государственной регистрации.

3.8. Нуждаются в изменениях и дополнениях нормы о приобретении права собственности по договору (статьи 223, 224 ГК РФ). Данные нормы должны быть дополнены следующими положениями:

- а) о возможности перехода права собственности по договору без передачи (вручения вещи), в случаях, предусмотренных законом или договором;

- б) о том, что вещь может считаться врученной не только путем фактического поступления ее во владение приобретателю, но и посредством предоставления ее во владение приобретателя иным способом.

3.9. Включить в ГК РФ нормы о таком основании приобретения права собственности, как соединение или смешение, установив, что, если иное не предусмотрено законом или договором, в случае соединения или смешения движимых вещей, принадлежащих разным собственникам, таким образом, что разделение их невозможно или сопряжено с несоразмерными с их стоимостью расходами, такие вещи поступают в общую долевую собственность указанных лиц. Доли в праве общей собственности определяются пропорционально стоимости вещей, принадлежавших каждому из собственников.

3.10. Включить в ГК РФ нормы о таком основании приобретения права собственности, как естественное приращение прибрежного земельного участка, предусматривающие, что в случае приращения земельного участка, находящегося на берегу реки, естественным путем в результате постепенного и незаметного намыва (наноса) грунта к берегу, отрыва части грунта от одного берега и присоединения этой части к другому месту того же берега или к противоположному берегу, а также в результате изменения русла реки такое приращение поступает в собственность лица, являющегося собственником земельного участка, площадь которого в связи с этим увеличилась.

3.11. Правила о приобретательной давности (статья 234 ГК РФ) дополнить следующими положениями:

а) при наличии решения суда об отказе собственнику движимого имущества в удовлетворении иска о признании права собственности либо об истребовании этого движимого имущества соответствующее судебное решение является основанием возникновения права собственности у владельца имущества;

б) при наличии решения суда об отказе собственнику недвижимого имущества в удовлетворении иска об истребовании этого недвижимого имущества соответствующее судебное решение является основанием возникновения права собственности у владельца имущества и основанием для государственной регистрации этого права;

в) предъявление собственником иска об истребовании имущества у владельца прерывает течение срока приобретательной давности (при этом исключить норму действующего пункта 4 статьи 234 ГК РФ о том, что течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы посредством виндикации, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям);

г) исключить требование добросовестности давностного вла-

дельца и предусмотреть увеличенный срок приобретательной давности (тридцать лет) для приобретения права собственности на недвижимое имущество, которое было из владения собственника или лица, которому имущество было передано собственником во владение, помимо их воли;

д) предусмотреть, что правила о приобретательной давности не подлежат применению к отношениям, связанным с возникновением права собственности у добросовестного приобретателя имущества (пункт 3.7).

3.12. Дополнить главу о праве собственности на земельные участки (озаглавив ее «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты») следующими положениями:

а) определить понятие земельного участка как объекта права собственности, установив, что под земельным участком понимается участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет;

б) определить содержание права собственности на земельный участок, предусмотрев, что собственник земельного участка вправе с учетом его целевого назначения, экологических и природоохранных требований владеть, пользоваться и распоряжаться, а также совершать любые иные действия с земельным участком, не противоречащие закону и не нарушающие права и законные интересы других лиц, в том числе собственников соседних земельных участков;

в) включить в данную главу нормы, устанавливающие ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах (интересах неограниченного круга лиц), изъязв из ЗК РФ нормы о «публичном сервитуте» (статья 23 ЗК РФ);

г) включить в данную главу положения под общим названием «Ограничения права собственности в пользу соседей», устанавливающие ограничения права собственности, направленные на защиту интересов собственников соседних земельных участков и регулирующие возникающие между ними в связи с этим отношения. В качестве общего правила необходимо закрепить норму о том, что собственник земельного участка не вправе запретить воздействие исходящих с другого земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иных подобных воздействий, если они не влияют либо влияют незначительно на использование его участка. Если владелец соседнего земельного участка выходит за указанные пределы, собственник вправе предъявить к нему негаторный иск об устранении нарушений.

В числе ограничений прав собственника земельного участка, вы-

текающих из норм соседского права, можно также предусмотреть:

- обязанность собственника соседнего участка не возводить либо сохранять здания (сооружения), в отношении которых с уверенностью можно предположить, что их существование либо использование будет иметь своим следствием недопустимое воздействие на другой земельный участок;

- обязанность устранить опасность обрушения строения или иного сооружения либо их части на соседний участок;

- обязанность не углублять свой земельный участок таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры;

- право собственника соседнего участка срезать и оставлять себе корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка;

- право оставлять себе плоды, упавшие с дерева или куста, которые расположены на соседнем участке;

- право требовать от собственника соседнего участка, чтобы он своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающегося с него вида, поскольку это выходит за разумные пределы;

- право требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве (расходах на строительство) общей стены (изгороди) между земельными участками и ряд других;

д) включить в данную главу новую статью, определяющую соотношение прав на земельный участок и находящуюся на нем недвижимость, предусматривающую, что:

- в случае совпадения собственника земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества они рассматриваются в качестве единого объекта недвижимости; отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта и отчуждение объекта недвижимости без земельного участка не допускается;

- в случае если собственник объекта недвижимости не является собственником занимаемого этим объектом земельного участка либо обладателем другого вещного или обязательственного права, он имеет право пользования соответствующим земельным участком; при отчуждении объекта недвижимости к приобретателю переходят права на земельный участок, принадлежавшие преждему собственнику данного объекта недвижимости;

е) включить в данную главу нормы, регламентирующие отношения собственности при разделе земельного участка на несколько новых участков и при образовании нового земельного участка путем объединения нескольких участков, принадлежащих на праве собственности одному лицу (изъяв при этом нормы, затрагивающие данные отношения, из статей 11.2–11.8 ЗК РФ), предусматривающие следующее:

- в случае раздела земельного участка с момента государственной регистрации права собственности лица на вновь образованные земельные участки прекращается его право собственности на первоначальный земельный участок;

- в случае образования нового земельного участка путем соединения нескольких земельных участков, принадлежащих одному собственнику, с момента государственной регистрации права собственности лица на вновь образованный земельный участок прекращается его право собственности на первоначальные земельные участки;

ж) изъять из ЗК РФ и после соответствующей переработки с учетом вышеизложенного включить в главу «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты» ГК РФ нормы, содержащиеся в статьях 15–19, 35, 40, 42–44, 49–53, 56 ЗК РФ;

з) включить в данную главу статью «Право собственности на участки недр и водные объекты», которая содержала бы следующие положения:

- признание государственной собственности на участки недр и водные объекты, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований;

- правило, определяющее соотношение права на участок недр с правом собственника земельного участка;

- если участки недр, в отношении которых возможно право собственности граждан и юридических лиц, допускаются к участию в обороте, сделки с этими участками недр могут совершаться при условии государственной регистрации прав на такие объекты недвижимости;

- гражданам и юридическим лицам могут принадлежать на праве собственности обособленные водные объекты, находящиеся в границах земельного участка, принадлежащего лицу на праве собственности, при этом земельный участок и расположенный в его границах обособленный водный объект выступают в гражданских правоотношениях в качестве единого объекта гражданских прав, если иное не предусмотрено законом;

- правила ГК РФ о праве собственности на земельные участки применяются к отношениям собственности, объектом которых являются участки недр, водные объекты, земельные участки из состава земель лесного фонда и иные земельные участки, на которых расположены леса, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа этих отношений;

- в отношении природных объектов, ограниченных в обороте или изъятых из оборота, нормы ГК РФ подлежат применению, если иное не установлено законом.

При подготовке соответствующих специальных законов должны быть отдельным образом рассмотрены вопросы об особенностях возникновения, прекращения и осуществления права собственности на участки недр, водные объекты, земельные участки из состава земель лесного фонда и иные земельные участки, на которых расположены леса;

и) включить в данную главу норму, предусматривающую, что животные в состоянии естественной свободы, в тот или иной момент находящиеся в границах земельных участков, не признаются объектами права собственности и иных гражданских прав.

3.13. Включить в ГК РФ самостоятельную главу «Право собственности на здания, сооружения и иные объекты недвижимости», предусмотрев следующее:

а) перенести в данную главу положения статей 271–273 ГК РФ, регулирующие права собственников зданий, сооружений и иной недвижимости на земельный участок, занимаемый такой недвижимостью. Дополнить указанные положения правилом о том, что в случае повреждения (гибели) здания или сооружения, которое исключает его использование по назначению, за собственником здания, сооружения сохраняется право на земельный участок, а также право на восстановление здания, сооружения без каких-либо дополнительных формальных ограничений;

б) включить в данную главу статью, определяющую содержание права собственности на здание, сооружение, иные объекты недвижимости, предусматривающую, что собственник такого объекта недвижимости вправе с учетом правил безопасности эксплуатации (противопожарных, санитарных и иных требований) владеть, пользоваться и распоряжаться, а также совершать любые иные действия с ним, не противоречащие закону и не нарушающие права и законные интересы других лиц. В частности, собственник вправе перестраивать, реконструировать принадлежащее ему здание, сооружение, иной объект недвижимости с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил. Правомочие пользования собственника такого объекта включает право сдавать внаем, в аренду, ссуду отдельные его части (без выделения их в качестве самостоятельных объектов права собственности);

в) включить в данную главу отдельную статью, содержащую нормы о праве собственности на объект незавершенного строительства, предусматривающие, что:

– право собственности на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации и может принадлежать собственнику и иному законному владельцу земельного участка, на котором возводится объект;

– для решения вопроса о собственнике объекта незавершенного строительства не имеет значения, был ли объект построен собственными силами собственника (владельца) земельного участка либо возник в результате исполнения договора строительного подряда; не имеет значения также, был ли договор строительного подряда прекращен или нет;

– необходимо предусмотреть положение, возлагающее на собственника объекта незавершенного строительства бремя завершения строительства и правила, стимулирующие его к выполнению этой обязанности;

г) включить в данную главу статью о новом особом объекте недвижимого имущества – технологическом имущественном комплексе недвижимости, содержащую следующие положения:

– необходимыми признаками такого объекта являются: 1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества их единым хозяйственным назначением; 2) наличие в составе технологического имущественного комплекса недвижимости земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположен объект (объекты) недвижимости, входящий в имущественный комплекс;

– технологический имущественный комплекс недвижимости является сложной (ст. 134 ГК РФ) или составной вещью, а входящие в его состав недвижимые и движимые вещи – ее составными частями;

– право собственности на технологический имущественный комплекс недвижимости возникает с момента государственной регистрации (при этом допускается первоначальная государственная регистрация права собственности на комплекс в целом при его создании – без предварительной государственной регистрации права на входящий в него объект недвижимости), и в дальнейшем технологический имущественный комплекс недвижимости выступает в имущественном обороте в качестве единого неделимого объекта гражданских прав.

3.14. Дополнить главу о праве собственности на жилые помещения положениями о нежилых помещениях, озаглавив ее «Право собственности на жилые и нежилые помещения» и предусмотрев в ней следующие нормы:

а) определить понятие помещения, указав, что под помещением как объектом гражданских прав понимается конструктивно и пространственно обособленная часть (трехмерный объем) внутри здания, пригодная для использования. Отдельными видами этого объекта, выделяемыми по их целевому назначению, должны быть признаны жилые (предназначенные для проживания граждан) и

нежилые (предназначенные для иных целей, не связанных с проживанием граждан) помещения. Помещения могут быть дифференцированы также по признаку пригодности для самостоятельного использования – на основные и вспомогательные. Основные (жилые или нежилые) помещения могут являться самостоятельным объектом права собственности, а вспомогательные (каковыми являются только нежилые) могут входить в состав общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в здании на праве общей долевой собственности;

б) включить в данную главу положения, определяющие содержание права собственности на помещение, предусматривающие, что собственник помещения вправе с учетом его целевого назначения, правил безопасности эксплуатации помещений (противопожарных, санитарных и иных требований) владеть, пользоваться и распоряжаться, а также совершать любые иные действия с помещением, не противоречащие закону и не нарушающие права и законные интересы других лиц, в том числе собственников (иных владельцев) соседних и иных помещений в здании. При этом правомочие пользования включает в себя возможность передавать помещение во владение и пользование других лиц с сохранением его целевого назначения. Собственник помещения обязан поддерживать помещение и общее имущество здания в исправном состоянии. Кроме того, данная глава может быть дополнена некоторыми специальными положениями, устанавливающими ограничения прав собственника (иного владельца) жилого либо нежилого помещения, в интересах соседей: об обязанности не создавать шум выше установленного предела; о пределах физического воздействия на общую стену (потолок) и т. п.;

в) включить в данную главу следующие положения:

– право собственности на помещение возникает с момента государственной регистрации, при этом собственник помещения не может быть одновременно собственником здания, в котором оно находится (здание в этом случае является исключительно объектом технического учета). Право собственности на здание прекращается с момента первой государственной регистрации права собственности на помещение в нем;

– в случае приобретения одним лицом всех помещений в здании и государственной регистрации его права собственности на это здание прекращается право собственности данного лица на отдельные расположенные в нем помещения. В случае объединения всех помещений в здании, принадлежащих нескольким собственникам, в один объект недвижимости и государственной регистрации их права общей долевой собственности на соответствующее здание прекращается право собственности указанных лиц

на отдельные расположенные в нем помещения. В этих случаях в дальнейшем в имущественном обороте выступает здание как единый объект гражданских прав;

– в случае реконструкции в установленном порядке помещений, в результате которой возникает новое помещение, право собственности на такое помещение возникает с момента государственной регистрации этого права (и пропорционально изменяется размер доли в праве собственности на общее имущество здания и земельный участок), а право собственности на прежние помещения прекращается;

г) предусмотреть особенности правового режима общей долевой собственности собственников помещений в здании на земельный участок под ним и на общее имущество здания, которые состоят в том, что:

– доля в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания неразрывно связана с правом собственности на помещение в здании и не может быть отчуждена или приобретена отдельно от права собственности на помещение;

– такая доля не может быть самостоятельным объектом имущественного оборота, собственник лишен права требовать выдела принадлежащей ему доли, а также права требовать выкупа ее другими собственниками;

– такая доля не связывает собственника при распоряжении помещением, поскольку не создает у других собственников права преимущественной покупки;

– прекращение права собственности на помещение влечет прекращение права на долю в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания. В частности, право на долю в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания прекращается в случае гибели помещения, поскольку состояние здания исключает его восстановление. Однако в случае, если помещение разрушено, но его восстановление возможно, на период такого восстановления, предельный срок которого должен быть определен законом, за собственником помещения сохраняется доля в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания;

– расходы на содержание общего имущества распределяются между всеми собственниками в долях, пропорциональных площади принадлежащих им помещений;

д) существование иных правовых режимов, допускающих принадлежность на праве собственности или ином вещном праве какому-либо одному лицу систем водопровода, лифтов, лестничных клеток, парадного подъезда, чердаков, подвалов и т. п., должно быть законодательно исключено;

е) предусмотреть, что исключается возможность первоначального возникновения права собственности на помещение (без предварительного возникновения права собственности на здание);

ж) включить в данную главу отдельную статью, определяющую правовой режим и особенности возникновения права собственности на помещения, создаваемые в результате долевого участия в строительстве.

