(cc) BY

Керсельян Аркадий Олегович

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный

аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Аннотация*: научная статья посвящена вопросам недоработанности положений о регулировании ограниченных вещных прав на недвижимое имущество на законодательном уровне. Анализируются недостатки и пробелы в действующем российском законодательстве, связанные с поставленной проблемой.*

Ключевые слова*: ограниченные вещные права, законодательство, коллизии в праве, разбросанные нормы права, охрана права собственности, новые поправки.*

Говоря об актуальности настоящего исследования, считаю необходимым указать на тот факт, что правовое регулирование вещных прав на недвижимое имущество, и в особенности ограниченных вещных прав, имеет определенные изъяны, выраженные как в недоработанности положений об ограниченных вещных правах, так и отсутствии конкретного перечня таких прав. Кроме того, следует отметить и огромное количество судебной практики по вопросам, связанным с такими видами вышеуказанной категории вещных прав, как право постоянного (бессрочного) пользования и сервитут [1, с. 99].

Важность и принципиальность вопроса связана прежде всего с тем, что недвижимое имущество, к которому относятся земельные участки, и всё, что прочно связано с землей, является особым объектом охраны ввиду огромной значимости института вещных прав на такие объекты для развития экономики и государства в целом [2, с. 9].

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Институт ограниченных вещных прав на недвижимое имущество предоставляет возможность реализовать права на недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности другим лицам. Рассматриваемые в настоящей работе ограниченные вещные права на протяжении всей истории сглаживали противоречия публичных и частных интересов. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество существуют параллельно с правом собственности и безусловно на нем отражаются, что позволяет сделать вывод о том, что от эффективного правового регулирования рассматриваемого вида вещных прав, зависит охрана самого права собственности от незаконного вмешательства в осуществление собственником своих правомочий.

В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) раздел II «Право собственности и другие вещные права» открывается самостоятельной главой 13 «Общие положения». Следует отметить тот факт, что из всей вышеуказанной главы, к ограниченным вещным правам относится только статья 216 ГК РФ, в которой отражен примерный перечень ограниченных вещных прав, являющийся открытым, при этом сделаны ссылки на положения статей из главы 17 ГК РФ, в которых даны хоть какие-то разъяснения о порядке приобретения таких прав, и их распоряжением, при этом, снова делаются ссылки, но уже на положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Из вышеизложенного следует, что фактически, общие положения об ограниченных вещных правах в действующем законодательстве отсутствуют, так как ни полного их перечня, ни понятийного аппарата, в законодательных актах не содержится, положения разбросаны, что вносит не только неясность, но и дает основания находить коллизии в праве, и в свою очередь отражается как на судебной практике, причем достаточно противоречивой, так и в конечном итоге ограничивает права граждан на возможность использовать свои права в полном объеме.

Как указано выше, ГК РФ заключил в себе следующие вещные права лиц, не являющихся собственниками (при этом, список является открытым): право

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом. Более того, нигде не указано на то, что иные вещные права могут быть установлены только федеральным законом. Данный факт безусловно свидетельствует об упущении наших законодателей в этой сфере, ведь такое положение дел дает основания полагать, что иные виды ограниченных вещных прав могут быть установлены на уровне субъектов, что породит ещё большую неразбериху, и вынудит принимать меры по ограничению прав субъектов путем введения всё новых поправок.

На сегодняшний день 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 иными кодексами и федеральными законами. Разброс положений, закрепляющих виды ограниченных вещных прав, в современном российском законодательстве, огромен, причем не только внутри одного Гражданского кодекса РФ, но и выходит за его пределы, что создает дополнительные сложности не только для восприятия, но и порождает коллизии в праве. Более того, ограниченные вещные права, предусмотренные статьей 216 ГК РФ, в свою очередь были и сами ограничены принятыми позже федеральными законами (например, права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком). Всё это негативно сказывается на имущественном обороте, что в свою очередь, влияет на экономическое развитие государства в целом [3, с. 150].

Огромным недостатком следует считать и то, что перечень вещных прав, установленных действующим законодательством не доработан, является не полным, по крайнем мере в сравнении с другими странами романо-германской правовой семьи, что в значительной степени сковывает имущественный оборот.

К таким традиционным вещным правам, признаваемым зарубежными странами, можно отнести следующие: право застройки, узуфрукт, ипотека и некоторые другие. В Гражданском уложении Германии таковые присутствуют.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Приходится констатировать тот факт, что ГК РФ не является фундаментом для закрепления положений об ограниченных вещных правах, а в отсутствие фундамента, строить нормативную базу совсем не просто, от чего и возникают проблемы правоприменения и коллизии права.

Для решения вышеперечисленных проблем в законодательном регулировании ограниченных вещных прав на недвижимое имущество, разделяю точку зрения авторов, которые настаивают на кардинальном обновлении главы 13 ГК РФ, путем внесения в нее конкретных норм, закрепляющий как само определение понятия «Вещного права» и «Ограниченного вещного права», (причем некоторые предлагают включить ограниченное