3.15. Внести следующие уточнения в положения отдельных статей ГК РФ:

- норму, содержащуюся в пункте 4 статьи 213 ГК РФ, привести в соответствие с современным законодательством о юридических лицах (с учетом Концепции развития законодательства о юридических лицах);

- правила, содержащиеся в статье 236 ГК РФ, дополнить положением о том, что отказ от права собственности на недвижимое имущество должен совершаться в письменной форме и подлежит государственной регистрации;

- внести изменения в нормы статьи 286 ГК РФ, предусмотрев, что при продаже с публичных торгов земельного участка, изъятото у собственника по основаниям, предусмотренным положениями статей 284 и 285 ГК РФ (ввиду его ненадлежащего использования), средства, вырученные от продажи земельного участка (за вычетом расходов на проведение торгов), выплачиваются собственнику;

- положения статьи 293 ГК РФ, предусматривающие возможность прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, распространить на нежилые помещения.

ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

1. Состояние действующего законодательства

1.1. В настоящее время правила об общей собственности сосредоточены по различным главам ГК (главы 16 и 18), федеральным законам (Жилищный кодекс, Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и т. д.).

1.2. ГК выделяет два вида общей собственности: долевую и совместную. Сформулированный в законе перечень видов общей собственности является замкнутым. Режим долевой собственности не является однородным. В частности, определенной спецификой обладает режим долевой собственности на вспомогательное (служашее) имущество: общее имущество многоквартирного дома (ст. 290 ГК, ст. 36 ЖК), коммунальной квартиры (ст. 41 ЖК).

В свою очередь, режим совместной собственности различается в зависимости от того, на какое имущество он распространяется: можно выделить совместную собственность супругов; совместную собственность в крестьянском (фермерском) хозяйстве; совместную собственность лиц, приватизировавших жилое помещение.

1.3. Действующее законодательство не содержит каких-либо положений об общей собственности, относящихся в равной мере как к долевой собственности, так и совместной, за исключением понятия общей собственности.

2. Оценка действующего законодательства

2.1. Ряд положений федеральных законов, содержащих правила об общей собственности, находится в противоречии с главой 16 ГК и, соответственно, требует согласования.

Указанные противоречия обусловлены императивностью подавляющего числа норм главы 16 ГК, не допускающих какую-либо дифференциацию режима общей собственности для отдельных видов имущества. Между тем такая дифференциация необходима для обеспечения эффективного гражданского оборота, что вынудило законодателя установить в отдельных федеральных законах правила об общей собственности, отличающиеся от положений главы 16 ГК.

К примеру, согласно ст. 252 ГК, доля в праве собственности предоставляет ее обладателю право либо выделить по его требованию долю в натуре, либо, по крайней мере, потребовать выплаты ее денежного эквивалента. Вместе с тем применительно к общему имуществу многоквартирного дома выдел доли в натуре или предоставление денежной компенсации абсолютно исключены (ч. 4 ст. 37 ЖК).

2.2. Согласно п. 1 ст. 244 ГК, имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Данное положение дает ложное представление о том, что существует некое субъективное право общей собственности, отличное от права собственности. Между тем вещь, находящаяся в общей собственности, – объект права собственности (а не какого-либо особо «права общей собственности»), содержание которого определено в ст. 209 ГК.

2.3. Наука и практика оценивают правила об общей собственности таким образом, что доля может составлять предмет только тех сделок, к моменту совершения которых она существует. На основании этого делается вывод, что образование общей собственности в силу договора, по которому единоличный собственник до-

пускает к участию в своем праве других лиц, невозможно. Данное ограничение препятствует эффективному гражданскому обороту.

2.4. ГК предусматривает, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Это, бесспорно, справедливо в отношении распоряжения общим имуществом, влекущего или могущего повлечь прекращение права собственности, которое может иметь место как при отчуждении соответствующего имущества третьим лицам (купля-продажа, мена, залог и т. д.), так и без такового (реконструкция, разрушение). Отсутствие в этих случаях требования единогласия предоставляло бы возможности отчуждать имущество без согласия сособственника, что недопустимо в силу ст. 35 Конституции.

Вместе с тем применительно к иным формам распоряжения имуществом (например, предоставление в пользование) можно было бы допустить возможность отступления от принципа единогласия для отдельных случаев, предусмотренных федеральными законами. В частности, требование единогласия вряд ли необходимо и даже вредно в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома, поскольку способно парализовать соответствующую деятельность.

2.5. Действующее законодательство не содержит прямого запрета принадлежности доли в праве собственности нескольким лицам. В частности, согласно ст. 289 ГК, собственнику квартиры принадлежит доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Следовательно, если квартира находится в общей собственности, то можно сделать вывод, что и доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, «прилагающаяся» к этой квартире, в равной мере принадлежит сособственникам квартиры. Возможность признания самой доли в праве собственности общим имуществом чрезмерно усложняет гражданский оборот.

2.6. В ряде случаев на одну и ту же вещь может распространяться сразу несколько режимов. К примеру, имущество находится в совместной собственности супругов – членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Закон не дает ответа на вопрос, какие правила о совместной собственности (собственности супругов или членов крестьянского (фермерского) хозяйства) должны определять правовой режим такого имущества.

3. Предложения по совершенствованию законодательства

3.1. Целесообразно правила ГК об общей собственности сконцентрировать в главе 16 ГК, что обусловлено в том числе изъ-

ятием из ГК главы 18 в ее нынешнем виде. Кроме того, следует законодательно допустить дифференциацию режима общей собственности для отдельных видов имущества, снабдив отдельные нормы главы 16 формулировкой: «...если иное не предусмотрено федеральными законами». Возможен и более жесткий вариант, предполагающий изъятие правил об общей собственности из отдельных законов в текст ГК.

3.2. Возможно, имеет смысл выделить отдельные параграфы: 1) общие положения; 2) долевая собственность; 3) совместная собственность.

3.3. Нуждается в уточнении само понятие «общая собственность». При этом следует исходить из того, что общая собственность – правовой режим вещи (вещей), находящихся в собственности двух или более лиц. Соответственно, из закона необходимо исключить указание на «право общей собственности».

3.4. Следует распространить режим долевой собственности на иные виды вспомогательного (служашего) имущества помимо общего имущества многоквартирных домов, коммунальных квартир. Прежде всего речь идет о вспомогательном (служашем) имуществе в нежилой недвижимости (торговых, офисных центрах и т. п.), правовой режим которого до сих пор однозначно не определен.

При этом целесообразно сформулировать общие признаки вспомогательного (служашего) имущества, которое в силу закона признается общим. В законе можно было бы указать, что режим долевой собственности распространяется на вспомогательное (служашее) имущество, обслуживающее более одного объекта гражданского права, находящихся в собственности разных лиц.

3.5. Требуется указать в законе такой способ образования общей собственности, как смешение однородных вещей.

3.6. Следует допустить образование общей собственности в силу договора, по которому единоличный собственник допускает к участию в своем праве других лиц, указав на такую возможность прямо в законе. В то же время можно было бы установить в законе правила, препятствующие неограниченному дроблению долей.

3.7. Необходимо указать, что по общему правилу общая собственность на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации прав участников общей собственности. Между тем общая собственность на вспомогательное (служашее) имущество возникает с момента государственной регистрации за вторым собственником права собственности на один из объектов, обслуживаемых вспомогательным (служашим) имуществом.

3.8. Необходимо уточнить правила о владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности. Следу-

ет указать, что в случаях, предусмотренных законом, владение и пользование общим долевым имуществом может осуществляться совместно. При совместном пользовании сособственников вправе пользоваться вещью в такой степени, в какой это не препятствует общему пользованию других сособственников.

3.9. Целесообразно разработать развернутые правила, касающиеся соглашения о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом. Необходимо установить, что условия данного соглашения не должны нарушать законных прав и интересов сособственников. В частности, следует признавать ничтожным условие о предоставлении сособственнику во владение и пользование части недвижимого имущества, явно несоразмерной величине доли в праве собственности.

Соглашение о владении и пользовании должно заключаться в письменной форме и подлежать государственной регистрации.

Переход доли в праве собственности к другому сособственнику или третьему лицу не должен являться основанием для изменения или прекращения указанного соглашения. Приобретатель доли в праве собственности должен становиться стороной такого соглашения.

К данному соглашению следует применять общие правила ГК об изменении или прекращении договора. Необходимо особо отметить в законе, что основанием прекращения данного соглашения может служить дробление доли в праве собственности, осуществляемое в целях последующего отчуждения части доли.

3.10. Следует предусмотреть в законе возможность установления федеральными законами случаев принятия квалифицированным или простым большинством решения сособственников о предоставлении в пользование третьим лицам общего имущества.

3.11. В ГК следует предусмотреть, что право на выдел доли в натуре или предоставление денежной компенсации может быть ограничено федеральными законами, например применительно к общему имуществу многоквартирного дома.

3.12. Правила о расходах по содержанию общего имущества целесообразно поместить в общие положения об общей собственности, распространив их как на долевую, так и совместную собственность. Тем более что соответствующие правила применительно к совместной собственности в настоящее время отсутствуют. Сказанное в полной мере относится и к определению правового режима плодов, продукции, доходов от использования имущества, находящегося в общей собственности.

Правила о расходах по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности, следует дополнить указанием на то,

что сособственник вправе производить необходимые действия в целях сохранения вещи без согласия других сособственников и требовать от них возмещения необходимых расходов пропорционально размеру их долей.

3.13. Применительно к обороту доли в праве собственности необходимо допустить возможность отчуждения части доли путем дробления доли. Следует разрешить дробление доли только в целях совершения сделки по отчуждению части доли.

3.14. Необходимо уточнить, каким образом правила о преимущественном праве покупки применяются при отчуждении доли по договору мены. Следует рассмотреть вопрос об отказе действия преимущественного права покупки на случаи отчуждения доли по договору мены.

3.15. Необходимо предусмотреть правило о том, что доля в праве собственности не может принадлежать двум и более лицам.

3.16. Необходимо прямо указать в законе, что по отношению к общей вещи сособственник обладает перед третьими лицами всеми правами собственника. Соответственно, сособственник вправе предъявлять без согласия иных сособственников иски о защите права собственности, в том числе в случаях, когда тревожится владение и пользование тех частей вещи, которые в силу соглашения участников общей собственности находятся во владении и пользовании других сособственников.

3.17. Следует уточнить перечень имущества, находящегося в совместной собственности супругов. В частности, к этому имуществу не должны относиться имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, совместно приватизированные жилые помещения. На соответствующее имущество должны распространяться правила об общей совместной собственности на данные виды имущества.

Одновременно, возможно, следует обязать супруга испрашивать нотариальное согласие другого супруга на внесение общего имущества супругов в качестве вклада в общее имущество крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме того, следует рассмотреть вопрос об ограничении круга имуществ, находящихся в совместной собственности, имуществом супругов.

СЕРВИТУТЫ

1. Состояние и оценка действующего законодательства

Имеющееся нормативное регулирование сервитутов в тексте ГК РФ недостаточно главным образом в силу отсутствия определения содержания сервитутов, несмотря на то, что содержание их

как вещных прав должно исчерпывающим образом определяться законом. В ГК представлена лишь самая общая типизация сервитутов по их содержанию: сервитут может устанавливаться для (1) обеспечения прохода и (2) проезда через соседний земельный участок, (3) прокладки и (4) эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, (5) обеспечения водоснабжения и (6) мелиорации, а также (7) других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ). Установленная типизация не исчерпывает все возможные сервитуты из числа известных в истории (в том числе и национального законодательства) и в то же время оставляет перечень нужд собственника открытым, потенциально позволяя формировать любые сервитуты, что недопустимо.

В ГК РФ не определены требования к договору о сервитуте, не установлены принципы платы за сервитут, не решены вопросы конкуренции сервитутов, прекращения сервитутов, защиты сервитута, другие вопросы сервитутного права. Также и в других нормах гражданского законодательства, например посвященных ипотеке, сервитут урегулирован неудачно.

Положения других нормативно-правовых актов также не содержат норм, способствующих развитию сервитутных отношений. Введенное ЗК РФ понятие публичного сервитута, который, обладая признаками публично-правового ограничения права собственности, не является, однако, субъективным правом вообще, что лишь создает терминологическую путаницу и требует исключения.

2. Предложения по совершенствованию правового регулирования

2.1. Основные вопросы.

1. Необходимо отделить сервитуты от других вещных прав, в первую очередь от usufructa.

Следует строго отделить сервитут по признаку того, что речь идет о реальном (земельном, предиальном), а не личном сервитуте. Вероятно, следует допустить наряду с закреплением в ГК перечня сервитутов с указанием их основного содержания возможность того, чтобы отдельные вопросы, касающиеся перечня сервитутов, могли бы регулироваться специальными законами с определением того, какие именно вопросы перечня сервитутов могли бы быть предметом такого регулирования. Например, применительно к сервитуту дороги такие вопросы его содержания, как ширина дороги на прямых участках или на поворотах, а также высота свободного пространства над дорогой, необходимая для про-

воза грузов, или грузоподъемность дороги, могли бы определяться градостроительным законодательством, законодательством о дорожном строительстве или техническими регламентами.

Определяя перечень возможных сервитутов, необходимо отталкиваться от реальной потребности оборота, когда отдельные вопросы пользования чужой недвижимостью не могут быть решены в рамках обязательственных отношений в силу объективной необходимости ограниченного пользования чужой недвижимостью вне зависимости от усмотрения собственника последней.

Это позволяет сформулировать укрупненный перечень сервитутов, требующий своего раскрытия:

- сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т. п.;
- коммунальные сервитуты – для строительства и эксплуатации так называемых линейных объектов, к числу которых относятся различные трубопроводы, кабельные линии, радиорелейные линии и т. п. и сопутствующие им сооружения. Коммунальные сервитуты могут быть как положительные, так и отрицательные;
- строительные сервитуты – строительство с использованием чужого здания или чужого земельного участка. Также могут быть положительные и отрицательные;
- сервитуты для пользования участком недр;
- сервитуты мелиорации (для отвода воды на соседний участок или, наоборот, забора воды с соседнего участка). Могут быть положительные и отрицательные.

По-видимому, необходимость установления сервитутов вида и света отсутствует. В известной части эти вопросы урегулированы градостроительным и архитектурным законодательством и будут регулироваться гражданским законодательством в рамках регулирования соседских прав.

В качестве общего положения можно отметить деление сервитутов на положительные и отрицательные. При этом по общему правилу сервитут состоит в обязанности собственника служащей вещи пассивно воздерживаться (претерпевать) воздействие на его вещь со стороны сервитуария и только в случаях, прямо предусмотренных законом, в силу сервитута может предполагаться совершение активных действий собственником служащей вещи. Однако ни при каких обстоятельствах собственник служащей вещи не должен в силу сервитута быть обязанным улучшать свою вещь, но только сохранять в прежнем состоянии.

Содержание каждого сервитута должно быть хотя бы укрупненно, раскрыто в ГК РФ. Например, сервитут прогона скота позволяет пользоваться земельным участком без устройства дороги, а

сервитут проезда позволяет осуществлять улучшения, но без создания дороги, являющейся объектом капитального строительства. Коммунальные сервитуты, как правило, предполагают создание объекта недвижимости (трубопровода, кабельной линии и т. п.) и его эксплуатацию, в том числе ремонт.

2. Принципиальным моментом является определение того, что сервитут должен быть **объективно обусловлен**. С одной стороны, пользование господствующей вещью по ее назначению должно представляться **невозможным** без допущения ограниченного пользования именно этой чужой вещью, а с другой стороны, установление сервитута всегда должно быть полезно для господствующей вещи, должно приносить ей новое качество, которое отсутствовало в ней без сервитута. Отсюда принципиальная невозможность установления сервитута только для удобства, в том числе и такого, которое выражается в известной экономии. Тем не менее вопрос допустимости установления сервитута исключительно для удобства и его сосуществования с объективно обусловленным сервитутом требует дополнительного обсуждения.

3. Отражением принципа объективной обусловленности является правило о неотчуждаемости сервитута в отдельности от права собственности на господствующую вещь.

4. Естественным ограничением действия принципа объективной обусловленности является фактическое исчерпание сервитутом соответствующего правомочия собственника служащей вещи. Иными словами, в установлении сервитута должно быть отказано, если сервитут полностью или в значительной части исчерпает для собственника служащей вещи возможность пользования своей вещью по ее назначению. Так, в установлении сервитута проезда (сервитута дороги) должно быть отказано, если требуемая дорога по своей ширине такова, что исчерпывает всю или значительную часть служащего участка таким образом, что пользоваться этим служащим участком (например, для с/х производства или жилищного строительства) оказывается невозможно.

5. Сервитут может существовать только в отношении недвижимой вещи и только в пользу недвижимой вещи, причем недвижимые вещи должны быть таковыми по своей природе, а не в силу закона, признающего недвижимостями морские и воздушные суда, космические корабли и т. п. объекты. Сервитуты могут быть установлены в отношении земельных участков. Ввиду того, что здания, строения, сооружения, а также помещения (жилые и нежилые) признаются самостоятельными оборотоспособными вещами, следует предусмотреть ограничительную норму о том, что сервитутом может быть обременено только здание (строение, сооружение) в целом, а не помещение.

6. Сервитут не предоставляет владения. Отличие сервитута от иных вещных прав – наличие только правомочия пользования чужой вещью.

7. Важнейшим положением является принцип экономии сервитута, относящийся к осуществлению сервитута, что выражается следующей формулой: сервитут должен осуществляться наиболее экономичным способом, то есть наименее обременительно для служащего участка. Поскольку определение пространственных и временных пределов, а также определение способов осуществления сервитута применительно к конкретному бытовому отношению может оказаться для закона непосильным, постольку формулирование этого принципа тем более необходимо, если будет допущено личное отношение для определения условий пользования служащей вещью.

8. Объективная необходимость обуславливает бессрочность сервитута. Это не означает вечность сервитута, но означает буквально, что срок существования сервитута не определен и сервитут должен существовать вплоть до отпадения оснований его установления. С отпадением таковых оснований сервитут должен быть отменен в силу действия принципа объективной обусловленности.

9. Поскольку ни один, ни даже несколько сервитутов не могут исчерпать обременяемое право собственности, постольку следует возможность существования нескольких сервитутов, обременяющих служащую вещь, в том числе относящихся к разным господствующим вещам. Несколько сервитутов могут быть как одного, так и разного видов.

10. При существовании нескольких сервитутов необходимо установление правил, позволяющих разрешать конфликт нескольких сервитутов.

10.1. Правило очередности сервитутов по старшинству для определения приоритета старшего сервитута в отношении младшего, если осуществление последнего угрожает невозможностью осуществления старшего. Соответственно, сервитут, установленный ранее по времени, будет старшим по отношению к сервитуту, установленному позднее. При этом законом могут быть установлены виды сервитутов, пользующихся приоритетом вне зависимости от старшинства, а только исходя из вида (например, коммунальные сервитуты).

10.2. Для случаев существования нескольких сервитутов имеет значение и принцип экономии (см. п. 7), когда младший однородный сервитут должен осуществляться таким же способом и в такой же форме, как и старший (проход по той же дороге, прокладка коммуникаций в уже устроенной траншее и т. п.).

10.3. В случае если осуществление последующего сервитута

окажется невозможным, например, ввиду существования старших сервитутов или несоразмерного ограничения прав собственника служащей недвижимости, в установлении такого сервитута должно быть отказано.

11. По общему правилу на собственника обременяемой вещи не может быть возложена обязанность осуществления каких-либо положительных действий в силу сервитута. Однако выполнение неких обязанностей по поддержанию в исправном состоянии собственной вещи, служащей для осуществления сервитута, может быть допустимо в некоторых городских сервитутах, а также в случаях, когда выгоды от пользования необходимыми для осуществления сервитута сооружениями (если таковые устроены) извлекает и собственник служащей вещи.

12. Сервитут является платным, если иное не установлено соглашением сторон сервитутного отношения, которое будет действовать как личное обязательство. Сервитут не может быть безвозмездным, если он установлен в целях коммерческого использования вещи или в случае, если собственник служащей вещи не получает никаких выгод от ее использования другим лицом. Таким образом, случаи, когда сервитут может быть безвозмездным, могут быть следующие: а) некоммерческое использование господствующей недвижимости или б) получение собственником служащей вещи определенных выгод от сервитута (прокладка коммуникации через служащий участок сопровождается подключением к коммуникациям), при том что объем таких выгод должен быть соразмерен налагаемому обременению.

13. Судьба платы за сервитут, уплаченной в форме единовременного платежа, в случае прекращения сервитута. Представляется, что в силу общего принципа о том, что собственник служащей вещи не может быть в силу сервитута принужден к каким-либо позитивным действиям, не может он быть принужден и к возврату полученной платы за сервитут, даже и в случае прекращения такого. Однако суд может установить размер компенсации бывшему сервитуарию при прекращении сервитута, плата за который была внесена целиком при установлении сервитута, исходя из принципов справедливости и разумности.

14. В случае когда сервитут равным образом может быть установлен в отношении одной из нескольких вещей, близость (соседство) служащей вещи может быть избрана как критерий того, какая из вещей должна быть обременена сервитутом. В случае если и неудобства, и выгоды равны, то выбор служащей вещи осуществляется собственником господствующей вещи.

15. Возникновение и прекращение сервитута подлежит госу-

дарственной регистрации. При этом регистрации подлежит только сам сервитут, но не пространственные и временные условия его осуществления, которые определяются личным соглашением. Вопрос о необходимости отражения в реестре прав отдельных сведений об условиях его осуществления требует дополнительного обсуждения. По общему правилу сервитут возникает с момента государственной регистрации. Отдельного обсуждения требует вопрос об оформлении и регистрации ранее возникших фактических отношений, по своему содержанию являющихся сервитутными отношениями.

16. Прекращение сервитута, кроме того случая, когда сервитут отменяется в силу отпадения объективной обусловленности (см. п. 2, 8) или в силу исчерпания сервитутом соответствующего правомочия собственника служащей вещи (см. п. 4), может быть допущено в силу погасительной давности – срока, в течение которого неиспользование сервитута свидетельствует об отсутствии объективной необходимости сервитута.

2.2. Некоторые отдельные (дополнительные) вопросы правового регулирования сервитутов.

1. Исчерпывающее формулирование содержания всех возможных сервитутов в законе является непосильной задачей. В этой связи необходимо допущение в регулировании сервитутов определенной доли обязательственного отношения таким образом, что вид и содержание того или иного сервитута определяются законом, а конкретные условия осуществления – определяются соглашением сторон. Условия такого соглашения будут связывать исключительно лиц, его установивших, а их правопреемников – только в случае их прямо выраженного или подразумеваемого (молчаливого) согласия. В случае несогласия хотя бы одного из правопреемников с условиями такого обязательственного отношения следует считать это личное отношение прекращенным, а стороны сервитута – обязанными к достижению нового личного соглашения.

2. Если условия и характер использования служащей вещи изменились (например, изменение вида разрешенного использования участка или объекта капитального строительства), для собственника служащей вещи может оказаться невозможным использование ее по новому назначению при сохранении существующего сервитута или при сохранении условий осуществления этого сервитута без изменений. В этом случае собственнику служащей вещи принадлежит право требовать прекращения сервитута, поскольку таковой препятствует пользованию служащей вещью по ее назначению. В случае предъявления собственником служащей вещи иска о прекращении сервитута по указанным основаниям

сервитуарий может потребовать сохранения сервитута с одновременным принятием на себя обязательств по изменению характера и способа осуществления такого сервитута (обустройству сервитута), которое производится, как и при установлении сервитута, за счет сервитуария.

3. На собственника служащей вещи принудительно не могут быть возложены никакие обязанности (траты и т. п.) по обустройству осуществления сервитута и в том случае, если такие траты вызваны изменением характеристик служащей вещи.

4. Необходимо прямо определить требования к договору о сервитуте.

4.1. Очевидно, что договор должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

4.2. Условия об установлении сервитута могут содержаться в иных гражданско-правовых договорах, в частности: в соглашениях о разделе недвижимости, в соглашениях об изменении границ земельных участков и других, если их форма соответствует требуемой для соглашения о сервитуте.

4.3. Если недвижимость находится в общей собственности, то в соглашении об установлении сервитута стороной должны быть все сособственники (права и обязанности они реализуют сообща).

4.4. Положения договора, устанавливающие срок действия сервитута, ничтожны.

4.5. Плата (порядок и сроки ее внесения) за сервитут, если таковой в силу закона не является безвозмездным, является существенным условием.

4.6. Соглашение о прекращении сервитута осуществляется в той же форме, что и соглашение об установлении сервитута.

5. Предлагается установить особый режим для платы, получаемой залогодателем за сервитут, устанавливаемый в отношении уже заложенной недвижимой вещи, – депонирование (резервирование) таких средств в интересах залогодержателя, что оправдывается тем соображением, что сервитут в отношении заложенной вещи, предположительно, снижает ее стоимость и плата за сервитут должна использоваться в интересах залогодержателя.

6. Продолжая вопрос о соотношении сервитута с другими ограниченными вещными правами, следует отметить, что требует решения вопрос о сторонах сервитутного отношения в случае, когда соответствующая недвижимая вещь находится у лица (владельца) на ином вещном праве, нежели право собственности. Возможны две точки зрения: стороны сервитутного отношения или только собственники, или только владельцы недвижимости – обладатели ино-

го вещного права. Этот вопрос требует принципиального решения, особенно в связи с предполагаемым введением права застройки.

7. По общему правилу сервитут устанавливается соглашением сторон. В случае если стороны не могут прийти к соглашению об установлении сервитута, сервитут может быть установлен по решению суда, которое в этом случае заменяет соглашение сторон.

8. Соглашение сторон может презюмироваться, если фактическое пользование служащей вещью ранее сложилось и осуществляется собственником господствующей недвижимости при наличии прочих признаков сервитута (объективная обусловленность, ограниченность пользования, соседство и т. д.) и при отсутствии явно выраженного несогласия собственника служащей вещи.

9. Инициатива в установлении сервитута по определению принадлежит потенциальному сервитуарию, однако могут быть случаи, когда установление сервитута следует допустить по инициативе собственника служащей вещи. В этом случае речь также идет о ситуациях, когда отношения фактического пользования чужой вещью сложились, но право не установлено и при этом собственник господствующей вещи не проявил инициативы в установлении сервитута.

10. Отнесение земель к ограниченным в обороте или изъятым из оборота не является препятствием для установления сервитута. В этом смысле категория обременяемого земельного участка и вид разрешенного использования препятствием для установления сервитута являться не могут.

11. Необходимо решить вопрос о способах защиты сервитуария.

11.1. Универсальным способом защиты должен быть негаторный иск (против собственника служащей вещи, против других сервитуариев – с учетом старшинства, против обладателей иных ограниченных вещных прав на служащую вещь и любых третьих лиц нарушителей).

11.2. Допустим иск о признании ранее возникшего сервитута.

11.3. Поскольку сервитут не включает правомочия владения, способы защиты владения для сервитуария являются недоступными.

ПРАВО ЗАСТРОЙКИ (СУПЕРФИЦИЙ) И ПРАВО ПОСТОЯННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ (ЭМФИТЕВЗИС)

1. Состояние действующего законодательства

1.1. Действующее законодательство (ГК РФ и ЗК РФ) содержит следующий набор ограниченных вещных прав на земельные

участки – право постоянного (бессрочного) пользования – для государственных и муниципальных учреждений; казенных предприятий; центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий (имеют организационно-правовую форму фонда); органов государственной власти и органов местного самоуправления (ст. 20 ЗК), а также для государственных академий наук и созданных ими учреждений (п. 2.3 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», введен в 2008 г.); право пожизненного наследуемого владения – для граждан (с октября 2001 г., после введения в действие ЗК РФ, более не предоставляется); сервитут.

Законодательное регулирование этих прав в ГК РФ было «откорректировано» в результате принятия ЗК РФ, причем не в полной мере и противоречиво. Так, после существенного ограничения Земельным кодексом права постоянного (бессрочного) пользования по кругу субъектов Законом от 26 июня 2007 г. № 118-ФЗ была изменена редакция ст. 271 и 273 ГК РФ, в результате чего право собственника здания, расположенного на чужом земельном участке, потеряло характер права постоянного (бессрочного) пользования. Это право в настоящее время именуется правом пользования, имеет вещную природу, однако, к какой конкретной разновидности вещных прав оно относится, кодекс умалчивает.

Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не предоставляют их обладателям правомочия распоряжения, за исключением возможности перехода по наследству права пожизненного наследуемого владения (ст. 267 и 270 ГК РФ откорректированы соответствующим образом в 2007 г.).

Несмотря на то, что перечень вещных прав в ГК РФ открытый, иных ограниченных вещных прав на земельные участки за время его действия федеральными законами создано не было (за исключением права «ограниченного пользования земельным участком», особо поименованного в ст. 36 ЗК РФ в редакции от 29 декабря 2006 г., которое по своей сути является сервитутом; названное в той же статье право «безвозмездного срочного пользования» формально не отвечает признакам вещных прав, о чем свидетельствует, в частности, правило п. 3 ст. 20 ЗК РФ).

1.2. Применительно к лесным участкам действующее законодательство допускает возникновение права постоянного пользования, сервитутов (ст. 9 ЛК РФ). Однако перечень оснований возникновения и прекращения данных прав в Лесном кодексе отсутствует. Законодатель ограничивается отсылочной нормой к граж-

данскому и земельному законодательству в ст. 9 ЛК РФ.

Водное законодательство, а также законодательство о недрах не содержит указаний на возможность возникновения каких-либо ограниченных вещных прав на водный объект и участок недр.

Между тем многие виды пользования природными ресурсами характеризуются достаточной степенью стабильности, в целом ряде случаев предполагают сохранение субстанции объекта пользования, то есть допускают формулирование их как прав на чужие вещи.

2. Оценка действующего законодательства

2.1. Существующий набор ограниченных вещных прав на земельные участки явно несовременен, не отвечает потребностям российского гражданского оборота. Он не рассчитан на значительное число отношений в связи с использованием земельных участков из состава государственных или муниципальных земель (под застройку большинством субъектов и др.) и за исключением сервитутов (которые не предоставляют владения земельным участком, а предполагают лишь ограниченное пользование им) не рассчитан на отношения с участием частного собственника земельного участка.

Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения недостаточно приспособлены для современных экономических отношений, кроме того, они существуют только в отношении государственных и муниципальных земель, а по кругу субъектов, которые могут иметь земельные участки на таком праве, они существенно образом ограничены – основная масса частных собственников зданий, сооружений и иных объектов недвижимости (за исключением граждан и центров исторического наследия президентов, которые являются фондами) вовсе лишена возможности приобрести земельный участок на ограниченном вещном праве, что для развитого гражданского оборота является ненормальным.

Зарубежные правовые порядки признают (в том или ином сочетании) и регулируют такие вещные права на земельные участки, как узуфрукт, эмфитевзис, суперфиций. Так, ГК Нидерландов и ГК Квебека предусматривают все три названных права, в германском праве ГГУ регулирует узуфрукт, а специальный закон (Положение о наследственном праве застройки 1919 г.) – суперфиций, швейцарский ГК – узуфрукт и суперфиций. Законодательство Российской империи также признавало право застройки (суперфиций), его регулированию был посвящен специальный закон 1912 г., и

чиншевское право (аналог эмфитевзиса). Право застройки регулировалось ГК РСФСР 1922 г. (было отменено в 1948 г.).

Действующая с 2007 г. редакция ст. 271 ГК РФ, регулирующая право собственника недвижимости, расположенного на чужой земле, в отношении соответствующего земельного участка, дает некоторые основания говорить о том, что ГК РФ в определенных случаях признает право на землю по модели суперфиция, хотя такое название закон и не использует.

При оценке возможности введения в ГК РФ тех или иных вещных прав, возникших еще в римском праве и в различных модификациях, используемых в современных зарубежных правовых порядках, следует исходить из того, что речь может идти не о заимствовании готовых конструкций и моделей, а об использовании их как базовых прототипов, показавших свою жизнеспособность применительно к регулированию земельных отношений в рыночной экономике.

2.2. Применительно к иным природным объектам¹ перечень ограниченных вещных прав более чем скуден. Это объясняется, вероятно, тем, что данные природные объекты еще в слабой степени вовлечены в гражданский оборот. Причина тому в том числе кроется в том, что соответствующие природные объекты в качестве объектов гражданских прав в законодательстве определены недостаточно четко (в первом разделе ГК РФ соответствующие определения в настоящее время вообще отсутствуют).

Субъективные права на такие природные объекты, которые по своей сути являются гражданско-правовыми, во многих случаях возникают на основании исключительно административных актов, а соответствующие отношения между обладателем административного разрешения и государством во многих случаях не признаются гражданско-правовыми не только на практике, но даже и в теории. В свою очередь, права, возникающие у частных лиц в силу таких административных актов, именуются правами пользования.

Между тем характеристики природных объектов принципиальным образом не отличаются друг от друга, поскольку все указанные объекты индивидуализируются посредством привязки к определенной территории. Это позволяет установить унифицированные правила оборота для всех видов природных объектов, в том числе в части перечня и содержания вещных прав.

³⁵⁷ К числу иных природных объектов следует отнести земельные участки лесного фонда, именуемые ЛК РФ лесными участками, водные объекты, а также участки недр.

3. Предложения по совершенствованию законодательства

3.1. На данной стадии проработки вопроса предложения касаются главным образом совершенствования норм ГК РФ, что с неизбежностью повлечет изменение соответствующих положений (а в ряде случаев – общих подходов) Земельного, Лесного, Водного кодексов и Закона о недрах. Определение субъектов, объектов и содержания соответствующих вещных прав на природные объекты должно содержаться в ГК РФ, а публично-правовые требования, предъявляемые к осуществлению данных прав, должны остаться предметом законов (кодексов) об отдельных видах природных ресурсов.

В развитие общего принципа и с учетом включения в «Общие положения о вещных правах» исчерпывающего перечня прав на чужие вещи в ГК РФ необходимо предусмотреть основные положения обо всех правах на чужие вещи применительно к природным объектам. Для этого в подраздел о правах на чужие вещи раздела второго ГК РФ следует включить две главы, в которых будут урегулированы названные ниже права, а сервитутам целесообразно посвятить самостоятельную главу этого подраздела.

3.2. Совершенствование системы вещных прав на земельные участки и другие природные объекты целесообразно осуществлять не посредством умножения числа разновидностей таких прав, а созданием нескольких базовых моделей, которые предоставляли бы возможности достаточно гибко «подстраивать» их под потребности использования земельного участка или иного природного объекта. При этом такие права должны распространяться на всех субъектов, а на земельные участки – вне зависимости от их нахождения в частной, государственной или муниципальной собственности, то есть быть действительно общими.

Таких общих моделей может быть предложено две – (1) право суперфициарного типа, предполагающее для его обладателя возможности по изменению свойств и качеств земельного участка, в первую очередь по возведению на нем (в нем) различного рода зданий, сооружений; (2) право по типу эмфитевзиса, предоставляющее его обладателю широкие возможности использования свойств и качеств земельного участка с сохранением его субстанции.

Обе разновидности данных прав, в отличие от сервитута, предоставляют их обладателю права владения и пользования в отношении земельных участков.

3.3. Первое из названных прав, именуемое правом застройки (суперфицием), может быть предоставлено в том случае, когда лицу необходимо использовать земельный участок не для про-

изводства сельскохозяйственной продукции или использования иных природных свойств и качеств земли, а для строительства на нем различного рода объектов и их последующей эксплуатации.

Основные характеристики этого права следующие:

- срочное – до 199 лет, но не менее 50 лет, установленный сторонами срок по общему правилу не подлежит продлению;

- может переходить в порядке сингулярного и универсального правопреемства, а также может обременяться (при этом вещное право на землю и право на строения, являясь единым правом, на весь срок существования суперфиция не могут быть разделены);

- платное – плата устанавливается соглашением сторон, минимальный размер платы может устанавливаться законом;

- основания возникновения и прекращения должны быть определены в ГК РФ (в частности, гибель построенного на земельном участке имущества не является основанием для прекращения такого права, а истечение срока является основанием для прекращения права);

- возникает на основании договора, считается возникшим с момента государственной регистрации;

- в случае предоставления права для осуществления коммерческой застройки земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, возможно его предоставление по итогам проведения конкурса (аукциона);

- содержание права – владение и пользование земельным участком, в первую очередь для возведения и эксплуатации зданий и сооружений, в соответствии с целевым назначением земельного участка и с соблюдением градостроительных норм и правил, а также владение и пользование находящимися (возведенными) на земельном участке зданиями и сооружениями. Обладатель такого вещного права может возводить строения, изменять их, сносить и возводить новые, пределы осуществления этих действий зависят от условий договора с собственником земельного участка. На суперфициаре лежит обязанность осуществить постройки в срок, указанный в договоре, а также обязанность использовать незастроенную поверхность земельного участка по целевому назначению (для нужд постройки).

По общему правилу возведенные на земельном участке здания и сооружения поступают в собственность собственника земельного участка с момента их создания (осуществления государственной регистрации права собственности на здания, сооружения). Нахождение зданий, сооружений в собственности собственника земельного участка не влияет на содержание указанных выше прав суперфициара в отношении здания, сооружения, у которого эти

объекты находятся на ограниченном вещном праве. В этом случае по окончании права застройки все строения, сооружения вместе с земельным участком остаются у собственника земельного участка без какой-либо компенсации суперфициару. Вопрос о возложении на суперфициара риска случайной гибели (порчи) строения, сооружения на период существования суперфиция может быть решен в договоре, равно как и вопрос о балансовом учете соответствующего имущества.

С учетом использования предлагаемой конструкции для земель, находящихся как в государственной или муниципальной, так и в частной собственности, возможны переходные положения, по-иному определяющие, кто является собственником строений и какова будет юридическая судьба строений и земельного участка по прекращении суперфиция, вплоть до предоставления суперфициару права приобретения земельного участка в собственность за определенную компенсацию.

Суперфиций может принадлежать в долях нескольким лицам, каждому из которых в соответствии с его долей может быть выделено во владение и пользование определенное имущество (например, жилое или нежилое помещение). Это положение будет иметь принципиальное значение для определения прав на жилые и нежилые помещения в здании, возведенном на предоставленном под застройку земельном участке.

3.4. При закреплении в российском законодательстве права застройки (суперфиция) следует рассмотреть вопрос о том, что при возведении зданий и сооружений на земельном участке, используемом на праве аренды, право собственности на строения и сооружения должно возникать у арендодателя, а не арендатора земельного участка. Это является логичным продолжением построения конструкции «единого объекта» применительно к земельному участку и всему тому, что на нем расположено (создано). В противном случае создастся парадоксальная ситуация, когда обладатель обязательственного права на землю приобретает в отношении возведенных на земельном участке строений право «более сильное», чем обладатель вещного права на землю.

3.5. Право застройки (суперфиций) может быть использовано как на будущее, так и для тех ситуаций, которые имеются в современной практике, когда собственник уже существующего здания на чужом земельном участке (находящемся в частной собственности другого лица) вообще не имеет никакого права на соответствующий земельный участок. В этом случае вводным законом сторонам может быть дана возможность установить такое право на уже застроенный участок даже на случай, если дальнейшее стро-

ительство не предполагается. В вводном законе могут быть конкретизированы основные параметры такого права. Это позволило бы отказаться от введения ранее предлагавшегося ограниченного права владения земельным участком, так как охватило бы подавляющее большинство случаев, для которых такое право предполагалось создать.

3.6. Право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) может найти применение в первую очередь для использования земельного участка тем или иным субъектом для обработки земель, ведения сельскохозяйственного производства (как в коммерческих, так и в некоммерческих целях). Таким образом, целью введения этого вещного права является предоставление земельного участка для осуществления деятельности, которая связана с использованием природных свойств и качеств участка (ведения сельского хозяйства, создания заповедников, заказников и т. п.). Не следует расширять возможности использования права постоянного владения и пользования (эмфитевзиса) и допускать его в отношении иных категорий земель, так, это право не должно предоставляться для размещения и (или) обслуживания жилых и офисных зданий, промышленных объектов.

Основные характеристики этого права следующие:

- бессрочное (презумпция), однако по соглашению сторон может быть установлено на срок, срок должен быть длительным (не менее 50 лет);
- переходит в порядке сингулярного и универсального правопреемства;
- платное, размер платы может существенным образом различаться в зависимости от характера использования земельного участка и условий его предоставления и может как быть равным земельному налогу для «некоммерческого» эмфитевзиса, так и превышать его;
- основания возникновения и прекращения данного права должны быть определены в ГК РФ (так, нарушение условий, в частности существенное ухудшение природных свойств и качеств земельного участка, может являться основанием для прекращения этого права);
- возникает на основании договора, считается возникшим с момента государственной регистрации;
- содержание права – владение и пользование земельным участком с извлечением из него плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права; можно изменять характеристики земельного участка, но только в сторону улучшения его природных свойств и качеств. Постройки, необходимые для осу-

ществления соответствующей деятельности, могут быть возведены обладателем вещного права, только если они носят характер временных построек. Обязанностями правообладателя являются обработка земли и недопущение ухудшения земельного участка.

3.7. При предоставлении названных выше вещных прав на земельные участки следует по возможности избегать искусственного разделения одного земельного участка на несколько. Таким образом, земельный участок, предоставленный на праве застройки для осуществления дачного строительства, может быть использован в определенной части не только для обслуживания возведенного строения, но и для обслуживания связанных с этим потребностей суперфициара, в частности для растениеводства. В то же время право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) не предполагает возведения на земельном участке строений капитального типа, при необходимости такого использования потребуются раздел соответствующего участка и создание различных вещных прав на его «части», которые станут самостоятельными земельными участками.

3.8. Соответствующие права (суперфиций и эмфитевзис) могут быть распространены на иные природные объекты. Применительно к водным объектам суперфиций может найти применение при предоставлении водных объектов для строительства гидротехнических и иных сооружений. В эмфитевзис водные объекты (так называемые рыбопромысловые участки) могут передаваться, например, для целей организации промышленного рыболовства.

В законодательстве о недрах модель ограниченных вещных прав может быть распространена лишь на участки недр, предоставленные для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых. Суперфиций уместен при предоставлении участка недр для строительства долговременных подземных сооружений (например, тоннелей метро). В эмфитевзис участок недр может предоставляться, к примеру, для образования особо охраняемых геологических объектов (геологические заповедники, памятники природы и т. п.).

Положения о вещных правах на такие природные объекты могут быть сформулированы как в ГК РФ, так и в нормах Водного кодекса и Закона о недрах.

3.9. Существующие право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования должны быть сохранены без установления какого-либо срока, на который они сохраняются, и без изменения их содержания, однако такие права не должны возникать в будущем.

Для постепенного исчезновения этих прав следовало бы разра-

ботать механизмы, которые создадут стимулы для трансформации этих прав в другие вещные права, предусмотренные ГК РФ. По форме эта трансформация должна осуществляться посредством простого переоформления прав (в вводном законе следует предусмотреть порядок такого переоформления или указать на необходимость издания соответствующих нормативных положений в короткий срок).

В качестве такого механизма применительно к праву пожизненного наследуемого владения может быть предложено следующее **(для обсуждения)**:

– в силу указания вводного закона данное право автоматически трансформируется в право застройки (суперфиций) на максимальный срок (199 лет), в изъятие из общего правила право собственности на все строения (сооружения), которые уже возведены на земельном участке, сохраняется за обладателем ограниченного вещного права. В то же время все строения и сооружения, которые будут возведены на земельном участке в будущем, можно было бы признать находящимися в собственности собственника земельного участка; при этом по желанию суперфициара он может бесплатно переоформить свое право на право собственности в любой момент на протяжении всего срока существования права застройки (суперфиция).

Нормативно-правовое регулирование права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования может быть исключено из текста части первой ГК РФ и содержаться в вводном законе (такая конструкция, однако, требует одновременного исключения норм об этих правах из ЗК РФ и сосредоточения всех правил о них в едином нормативном акте).

Государственные и муниципальные учреждения, а также органы власти, то есть те субъекты, которые по действующему законодательству могут иметь земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, а иное имущество – на праве оперативного управления в будущем смогут получать необходимые для них земельные участки на праве застройки или на праве постоянного владения и пользования, в зависимости от предполагаемого характера использования земельного участка. В таком случае плата за суперфиций или за эмфитевзис не взимается. Вопрос о судьбе права застройки (суперфиция) по окончании срока требует дальнейшего обсуждения. Вероятно, следует в изъятие из общего правила допустить возобновляемость такого права на прежних условиях на такой же срок, если сохраняется потребность в предоставлении земельного участка названным субъектам. В рассматриваемом случае эмфитевзис должен быть бессрочным, соглашение сторон об установлении этого права даже на весьма

длительный срок не должно допускаться. Названные особенности этих прав следует предусмотреть непосредственно в законе.

ПРАВО ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЗУФРУКТ)

1. Оценка действующего законодательства

Действующее законодательство не содержит такого понятия, как узупфрукт, и, соответственно, не содержит его определения. Отдельные права, близкие по своему содержанию к узупфрукту, например: права членов семьи собственника (ранее действовавшая редакция ст. 292 ГК РФ), права отказополучателя, в законодательстве по содержанию не раскрыты, вид вещного права не определен.

Отсутствие субъективного ограниченного вещного права личного характера существенно сужает возможности участников гражданских правоотношений, порождает возникновение правовых суррогатов – понятий, которые сегодня не могут быть определены ни в категории вещных, ни в категории обязательственных прав. Попытки урегулировать возникшие потребности в категории вещных прав, но без определения содержания правоотношения между собственником и пользователем помещения и без установления соответствующих норм в Гражданском кодексе РФ (например, решение вопроса о правах членов семьи в Жилищном кодексе РФ 2004 г., раздел II, ст. 31), приводят к формированию противоречивой правоприменительной практики, что существенно снижает уровень защиты участников гражданских правоотношений. В отдельных случаях собственник остается ограниченным в реализации своего права распоряжения принадлежащим ему имуществом (например, п. 4 ст. 292 ГК РФ). Следовательно, существует объективная потребность введения в законодательство вещного права, по своему содержанию близкого к узупфрукту. Соответственно, содержание узупфрукта и перечень оснований его возникновения требуют раскрытия в ГК РФ.

Необходимо отметить, что отношения, которые предполагается регулировать путем установления узупфрукта, носят выраженный личный характер. С учетом складывающейся правоприменительной практики это требует установления ряда особенностей, ограничивающих право собственности, возникающих из семейных отношений, в первую очередь в отношении жилых помещений.

2. Предложения по совершенствованию законодательства

2.1. Узупфрукт (право личного пользования) – ограниченное

вещное право личного характера. В силу узуфрукта узуфруктуарий получает правомочия владения и пользования вещью в соответствии с ее назначением. Узуфрукт устанавливается исключительно для некоммерческих целей. Хотя допустимым является существование узуфрукта не только в отношении недвижимых или движимых вещей, но и в отношении прав, а также и в отношении всего имущества учредителя узуфрукта, в настоящее время целесообразно ограничить круг объектов этого права (см. далее). Также целесообразно, учитывая личный характер узуфрукта, ограничить круг лиц, в пользу которых может быть установлен узуфрукт, и ограничить его, как правило, только гражданами, допуская существование узуфрукта для некоммерческих юридических лиц только в определенных случаях (например, при реализации воли наследодателя в соответствии с завещанием).

2.2. Узуфрукты могут быть общими и социальными (семейными). К социальным узуфруктам общие положения об узуфруктах применяются, поскольку для социальных узуфруктов не установлено иное. О социальных (семейных) узуфруктах будет сказано далее.

2.3. Принципиальным отличием узуфрукта от прав суперфициарного типа является сохранение экономической сущности вещи и невозможность по общему правилу ее изменения узуфруктуарием. Отличия от сервитута, помимо отсутствия в составе сервитута правомочия владения чужой вещью, также в обязанности узуфруктуария содержать вещь (нести все затраты на ее содержание за свой счет). Узуфрукт как право сугубо личное непередаваем, но следует за вещью при смене собственника. Узуфрукт неотчуждаем, в том числе и с согласия собственника недвижимости. Такие соглашения с собственником ничтожны. Вместе с тем для социальных узуфруктов возможно изменение состава управомоченных лиц в течение времени существования узуфрукта при соответствующем перераспределении правомочий между узуфруктуариями (см. далее).

2.4. По общему правилу узуфрукт – наиболее полное вещное право, исчерпывающее своим содержанием (владение и пользование вещью) соответствующие правомочия собственника. Правомочие владения вещью, в отношении которой установлен узуфрукт, принадлежит исключительно узуфруктуарию, который в силу узуфрукта управомочен извлекать все выгоды из пользования обремененной вещью. Очевидно, что в этом случае узуфруктуарием может быть лишь лицо, не ограниченное в дееспособности. Такой узуфрукт может быть установлен только по воле собственника вещи, в том числе выраженной в завещании.

2.5. В отношении вещи может существовать только один узуфрукт. В общем случае узуфрукт может соседствовать с сервитутом, установленным в отношении той же вещи, постольку, поскольку содержанием сервитута не предусматривается изменение вещи либо соответствующее изменение не препятствует осуществлению узуфрукта, а также объем пользования вещью со стороны сервитуария не препятствует пользованию узуфруктуария. Возможность соседствования узуфрукта с ипотекой также допускается, но требует отдельного регулирования.

2.6. Сосуществование узуфрукта с иными вещными или обязательственными правами, предполагающими возникновение правомочий по владению вещью, не допускается, поскольку это будет приводить к утрате узуфруктуарием владения вещью. Установление узуфрукта допускается только в отношении вещи, не обремененной правами иных лиц, если для отдельных видов узуфруктов не установлено иное.

2.7. Узуфрукт в отношении недвижимых вещей возникает и прекращается исключительно в момент государственной регистрации. То же правило действует применительно к узуфрукту в отношении движимых вещей, поскольку таковой допускается только в отношении тех вещей, права на которые подвергаются обязательной регистрации в каком-либо публичном реестре. Необходимо также рассмотреть возможность установления узуфрукта на часть недвижимой вещи (например, на отдельное жилое помещение без индивидуализации его как объекта права собственности). В этом случае можно допустить существование нескольких узуфруктов в отношении одной вещи, при условии что на каждую часть будет существовать только один узуфрукт.

2.8. Возможно и, видимо, неизбежно, но следует допустить наряду с закреплением в ГК перечня случаев возникновения узуфрукта возможность того, чтобы отдельные вопросы могли регулироваться специальными законами с определением того, какие вопросы могли бы быть предметом такого регулирования.

2.9. Узуфрукт обременяет недвижимую вещь и неотделим от обремененной вещи. Гибель вещи прекращает узуфрукт. Собственник сохраняет право распоряжения вещью без ограничений, но акт распоряжения не прекращает узуфрукта. Право собственности может перейти или прекратиться и по иным основаниям (наследование, обращение взыскания).

2.10. Обязанность узуфруктуария – содержать вещь надлежащим образом и не допускать ущерба для ее экономической сущности. Узуфруктуарий должен нести издержки по содержанию и может нести затраты на улучшение, не предполагающее измене-

ния конструктивных характеристик вещи, но ни те ни другие ему не возмещаются. Расходы по улучшению вещи в связи с ее реконструкцией или восстановлением в связи с повреждениями, возникшими по независящим от узуфруктуария причинам, несет узуфруктуарий. Однако если на этот период узуфруктуарий лишается возможности реализовать свое право или при реконструкции осуществляется изменение вещи, то такие действия осуществляются исключительно по согласованию с собственником.

2.11. Существование двух узуфруктов в отношении одной вещи является невозможным.

2.12. Срок существования узуфрукта не безграничен и в пределах ограничен сроком жизни узуфруктуария. Узуфрукт может устанавливаться на определенный срок или без определения срока. В последнем случае такой узуфрукт считается установленным пожизненно. Неиспользование вещи – погасительная давность – должно также прекращать узуфрукт по причине того, что, не осуществляя пользования в соответствии с хозяйственным назначением вещи, узуфруктуарий создает риск ее утраты или повреждения. Срок погасительной давности может составлять в пределах от одного до трех лет. Прекращение узуфрукта, в том числе по давности, осуществляется по решению суда.

2.13. Основанием установления узуфрукта является гражданско-правовая сделка. Узуфрукт может быть установлен по иным основаниям (в том числе по решению суда) только в предусмотренных законом случаях – социальный (семейный) узуфрукт. К числу наиболее типичных случаев установления узуфрукта следует отнести: завещательный отказ, пожизненное содержание с иждивением, при сохранении права проживания, брачный договор, договор приватизации жилого помещения при отказе нанимателя от приобретения права собственности. Сделки, направленные на установление узуфрукта, должны быть совершены в письменной форме.

2.14. Основанием прекращения узуфрукта является: соглашение узуфруктуария с собственником, односторонний отказ от узуфрукта со стороны узуфруктуария. Если узуфрукт установлен на определенный срок, истечение этого срока прекращает узуфрукт. Также прекращает узуфрукт совпадение в одном лице узуфруктуария и собственника.

2.15. В случае если узуфруктуарий использует вещь ненадлежащим образом либо не выполняет свои обязанности по несению расходов, связанных с содержанием вещи, узуфрукт может быть прекращен на основании судебного акта. По-видимому, в законодательстве необходимо предусмотреть, что такое основание для

прекращения узуфрукта возникает при систематическом нарушении установленных правил. Основанием прекращения узуфрукта также является решение суда о погашении узуфрукта при прекращении пользования вещи узуфруктуарием.

2.16. Предлагается допустить существование узуфрукта только в отношении вещей: недвижимых и движимых, причем в отношении движимых – только в случаях, когда установлена регистрация прав на движимые вещи в том или ином публичном реестре. Ограничение этого перечня исключительно жилыми помещениями (зданиями) представляется невозможным, поскольку пользование зданием предполагает и пользование соответствующим застроенным земельным участком, и возникновение на него соответствующего вещного права. То есть установление узуфрукта на здание возможно только при одновременном установлении узуфрукта на земельный участок.

2.17. Узуфрукт может возникать на основании возмездных и безвозмездных сделок. Прекращение узуфрукта также может осуществляться на возмездной или безвозмездной основе.

2.18. Предлагается допустить существование двух видов узуфруктов: общего и социального (семейного). Установление социального узуфрукта допускается, когда правомочие по владению и пользованию вещью узуфруктуарий реализует совместно с собственником в силу существования семейных отношений. Такой узуфрукт может быть предусмотрен в целях обеспечения некоторых социально значимых интересов лиц, имеющих в силу своего положения и личностных характеристик право на получение известного содержания от других лиц: супруги, несовершеннолетние дети, престарелые родители, нетрудоспособные иждивенцы и т. п. Круг таких лиц должен быть предусмотрен законом. Основанием возникновения данного вида узуфрукта наряду с волеизъявлением собственника может являться и судебное решение. Социальным узуфруктом могут быть обременены только жилое здание или помещение и предназначенный для этих целей земельный участок. При этом сам факт проживания лиц, имеющих право на установление в их пользу социального узуфрукта, в данном жилом помещении является необходимым основанием для установления узуфрукта. Особенностью социального узуфрукта является возможное изменение субъектного состава узуфруктуариев в связи с изменением в составе семьи (смерть или рождение членов семьи) или в связи с изменением их социального статуса (достижение совершеннолетия, утрата дееспособности, приобретение статуса иждивенца и т. п.). Права всех узуфруктуариев по совместному владению и пользованию обремененным жилым помещением

должны признаваться равными, при этом в судебном порядке при наличии других заслуживающих внимания обстоятельств (как то потребность в изолированном жилом помещении в связи с некоторыми болезнями или что-либо иное) может быть установлен особый порядок пользования жилым помещением. Обязанность по содержанию жилого помещения может быть возложена только на дееспособных узуполномоченных. Таким образом, для установления социального узуполномочения необходимо одновременное наличие следующих фактов: семейные отношения, наличие обязанностей собственника по содержанию этих лиц, совместное проживание с собственником жилого помещения, отсутствие в собственности этих лиц или на ином праве иных жилых помещений. Социальный узуполномоченный, установленный в отношении несовершеннолетних, прекращается при возникновении у них гражданской дееспособности.

ИПОТЕКА И ИНОЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЕ (УЧТЕННОЕ) ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО

1. Состояние действующего законодательства и практики его применения

1.1. В настоящее время нормы о залоге сосредоточены в нескольких нормативных актах: Гражданском кодексе Российской Федерации (§ 3 главы 23 Кодекса), Законе «О залоге» и Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кроме этого, регулирование особенностей залоговых правоотношений содержится в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части установления законного залога в обеспечение прав участников долевого строительства), в Федеральном законе «Об ипотечных ценных бумагах» (в части регулирования залога, установленного в обеспечение исполнения обязательств по облигациям), в Кодексе торгового мореплавания (в части регулирования морского залога, ипотеки судна и строящегося судна), в Федеральном законе «О ломбардах» (в части регулирования залога в обеспечение краткосрочных займов, выдаваемых гражданам), Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части регулирования процедуры регистрации залога недвижимого имущества), в Федеральном законе «Об исполнительном производстве» (в части регулирования исполнения решений об обращении взыскания на предмет залога и продажи заложенного имущества) и в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» (в части регулирова-

ния особенности реализации прав залогового кредитора в деле о несостоятельности) и некоторых других.

1.2. Действующее законодательство выделяет различные виды залога, которые отличаются относительно самостоятельным правовым регулированием: залог недвижимости имущества (ипотека), залог движимости и залог имущественных прав. Кроме того, ГК РФ предусмотрены особенности залога с передачей владения заложенной вещью залогодержателю (заклад) и залога, при котором владение заложенной вещью остается у залогодателя (с возможным наложением знаков о залоге – твердый залог). Отдельный правовой режим предусмотрен для залога товаров в обороте и переработке.

В зависимости от основания возникновения залога ГК РФ предусматривает залог в силу закона и залог в силу заключенного сторонами договора о залоге.

1.3. Действующему российскому законодательству известны также несколько видов ценных бумаг, которыми удостоверяются права залогодержателя, – закладная (удостоверяющая права залогодержателя по договору ипотеки), залоговое свидетельство (часть двойного складского свидетельства, отделяемая при передаче товара, находящегося на товарном складе, в залог) и ипотечный сертификат участия (ценная бумага, удостоверяющая права на закладные, объединенные в имущественный комплекс, – ипотечное покрытие). Кроме того, законодательством предусмотрены особенности передачи в залог некоторых видов ценных бумаг (залоговый индоссамент – для ордерных ценных бумаг, лицевой счет залогодержателя – для именных бездокументарных ценных бумаг).

2. Оценка действующего законодательства

2.1. Особенность действующего российского законодательства о залоге заключается в двойственном отношении к праву залога. Право залогодержателя не признается законом вещным правом. Это следует прежде всего из того, что базовые нормы ГК РФ о залоге сосредоточены в подразделе 1 раздела III ГК РФ («Общая часть обязательствного права»).

Между тем и проект Гражданского уложения Российской империи, и Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. относили залоговые права к вещным правам (или в терминологии проекта Гражданского уложения – к правам вотчинным). Аналогичное решение (признание залога вещным правом) может быть обнаружено и в гражданско-правовых кодификациях развитых европейских государств.

Однако, несмотря на то, что формально залог не признается

вещным правом, действующий ГК РФ предусмотрел для залога регулирование, которое, по сути, сближает правовой режим залоговых прав с правовым режимом классических вещных прав (правом собственности, сервитутными правами и т. д.). Прежде всего это свойство следования залогового права за вещью, которое предусмотрено статьей 353 Кодекса. Далее права залогодержателя пользуются преимуществом перед правами прочих кредиторов должника (это правило действует не только в ходе исполнительного производства, но и в деле о несостоятельности).

Кроме того, залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения от других лиц, в том числе и залогодателя, а также вправе требовать устранения всяких нарушений своего права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Таким образом, залогодержателю доступны способы защиты, предусмотренные ГК РФ для защиты вещных прав.

И, наконец, ГК РФ устанавливает в отношении прав и еще одно свойство, которое присуще только вещным правам, – свойство преимущества «старшего» залогового права над «младшим».

Вместе с тем известно, что ряд свойств, которые в принципе присущи вещным правам, можно придать и обязательственным правам. Например, такое свойство, как следование, присуще и обязательственным правам (см. ст. 960 ГК РФ).

2.2. Вместе с тем в ГК РФ, а также в иных нормативных актах, регулирующих залоговые правоотношения, практически не проводится разграничения норм, регулирующих договор залога, и норм, регулирующих залоговые права. Представляется, что такое решение не вполне удачно, так как, во-первых, договор залога является только одним из возможных оснований возникновения залогового права, во-вторых, возможна ситуация, когда договор залога заключен, а залоговое право еще не возникло (например, залог вещи, которая будет приобретена залогодателем в будущем), и, в-третьих, мыслимы случаи, когда договор залога будет являться ничтожной сделкой, а право залога тем не менее сохранится (добросовестное приобретение права залога – см. п. 3.4).

2.3. Представляется, что одной из важных проблем действующего законодательства о залоге является недостаточное регулирование ситуаций, связанных с (а) приобретением предмета залога третьим лицом, которое не знало и не могло знать о том, что вещь находится в залоге, и (б) установлением залогового права на имущество лицом, которое в действительности не является его собственником, о чем залогодержатель не знал и не мог знать.

Первая проблема связана со слабым регулированием публич-

ности (гласности) залоговых прав и последствий ее (публичности) отсутствия в отношении некоторых видов залога. По сути, в настоящее время режим публичности присущ только залому недвижимости (ипотеке), что связано с необходимостью внесения записи о залоге недвижимости как обременении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В отношении же движимых вещей (прежде всего автотранспортных средств) режим публичности залоговых прав практически не обеспечивается, что, по всей видимости, связано с особенностями залоговых форм, применяемых на практике (как правило, заложенная движимая вещь остается во владении у залогодателя).

Вторая из названных проблем связана с тем, что активное обсуждение проблематики добросовестного приобретения прав в современной России имеет относительно недолгую историю. В настоящее время можно уверенно утверждать лишь то, что для вывода о возможности добросовестного приобретения права залога нет законодательного основания. Этого подхода придерживается и судебная практика.

2.4. Недостатком действующего законодательства является и то, что в нем совершенно отсутствует регулирование ситуации множественности лиц на стороне залогодержателя. Между тем такие ситуации возможны как в случае универсального правопреемства, так и в случаях, прямо установленных законом, например в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве...» установлено, что дольщики обладают правом залога в силу закона на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, а также на сам возводимый объект.

2.5. Достаточно противоречивы и положения законодательства о залоге в части регулирования последствий отчуждения предмета залога без согласия залогодержателя. Так, в соответствии со статьей 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае отчуждения предмета залога без согласия залогодержателя последний вправе потребовать признания данной сделки недействительной. Из статьи 351 ГК РФ следует, что последствием распоряжения предметом залога без согласия залогодержателя является возникновение у последнего права на предъявление требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного залогом, а также на обращение взыскания на заложенное имущество. В судебной практике встречается и третий подход – отчуждательная сделка признается ничтожной, добросовестный приобретатель заложенного имущества – его собственником, а залоговые права – прекращенными.

2.6. Последние изменения законодательства о залоге существенно изменили порядок обращения взыскания на заложенное имущество, а также реализацию заложенного имущества. Так, установлена возможность внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество (в этом случае продажа вещи осуществляется не на публичных, а на открытых торгах), договором о залоге, заключенным между субъектами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрено право залогодержателя на оставление заложенной вещи в собственность, а также право залогодержателя на продажу вещи третьему лицу. Кроме того, новой редакцией статьи 339 ГК РФ установлено, что законом может быть предусмотрен учет (или регистрация) договоров залога отдельных видов движимого имущества. Данные законоположения требуют дальнейшей корректировки и развития.

3. Предложения по совершенствованию законодательства

3.1. Принимая во внимание разнообразие объектов залога (вещи, имущественные права, доля в праве собственности), исключительность ситуаций, когда объект залога передается залогодержателю, ни залог движимости, ни залог недвижимости не могут быть сконструированы как сугубо вещные права. В целом можно утверждать, что основной задачей модернизации залогового права является придание отдельным видам залога характера вещного права, который должен быть связан с публичностью залогового права и выражаться в свойстве следования и приоритета залогового кредитора перед прочими кредиторами.

Таким образом, учитывая неоднозначность правовой природы залога, следует, во-первых, не закреплять прямо в ГК РФ положение о вещной природе права залога и, во-вторых, оставить неизменным основное место регулирования залоговых правоотношений в ГК РФ, а именно в главе, посвященной обеспечению исполнения гражданско-правовых обязательств.

Вместе с тем в разделе вещных прав следует указать на залог (ипотеку) как ограничение соответствующих прав, установить основание их возникновения (закон, договор), определить еще несколько генеральных положений, регулирующих залог как вещное обременение (см. ниже), и сделать отсылку к § 3 главы 23 ГК РФ.

3.2. Возникновение залогового права. Представляется, что регулирование залоговых правоотношений должно быть основано на отдельном регулировании залогового права (возникновение, переход, прекращение залогового права) и договора залога (заключение договора, его исполнение, последствия нарушения и

т. д.) как одного из возможных оснований возникновения права залога. При этом если регулирование договора залога должно осуществляться нормами обязательственного права, то право залога как право, обременяющее вещь и следующее за ней, — положением вещного права.

Право залога в силу договора должно возникать в результате накопления сложного фактического состава. Во-первых, необходимо, чтобы был заключен договор о залоге; во-вторых, должно возникнуть обеспечиваемое обязательство; в-третьих, залогодатель должен быть собственником имущества, передаваемого в залог (и должно наличествовать само закладываемое имущество); в-четвертых, устанавливаемому залому должно быть придано свойство публичности (посредством его регистрации в реестре, наложения знака о залоге, передачи во владение залогодержателю или третьему лицу либо иным образом, устанавливаемым законом). Представляется, что залог может обладать признаком следования и представлять залоговому кредитору преимущества перед другими кредиторами только при условии наличия всех четырех элементов фактического состава.

В связи с изложенным необходимость сохранения государственной регистрации договора залога недвижимого имущества вызывает серьезные сомнения. Такой договор должен считаться заключенным (и порождающим обязательственную связь между залогодателем и залогодержателем) с момента его подписания сторонами; государственной же регистрации должно подлежать только залоговое право как обременение недвижимого имущества. Возможно, в целях во избежание злоупотреблений (например, «двойных» ипотек) следует установить, что по заявлению сторон договора ипотеки (или только одной стороны — залогодателя) о заключении договора ипотеки (но до регистрации права залога) в ЕГРП может делаться соответствующая отметка (как отметка об ожидании права залога). Такая отметка сегодня уже делается, если речь идет об ипотеке в силу закона на имущество застройщика в рамках обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

Кроме того, было бы целесообразным установление в законе такого вида залога, как залог, не обладающий свойством следования и не предоставляющий залоговому кредитору возможности преимущественного удовлетворения своих требований по отношению к иным кредиторам. Для возникновения такого залога достаточно первых трех элементов фактического состава.

Для возникновения права залога в силу закона необходимо: 1) прямое указание закона на залог в силу закона; 2) наличие обе-

спечиваемого обязательства; 3) наличие у залогодателя в собственности имущества, являющегося предметом залога; 4) придание залого в силу закона свойства публичности (посредством регистрации в реестре; наложения знака о залоге; передачи владения залогодержателю либо третьему лицу). Также целесообразно установить, что залог в силу закона, который не является публичным, не обладает свойством следования и не предоставляет залоговому кредитору каких-либо преимуществ по сравнению с иными кредиторами.

В целях упрощения использования ранее установленного залога для обеспечения исполнения иных позже возникших обязательств следует предусмотреть право залогодержателя и залогодателя договориться о том, что, несмотря на исполнение обеспеченного обязательства, залог сохраняет силу и будет обеспечивать иные обязательства, возникающие между сторонами. Изменение данных ЕГРП (в случае если предмет залога является недвижимое имущество) об обеспечиваемом обязательстве должно осуществляться в упрощенном порядке.

3.3. Переход залогового права. В настоящее время переход залогового права возможен двумя способами: посредством уступки права, обеспеченного залогом (это по общему правилу влечет за собой и переход права залога), и посредством уступки прав по договору залога (что означает и передачу обеспеченного требования). Сохранение второго способа передачи права залога вряд ли оправданно, так как он противоречит природе складывающихся между cedentом и цессионарием правоотношений: целью сделки является в первую очередь приобретение обеспеченного залогом требования, и именно на это должны быть направлены действия сторон. Кроме того, российское право не допускает «разрыв» между обеспеченным обязательством и залоговым правом и не разрешает отдельную уступку последнего (ни посредством договора уступки, ни посредством передачи ценных бумаг, удостоверяющих залоговое право).

В отношении уступки обеспечиваемого залогом обязательства целесообразно предусмотреть, что, если иное не предусмотрено договором, уступка обязательства, обеспеченного залогом, означает и уступку залогового права при условии публичности последнего.

Необходима и существенная корректировка законодательства, регулирующего закладную. Так, по всей видимости, следовало бы допустить возможность выдачи закладной в качестве ордерной или даже предъявительской ценной бумаги. Кроме того, необходимо также упрощение содержания закладной и устранение свойства акцессорности закладной. Названные меры должны при-

вести к повышению оборотоспособности закладных и отпадению потребности в производных ипотечных ценных бумагах, которые являются инструментами менее надежными, чем закладные.

3.4. Сохранение залогового права. Важной проблемой судебной практики последних лет стал вопрос о сохранении добросовестно приобретенного залогового права. Речь идет о ситуации, когда третье лицо оспаривает право собственности залогодателя на заложенное имущество и добивается признания за ним права собственности на имущество, находящееся в залоге. В настоящее время возможность сохранения добросовестно приобретенных залоговых прав законом не установлена, что, очевидно, не способствует стабильности оборота. Необходимо предусмотреть, что право залога, которое является публичным (внесенным в реестр и т. д.), не может прекратиться вследствие того, что третье лицо было признано собственником заложенной вещи, но залогодержатель не знал и не мог знать о принадлежности вещи третьему лицу. Договор залога (при условии, что добросовестно установленный залог возник из договора) в такой ситуации является ничтожной сделкой, но право залога сохранится, а собственник вещи должен рассматриваться как залогодатель в силу закона.

3.5. Прекращение залогового права. Нуждаются в принципиальной ревизии положения ГК РФ в части прекращения залога.

Во-первых, по общему правилу перемена собственника вещи не должна влечь прекращение залогового права, если это право является публичным. Если же лицо приобрело заложенную вещь и при этом не знало и не могло знать о том, что она находится в залоге, залог должен прекращаться. Дополнительного обсуждения требует дополнительный критерий такого приобретения – возмездность. По всей видимости, целесообразно давать защиту лишь только тем приобретателям заложенного имущества, которые уплатили за это имущество цену, установленную договором. Однако при этом следует сохранить необходимость получения согласия залогодержателя на распоряжение заложенным движимым имуществом; в отношении же недвижимого имущества имеет смысл обсудить возможность введения уведомительного порядка распоряжения предметом залога.

Во-вторых, следует создать механизм, позволяющий залогодателю освобождать заложенное имущество от залога (прекращать залог) в случае истечения срока исковой давности по основному требованию и/или по требованию дополнительному. Поскольку истечение срока исковой давности по главному требованию влечет истечение срока исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т. п.), но не влечет

прекращения ни самого главного требования, ни дополнительного требования (ст. 207 ГК РФ). При залоге, особенно если залогодержатель имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке, действующее законодательство, с одной стороны, не предусматривает возможности заявления залогодателем возражений, связанных с пропуском залогодержателем срока исковой давности вне суда, с другой – не дает права залогодателю заявить требование о прекращении залога. Возможно, следует дать залогодателю право потребовать в суде прекращения залога в случае истечения срока исковой давности. Такое право дано залогодателю п. 3 ст. 343 ГК РФ при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, создающих угрозу утраты или повреждения заложенного имущества.

В-третьих, если будет сохранена возможность обращения взыскания на заложенное имущество не по требованиям залогодержателя, а по требованиям первой и второй очереди вне рамок конкурсного производства (см. ст. 64 ГК РФ, ст. 78 и ст. 111 Федерального закона «Об исполнительном производстве»), необходимо четко определить судьбу залога – сохраняется он или прекращается.

В-четвертых, следует уточнить положения подп. 2 п. 1 ст. 351 ГК РФ, предусматривающего, что в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом заменить предмет залога, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (п. 2 ст. 345 ГК РФ). Некоторой неясностью отличается само правило п. 2 ст. 345 ГК РФ. Гибель предмета залога, по-видимому, всегда означает прекращение права залога. При предоставлении залогодателем нового предмета в залог между сторонами возникнут новые залоговые правоотношения. Залогодателю необходимо решить вопрос о том, должны ли стороны заключать новый договор залога ввиду замены предмета залога или прежний договор залога будет распространяться на новый предмет.

Аналогичный вопрос возникает в случае изменения предмета залога в силу его естественных свойств или действий третьих лиц, приводящих к появлению нового объекта оборота.

В-пятых, необходимо решить вопрос о сохранении залога в случаях, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (статья 301), либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (статья 243).

Пункт 2 ст. 354 ГК РФ предусматривает, что залог в отношении этого имущества прекращается.

О необходимости защиты добросовестного залогодержателя сказано выше (см. п. 3.4), однако вряд ли обоснованно прекращение залога и в случае, если имущество изымается в виде санкции.

В-шестых, п. 1 ст. 352 ГК РФ редакционно сформулирован неудачно, так как его положения вроде бы содержат исчерпывающий перечень случаев прекращения залога, однако самим ГК РФ предусмотрено прекращение залога в случае, если залогодержатель не оставил заложенное имущество за собой.

В-седьмых, требует обсуждения и проблема распределения рисков объективного (то есть не связанного с действиями залогодателя) снижения стоимости предмета залога. Сегодня этот риск целиком лежит на залогодателе, что представляется не всегда справедливым.

По этой же причине неудачен и п. 3 этой же статьи, так как обязанность залогодержателя вернуть залогодателю заложенное имущество может возникать и в других случаях.

ПРАВО ПРИОБРЕТЕНИЯ ЧУЖОЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

1. Анализ действующего законодательства

Действующее гражданское законодательство достаточно широко использует институт преимущественного права как права обязательственного характера, позволяющего его обладателю требовать от владельца имущества передачи этого имущества ему на соответствующем вещном или обязательственном праве, но только в том случае, когда владелец намеревается передать имущество третьему лицу, и только на тех условиях, на которых имущество подлежало передаче этому третьему лицу.

Возможность осуществления преимущественного права, при том что оно используется в рамках самых разных гражданско-правовых отношений (корпоративных, арендных отношений, отношений общей собственности и др.), фактически очень ограничена, поскольку, согласно действующему законодательству, преимущественное право на приобретение имущества может быть реализовано лишь при совершении владельцем этого имущества строго определенных сделок. При совершении владельцем имущества сделок иных, чем установлено законом (например, при безвозмездном отчуждении доли в праве собственности на общее имущество, совершении с акциями закрытого акционерного общества иных сделок, чем их продажа), преимущественное право на приобретение имущества реализовано быть не может.

Специфика института преимущественного права определяет и специфику способа его защиты в случае нарушения – посредством заявления требования о переводе прав и обязанностей по заключенному договору. При этом законодатель устанавливает, как правило, ограниченный срок (пресекающего характера) для заявления такого требования.

Однако в действующем гражданском законодательстве отсутствует институт, закрепляющий право на приобретение чужой вещи как право абсолютное, посредством которого может быть установлено исключительное право определенного лица на приобретение в будущем конкретного имущества на согласованных сторонами условиях.

Поскольку право приобретения чужой вещи как вещное право в российском законодательстве отсутствует, анализ действующего законодательства, его касающегося, должен быть сосредоточен на тех правовых институтах, которые его заменяют, а также на тех потребностях в должном правовом регулировании, которые в настоящее время существуют. В основном данное право заменяют различные договорные обязательства: предварительный договор, договор купли-продажи будущей вещи, обещание дарения, договор аренды с выкупом и т. п. Они предоставляют возможность приобрести чужую вещь в собственность или на основании иного вещного права в силу договора с собственником. Последнего обременяют относительные по своей природе обязанности, не обременяющие вещь и, соответственно, не следующие за ней. Нарушение данных обязанностей влечет обычные последствия нарушения обязательства – возмещение убытков, взыскание неустойки и т. п. Что касается понуждения к исполнению обязанности в натуре, то оно имеет смысл лишь тогда, когда вещь остается во владении обязанного лица.

Использование институтов обязательственного права для обеспечения вещно-правовой по своей сути потребности – уверенности в приобретении вещного права в будущем – влечет множество различных по своей природе проблем. Тут можно вспомнить и о многократных продажах одной и той же вещи, которыми порой злоупотребляют недобросовестные застройщики (наиболее распространенный случай «обмана дольщиков») или рейдеры при корпоративных захватах, и о непрозрачных схемах расчетов между гражданами за продаваемые квартиры, обусловленные отсутствием уверенности в приобретении вещного права при платеже против подписанного договора, и о невозможности при помощи залога вещи обеспечить исполнение обязанности, касающейся той же самой вещи (в силу акцессорности залога).

Действующее законодательство о государственной регистрации в ряде случаев содержит некоторые правовые конструкции, которые позволяют создать правовой эффект, близкий к тому, который способно дать вещное право приобрести чужую вещь.

Прежде всего речь идет о механизме государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Действующее гражданское законодательство предусматривает отдельную государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом. Например, государственной регистрации подлежит договор купли-продажи жилого помещения, который считается заключенным только с момента государственной регистрации. Согласно позиции арбитражного суда, приведенной в п. 4 Обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (информационное письмо от 16 февраля 2001 г. № 59), наличие в Едином государственном реестре прав записи о регистрации одного договора на одно помещение исключает возможность регистрации второго договора на то же помещение.

Такая же ситуация возникает с договорами участия в долевом строительстве. В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ такой договор должен быть заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

При этом в силу п. 3.1 ст. 25.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве может быть отказано в случае наличия государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства.

Данное правило призвано исключить возможность заключения застройщиком нескольких договоров в отношении одного объекта с разными участниками долевого строительства.

Другим вариантом использования государственной регистрации сделки как механизма гарантии приобретения права в будущем является регистрация договора об ипотеке, если залогом обеспечивается исполнение обязательства, которое должно возникнуть в будущем. Как предусмотрено во втором предложении абз. 1 п. 3 ст. 11 Закона об ипотеке, «если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государ-

ственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства». Тем самым в ЕГРП оказывается фактически зарегистрированным «ожидание» возникновения у залогодержателя права ипотеки на объект недвижимости, определенный сторонами в договоре об ипотеке.

Далее нельзя не упомянуть про механизм отметок в реестре.

В соответствии с ч. 3 ст. 25.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав. **При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды с указанием в графе “особые отметки” распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества».**

На момент заключения и регистрации первого договора участия в долевом строительстве возникающая законная ипотека регистрируется в отношении того имущества застройщика-залогодателя, которым он на этот момент обладает. То есть по общему правилу в этот момент регистрируется только ипотека принадлежащего застройщику на праве собственности земельного участка, на котором будет вестись строительство, или, если застройщик является арендатором такого земельного участка, ипотека его права аренды.

В отношении строящегося (создаваемого) на земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые в силу п. 1 ст. 13 Закона о долевом строительстве также являются предметом законной ипотеки, обеспечивающей исполнение застройщиком его обязательств перед участниками долевого строительства, законная ипотека может быть зарегистрирована только тогда, когда это имущество (1) будет создано и (2) право собственности застройщика на него будет зарегистрировано в установленном порядке.

До этого момента в ЕГРП содержится лишь отметка о том, что ипотека земельного участка или права аренды распространяется на создаваемый на этом участке объект недвижимого имущества.

Хотя в Законе о долевом строительстве, равно как и в Законе о государственной регистрации, ничего об этом не сказано, однако можно предположить, что подобная отметка, сделанная в ЕГРП органом по государственной регистрации, по существу, адресована самому этому органу и призвана обеспечить внесение органом по государственной регистрации в ЕГРП записи о законной ипотеке в отношении «строящегося (создаваемого) объекта недвижимости» при внесении в ЕГРП записи о регистрации права собственности застройщика на этот объект.

Таким образом, отметка в реестре свидетельствует об ожидании дольщиком приобретения права залога на определенное имущество застройщика, пока еще отсутствующее.

Наконец, в ЕГРП может быть зарегистрировано право, применительно к которому законом императивно предусмотрено наличие у определенных лиц преимущественного права на приобретение соответствующего имущества.

Так, в соответствии со ст. 250 ГК РФ преимущественное право покупки при продаже сособственником доли в праве общей собственности имеют остальные участники долевой собственности. Следовательно, сам факт регистрации общей долевой собственности на недвижимую вещь отражает и это преимущественное право сособственников.

2. Оценка действующего законодательства

Все те механизмы, которые в настоящее время могут быть использованы участниками оборота в целях создания реальной гарантии приобретения ими того или иного права на недвижимое имущество, не отличаются универсальным характером и не могут быть признаны достаточно эффективными по нескольким причинам.

Во-первых, часть механизмов основана на государственной регистрации договоров. Однако в рамках реформы гражданского законодательства предполагается отменить государственную регистрацию сделок с недвижимостью, сохранив лишь регистрацию прав (возникновения, прекращения и перехода) и регистрацию обременений. В результате установление вещного обременения в пользу будущего приобретателя объекта недвижимости посредством государственной регистрации сделок окажется невозможным.

Во-вторых, все предусмотренные в законодательстве механизмы носят скорее технический характер и не имеют в своей основе материальных гражданско-правовых норм.

В связи со сказанным выше нельзя не упомянуть о том, что законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество предполагает регистрацию в реестре определенных прав, сделок и обременений. Однако такие обременения не могут быть установлены на основании договора купли-продажи или иных договоров об отчуждении вещи, особенно в условиях отказа от регистрации сделок с недвижимостью. Впрочем, даже если возможность установления таких обременений будет признана действующим законодательством, они фактически будут означать возникновение особого вещного права на недвижимость, которое лучше закрепить в ГК, а не в законодательстве о государственной регистрации, носящем в значительной мере процедурный характер.

Не является разумным и ограничение права распоряжения вещью ее собственником, заключившим ранее договор купли-продажи этой вещи с другим лицом, как это предусмотрено в п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» № 8 от 25.02.1998 г. Во-первых, лицо, оставаясь собственником, должно сохранять и тот объем прав, которые имеет собственник, в том числе и право распоряжения. Во-вторых, ст. 398 ГК связывает приоритет в защите того, кто приобрел право на вещь на основании обязательства, в первую очередь не с моментом заключения договора, а с приобретением владения вещью. В-третьих, момент заключения договора купли-продажи в отношении вещи, если этот договор не подлежит государственной регистрации, может быть легко сфальсифицирован собственником и любым третьим лицом.

В-третьих, применяемые в настоящее время механизмы в силу их технического характера не решают вопроса о судьбе различного рода ограничений и обременений публично-правового и частноправового характера, установленных в отношении отчуждаемой вещи, и о переносе этих ограничений на приобретателя вещи. Ведь, с одной стороны, отчуждатель вещи еще в полном объеме сохраняет свои права на нее, а значит, передает именно эти права, с другой стороны, установленные ограничения и обременения могут быть неизвестны приобретателю до тех пор, пока он непосредственно не вступит во владение вещью.

Соответствующие обременения и ограничения могут быть весьма разнообразны по своей правовой природе. И здесь нельзя не упомянуть об обязанностях, которые могут быть связаны с обладанием объектом недвижимости на определенном праве и которые сейчас нельзя обеспечить иначе, чем установлением публично-

правовой ответственности (о «повинностях вещи»). Вспомним, например, о том, как трудно обеспечить соблюдение мобилизационных предписаний частными лицами, особенно если они приобрели недвижимое имущество на открытом рынке, или гарантировать надлежащее содержание ими мобилизационных мощностей. Не меньшие сложности вызывает надлежащее обеспечение соблюдения правообладателями обязанностей, вытекающих из законодательства о культурных ценностях.

Право приобретения чужой вещи будет вещным обеспечением этих публично-правовых, по сути, повинностей, предоставляя возможность приобрести на определенных условиях объекты недвижимости, обремененные мобилизационными предписаниями, и передать их в руки тех лиц, которые будут данные предписания исполнять.

В-четвертых, использование конструкции залога в отношении объектов долевого строительства противоречит природе возникающих отношений, цель которых состоит в приобретении прав на объекты недвижимости, а не в их отчуждении при неисполнении обеспеченного залогом обязательства. В этом смысле законодатель был вынужден использовать залог, имеющий акцессорный характер, поскольку иных механизмов обеспечения у него не было.

3. Предложения по изменению законодательства

При сохранении в гражданском законодательстве института преимущественного права на приобретение вещи, права, доли в праве как института обязательственного в ГК РФ следует закрепить и специальное вещное право приобрести чужую недвижимую вещь на определенных условиях.

1. Право приобрести чужую вещь как особое вещное право может предполагать приобретение на вещь как права собственности, так и иного вещного права, если последнее может быть приобретено данным лицом на основании договора. Круг таких прав должен быть исчерпывающим образом определен Гражданским кодексом РФ.

В число подобных прав на недвижимое имущество следует включить право ипотеки, принимая во внимание необходимость обеспечить интересы залогодержателей в случаях, когда договор об ипотеке уже может быть заключен, однако ипотека (право залога) на данное имущество еще не может быть установлена (например, ввиду того, что еще не возникло само основное обязательство, обеспечиваемое ипотекой).

По общему правилу право приобретения чужой вещи (права на

чужую вещь) следует ограничить только недвижимой вещью (долей в праве собственности на недвижимую вещь), право на которую уже зарегистрировано в Едином реестре прав за лицом, обязанным передать эту вещь (вещное право на нее) своему контрагенту.

Данная конструкция по общему правилу исключает возможность установить право на приобретение вещи в отношении еще не созданной вещи или вещи, реально существующей, но еще не принадлежащей ее отчуждателю.

В исключительных случаях можно было бы допустить установление права приобрести еще не построенный объект недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться. Например, право приобретения чужой вещи может быть использовано для оформления отношений по участию в долевом строительстве исходя из того, что данное право может быть установлено в привязке к конкретному земельному участку и в отношении объекта, который на нем еще только будет возведен (будущая вещь).

2. Основаниями возникновения права на приобретение чужой вещи могут быть договор и в исключительных случаях юридические факты, названные в законе.

По общему правилу основанием возникновения данного права будет договор отчуждателя и приобретателя вещи. Законом должны быть предусмотрены случаи, когда возникновение права приобрести чужую вещь происходит помимо воли отчуждателя (эти случаи оправдываются совокупностью правовых, экономических и социальных условий, когда отчуждатель вещи как «сильная сторона» в договорном обязательстве, не заинтересованная в возникновении у приобретателя этого права, мог бы вынудить «слабую» сторону отказаться от указанного права). Примером возникновения права на приобретение чужой вещи на основании закона могло бы стать право участника долевого строительства на получение от застройщика соответствующего жилого или нежилого помещения в строящемся здании.

3. Исходя из общих принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество право на приобретение чужой вещи должно возникать при условии внесения соответствующей записи в Единый реестр прав на недвижимость (ЕГРП). Только государственная регистрация обеспечивает в необходимой степени публичность и достоверность для участников гражданского оборота сведений обо всех вещных правах на недвижимые вещи.

В определенных случаях, предусмотренных законом, можно было бы допустить возникновение права приобрести чужую вещь

и без регистрации непосредственно самого этого права, но при одном из двух условий:

- если в реестре (ЕГРП) зарегистрировано право на вещь, с которым закон императивно связывает возникновение у определенных лиц права на ее приобретение;

- публичность соответствующего права будет обеспечиваться иным образом.

4. Условия приобретения вещи, на которую устанавливается соответствующее право, определяются договором между собственником (обладателем иного вещного права) и приобретателем. Эти условия вносятся в Единый реестр прав (ЕГРП). Договор, на основании которого возникает право приобрести чужую вещь, по сути, представляет собой любой гражданско-правовой договор об отчуждении вещи, в котором момент заключения и исполнения не совпадают (договор на срок, под отлагательным условием и т. п.). Отдельно может быть решен вопрос о возможности возникновения данного права на основании договора цессии, если речь идет об иных вещных правах, передаваемых в порядке цессии.

5. Вопрос о форме договора, определяющего условия возникновения и осуществления права приобретения чужой вещи, должен быть тесно увязан с механизмом государственной регистрации этого права и принудительного его осуществления.

Могут быть использованы два механизма, придающие конструкции необходимую гибкость:

- при заключении договора в простой письменной форме (точнее, в форме единого письменного документа) регистрация права приобрести чужую вещь осуществляется в общем порядке (на основании заявления обеих сторон), а принудительное осуществление этого права возможно только на основании судебного акта;

- при заключении договора в нотариальной форме регистрация права может быть осуществлена на основании заявления любой из сторон, а принудительное осуществление этого права возможно на основании исполнительной надписи нотариуса.

6. Право приобретения чужой вещи должно обладать свойством следования. При введении механизма следования данного права за вещью нет необходимости устанавливать в законе запрет для собственника отчуждать данную вещь без согласия обладателя права на ее приобретение. Соответственно, нет необходимости и запрещать органу регистрации регистрировать переход права на это имущество к лицу иному, чем обладатель права на его приобретение.

Вместе с тем необходимо учесть, что собственник формально сохраняет право иным образом распоряжаться вещью (заложить,

сдать в аренду, в безвозмездное пользование). Соответствующие сделки могут «обесценить» право на приобретение такой вещи. Поэтому при введении в ГК права приобрести чужую вещь необходимо решить вопрос об объеме правомочий собственника распоряжаться соответствующей вещью, на которую у другого лица имеется право ее приобрести.

Здесь возможно использование нескольких конструкций. Первая – императивный запрет собственнику распоряжаться вещью без согласия обладателя права на ее приобретение. Вторая – предоставление обладателю права обычных прав – права требовать расторжения договора, изменения условий договора (например, условия о цене приобретения), возмещения убытков.

Однако наиболее удачным представляется закрепление механизма, в соответствии с которым все права и обременения, которые были установлены собственником вещи в пользу третьих лиц без письменного согласия обладателя права на приобретение вещи, прекращаются в момент регистрации перехода к этому правообладателю права на саму вещь, если только он не выразит согласие на сохранение этих прав и обременений.

ПРАВО ВЕЩНЫХ ВЫДАЧ

1. Состояние и оценка законодательства

1.1. В ГК РФ отсутствует вещное право, позволяющее участвовать в использовании чужого имущества прежде всего в виде получения дохода или получения иного имущества, что объясняется наличием определенных пробелов в системе вещных прав.

Само по себе такое право позволяет вовлечь в оборот ценность вещи помимо ее отчуждения, что расширяет экономические возможности оборота.

Существующий в рамках обязательственного права договор ренты не охватывает всех возможностей использования, заключенных в вещи.

Оценивая практическое распространение существующего договора ренты, нужно отметить, что сфера распространения этого договора ограничена сделками с жилыми помещениями. При этом договор легко расторгается судами и не является достаточно устойчивым, что, впрочем, скорее отражает состояние правопорядка, чем указывает на несовершенство закона.

Поэтому обсуждение вопроса о создании вещного права, расширяющего возможности использования вещи, не должно сводиться к замене существующего института договора ренты, а должно быть направлено на установление иного института, хотя

и имеющего некоторые общие с договором ренты черты, но отличающегося от нее как характером права (вещного), так и более широкой сферой применения. При этом договор ренты в существующем виде сохраняется.

1.2. Право вещных выдач известно в той или иной форме германскому и другим европейским кодексам, в том числе – новейшим.

Этот институт предусматривался также проектом ГУ.

Исторически это право идет от чиншевого права (в России – от барщины, десятины), но последнее столетие оно проявляет себя как инструмент современной экономики, предоставляя участникам оборота дополнительные возможности. В частности, право вещных выдач может быть использовано для установления содержания нетрудоспособным людям, предоставления жилья иным лицам, платежей юридическим лицам, установления платежей из права застройки (сервитута), выплат между соседями (например, при ошибочном захвате части чужого земельного участка при застройке), расходов на содержание общего имущества, натуральных обязательств при эксплуатации общего имущества (систем водоснабжения, отопления и т. п.) и др.

1.3. Право вещных выдач должно быть отграничено от смежных вещных прав, которыми являются, с одной стороны, ипотека, а с другой – сервитут.

С ипотекой право вещных выдач объединяет то, что оно обременяет вещь и следует за вещью, причем эта вещь служит средством обеспечения права.

Отличается право вещных выдач от ипотеки тем, что оно может быть указано не в виде определенной суммы, а в виде периодического платежа либо путем указания способа определения суммы (с учетом инфляции и иных обстоятельств). Кроме того, возможно право вещных выдач и как неденежное обязательство.

В отличие от ипотеки, право вещных выдач является не обеспечительным правом, а самостоятельным (основным) правом.

От сервитута право вещных выдач, если оно не выступает как периодические платежи, то есть выступает как определенные действия обязанного лица, отличается тем, что оно предусматривает действия собственника (обязанного лица), тогда как сервитут означает лишь воздержание от действий (претерпевание).

2. Предложения по совершенствованию законодательства

2.1. Наименование права условно предлагается как «право вещных выдач». Иное возможное наименование – «вещное обременение».

менение» – может дезориентировать участников оборота, так как, по сути, идентичное понятие употребляется в законодательстве о регистрации прав на недвижимое имущество в ином смысле. Указание в названии на выплаты или платежи будет неверным, так как имеется в виду не только выплата денег. Упоминание ренты приведет к смешению с договором ренты, который предполагается оставить среди обязательств в существующем виде.

2.2. Содержание права вещных выдач формулируется как обязанность собственника недвижимого имущества производить определенные периодические платежи или действия в пользу определенного лица, которое является обладателем права вещных выдач.

От обязательства право вещных выдач отличается тем, что оно лежит на любом собственнике вещи и следует за вещью, хотя существенную близость права вещных выдач к обязательству, конечно, отрицать невозможно. В частности, долг, накопившийся за вещь у прежнего собственника, не должен переходить на приобретателя, кроме случаев, когда такое условие прямо оговорено в соглашении между прежним и новым собственником обремененной вещи.

Право вещных выдач возникает по общему правилу в силу договора. Вероятно, возможно установление его также решением суда (например, при разделе общего имущества).

Право вещных выдач может быть установлено договором в пользу третьего лица. Вероятно, право вещных выдач может возникать из обязательства покупателя по оплате вещи при ее покупке, если стороны найдут такое решение более удобным, чем установление залога на проданную, но не оплаченную вещь.

Если стороны оценили неденежные (натуральные) выдачи в определенной сумме, то такая оценка может применяться в случае привлечения к имущественной ответственности лица, обязанного к вещным выдачам.

Возможно установление правила обязательной денежной оценки натуральной выдачи. При установлении периодических денежных выплат одновременно указывается способ их переоценки.

Право вещных выдач может быть срочным или пожизненным (для юридического лица – бессрчным).

2.3. Собственник обремененной вещи отвечает по праву вещных выдач только обремененной вещью.

2.4. Право вещных выдач прекращается посредством соглашения с собственником обремененной вещи (выкуп права вещных выдач). Может быть установлен срок, в течение которого собственник обремененной вещи не вправе выкупить право вещных выдач (прекратить право вещных выдач).

Стоимость бессрчного права вещных выдач для целей прекращения посредством выкупа определяется как умножение суммы годовых платежей на установленное законом число (например, 25 – так в проекте ГУ). Соглашение о запрете выкупа права вещных выдач, видимо, следует считать исключительным условием, уместным, например, для права вещных выдач с благотворительными или иными публичными целями.

2.5. Учитывая определенную близость права вещных выдач к ипотеке, возможно установление правила о субсидиарном применении норм об ипотеке к праву вещных выдач, если это не исключается договором, законом или существом права вещных выдач. В частности, нормы об ипотеке применимы в части обращения взыскания на обремененную вещь, в части оборота (передачи) права вещных выдач и др.

ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1. Анализ действующего законодательства

Право оперативного управления вместе с правом хозяйственного ведения урегулировано главой 19 ГК. В основном данные права предназначены для закрепления прав на имущество за государственными (муниципальными) юридическими лицами, хотя не исключено, что они могут принадлежать и частным учреждениям.

Право хозяйственного ведения принадлежит государственным и муниципальным унитарным предприятиям, за исключением казенных предприятий.

Право оперативного управления принадлежит государственным, муниципальным и частным учреждениям, а также казенным предприятиям.

Обладатели права хозяйственного ведения несут самостоятельную имущественную ответственность. По их долгам собственник их имущества (учредитель) не отвечает.

Обладатели права оперативного управления отвечают по обязательствам своими денежными средствами. При недостаточности денежных средств субсидиарную ответственность по обязательствам несет собственник имущества (за исключением автономных учреждений, по долгам которых собственник не отвечает).

Обладатель права хозяйственного ведения владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК.

Обладатель права оперативного управления владеет, пользу-

ется и распоряжается имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества.

По сравнению с правом собственности право хозяйственного ведения и право оперативного управления ограничено. Объем этих ограничений определяется не только ГК, но и иными законами, а также в ряде случаев – подзаконными актами.

Ограничения устанавливаются в зависимости от категории имущества, а также в зависимости от источника средств, за счет которых данное имущество приобретено.

Обладатель права хозяйственного ведения не вправе распоряжаться недвижимым имуществом без согласия собственника. Законом и подзаконными актами могут быть установлены ограничения по распоряжению иным имуществом. В частности, Законом о государственных и муниципальных унитарных предприятиях такие ограничения установлены в отношении акций и (долей) в обществах с ограниченной ответственностью.

Обладатель права оперативного управления не вправе распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Автономное учреждение, однако, вправе распоряжаться своим имуществом, причем недвижимым и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, с согласия собственника.

Любое учреждение вправе самостоятельно распоряжаться доходами, полученными от разрешенной ему деятельности, и приобретенным за счет этих доходов имуществом.

Казенное предприятие, как и обладатель права хозяйственного ведения, распоряжается недвижимым имуществом с согласия собственника. Оно также вправе самостоятельно распоряжаться производимой им продукцией.

2. Недостатки в правовом регулировании

Изначально различие между правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления состояло в том, что первое право максимально приближено по объему к праву собственности (тогда оно называлось правом полного хозяйственного ведения) и рассчитано на коммерческие организации, тогда как второе право предназначено для финансируемых из бюджета организаций, находящихся под строгим контролем государства-собственника.

Причем в тот момент, когда разграничение между двумя этими правами было проведено, еще не было массовой приватизации, а значит, в рамках государственного сектора оставались крупные активы, которые можно было эксплуатировать на рыночных принципах.

Когда приватизация в основном прошла, в собственности государства осталось мало предприятий, которые могли бы полноценно существовать в условиях рынка, с одной стороны, а поведение сохранившихся предприятий в основном было направлено на то, чтобы разворовать оставшееся у них имущество, с другой стороны. При таких обстоятельствах развитие законодательства и практики его применения было направлено на усиление ограничений для государственных предприятий, что особенно четко проявилось в Законе о государственных и муниципальных унитарных предприятиях. В результате право хозяйственного ведения по некоторым параметрам оказалось даже более ограниченным, чем право оперативного управления, во всяком случае, в той части, в которой последнее предполагает свободное распоряжение денежными средствами, полученными от разрешенной им деятельности. Принципиальные различия между правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления исчезли.

Впрочем, эти различия даже в ГК последовательно провести не удалось. С точки зрения содержания право оперативного управления отличается от права хозяйственного ведения лишь тем, что владение, пользование и распоряжение имуществом ограничено не только пределами, установленными законом, но также целями деятельности субъекта, заданиями собственника и назначением имущества.

Однако и государственные предприятия как субъекты права хозяйственного ведения имеют специальную правоспособность, то есть владеют, пользуются и распоряжаются имуществом в соответствии с целями своей деятельности, как и субъекты права оперативного управления.

Использование государственными и муниципальными предприятиями имущества по его назначению вытекает из абз. 1 п. 1 ст. 295 ГК, в котором сказано, что собственник имущества такого предприятия осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. К тому же сначала судебная практика, а затем и закон допустили признание недействительными таких сделок с имуществом предприятия, которые лишают последнее возможности вести свою деятельность в соответствии с собственными целями.

Формально лишь такое ограничение, как осуществление дея-

тельности по заданию собственника, отличает право оперативного управления от права хозяйственного ведения, но лишь формально. Нельзя не учитывать право собственника определять предмет и цели деятельности государственного и муниципального предприятия, а также назначать его директора (руководителя). Через назначение директора собственник *de facto* может обеспечить выполнение любых своих заданий.

Выделив всего два права, которые направлены на управление имуществом собственника, законодателю не удалось обеспечить единство содержания данных прав в отношении всех их субъектов, равно как и в отношении любых их объектов. Это придало данным правам условный характер, создало возможность для дальнейшей дифференциации этих прав на виды и подвиды.

В частности, право оперативного управления принадлежит не только учреждениям, финансируемым собственником, но и казенным предприятиям, тогда как предприятие в п. 1 ст. 132 ГК РФ определено как имущественный комплекс, предназначенный для ведения предпринимательской деятельности. Иными словами, объектом права оперативного управления, как и права хозяйственного ведения, может быть имущество, предназначенное для ведения предпринимательской деятельности.

Далее, учреждение по общему правилу не может распоряжаться своим имуществом, тогда как автономное учреждение как одна из его разновидностей, равно как и казенное предприятие, может. То есть содержание права оперативного управления дифференцировано в зависимости от того, какому субъекту оно принадлежит.

Причем содержание права оперативного управления дифференцировано также в зависимости от того, в отношении какого имущества оно возникло. По общему правилу право распоряжения отсутствует, если речь идет об имуществе, закрепленном за субъектом права оперативного управления собственником или приобретенном за счет средств, выделенных собственником. Напротив, право распоряжения принадлежит учреждению, если речь идет о доходах, полученных от разрешенной и приносящей доходы деятельности, а также об имуществе, приобретенном на такие доходы.

К тому же отсутствие по общему правилу права распоряжения у учреждения порождает многочисленные противоречия. Например, для того чтобы разместить у себя необходимые для осуществления уставной деятельности предприятия торговли и бытового обслуживания, учреждению нужно отказаться от соответствующих площадей в пользу собственника как от излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имуще-

ства, что во многих ситуациях лишено смысла. Поэтому и был дополнен п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 22 июня 2006 г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Не может теперь быть критерием для разграничения права хозяйственного ведения и права оперативного управления такой признак, как отсутствие субсидиарной ответственности собственника по долгам обладателя первого права и наличие такой ответственности, когда речь идет о втором праве. По долгам автономных учреждений как обладателей права оперативного управления теперь собственник ответственности не несет. Впрочем, субсидиарная ответственность собственника по долгам казенного предприятия была эфемерной всегда. Достаточно вспомнить регулярное приостановление действия соответствующей нормы закона о бюджете на определенный год.

Право самостоятельного распоряжения доходами, полученными от разрешенной учреждению деятельности, и приобретенным на эти доходы имуществом никогда не было самостоятельным. Ограничения данного права предусмотрены бюджетным законодательством, причем противоречия между гражданским и бюджетным законодательством усиливаются. Для преодоления этих противоречий необходимо определить роль бюджетного законодательства в определении содержания права оперативного управления.

3. Предложения по совершенствованию законодательства

Поскольку условный характер права на управление имуществом собственника полностью изжить нельзя, следует уменьшить количество условностей, создав более-менее универсальную модель, рассчитанную на любые имеющиеся ситуации и, возможно, на ситуации, которые могут возникнуть в будущем.

1. Нужно устранить дуализм прав на управление имуществом собственника, оставив только одно право – право оперативного управления. Соответствующий термин не только дань исторической традиции, но и наиболее емкое понятие, охватывающее как коммерческую, так и некоммерческую деятельность субъекта права оперативного управления. «Хозяйственное ведение» – термин в этом смысле менее удачный, поскольку рассчитан лишь на ведение хозяйственной (коммерческой, предпринимательской) деятельности.

2. Право оперативного управления следует определить как право владения, пользования и распоряжения имуществом собственника в пределах, установленных законодательством, а также в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Объем ограничений права оперативного управления может зависеть от категории субъекта данного права и от вида объекта, на который данное право распространяется.

3. Субъектами права оперативного управления по общему правилу должны быть государственные или муниципальные юридические лица. Вопрос о том, должны ли быть субъектами права оперативного управления частные учреждения, требует обсуждения. Условный характер права оперативного управления, его постоянное использование для регулирования отношений по осуществлению права государственной (муниципальной) собственности делает данное право не вполне пригодным для частных учреждений. Для последних будет более удобной модель права собственности.

4. Объектами права оперативного управления могут выступать как движимые, так и недвижимые вещи, за исключением земельных участков и участков недр. Право оперативного управления недвижимыми вещами возникает в момент государственной регистрации. Имущество субъекта права оперативного управления не должно именоваться предприятием. Это нужно для устранения дуализма понятия предприятия – как субъекта и как объекта права, а также для соблюдения принципа специализации.

5. Право оперативного управления может быть дифференцировано на виды в зависимости от того, насколько ограничено входящее в его состав правомочие распоряжения. Такое распоряжение может быть свободным, осуществляемым без согласия собственника, и ограниченным, осуществляемым с согласия собственника. Распоряжение некоторыми объектами может быть запрещено, однако обладатель права оперативного управления не может быть лишен права распоряжения вовсе. Что касается владения и пользования, то они должны быть одинаковыми во всех разновидностях права оперативного управления.

6. Право оперативного управления не требует дифференциации в зависимости от того, для осуществления какой деятельности – коммерческой или некоммерческой – оно предназначено. Оно может принадлежать как коммерческим, так и некоммерческим организациям. Объем права распоряжения некоммерческой организации может быть дифференцирован в зависимости от того, какая деятельность осуществляется – предпринимательская (иная приносящая доходы) или деятельность по заданию и за счет собственника.

7. Что касается субсидиарной ответственности собственника по долгам субъекта права оперативного управления, то по общему правилу такая ответственность должна наступать. Законом могут быть предусмотрены случаи, когда собственник освобождается от субсидиарной ответственности по долгам субъекта права оперативного управления. Собственник также может быть освобожден от такой ответственности, если докажет, что кредитор знал или должен был знать, что соответствующие расходы не подлежат оплате собственником.

Учебное издание

БАКУНОВ Алексей Викторович,
САЗАНОВА Ирина Владимировна

ВЕЩНОЕ ПРАВО
(курс лекций)

Учебное пособие

Корректор В. А. Яковлева.

Верстка Г. С. Артюхова.

Подписано в печать 15.05.2020.

Бумага «Excellent Copy». Гарнитура «Arial».

Формат 60х84 $\frac{1}{16}$. Объем 17,9 усл. п. л.

Тираж 500 экз. (1-й завод 1–100 экз.). Заказ № 743-19.

Сахалинский государственный университет.
693008, Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 290, каб. 32.

Тел. (4242) 45-23-16, факс (4242) 45-23-17.

E-mail: izdatelstvo@sakhgu.ru,

polygraph@sakhgu.ru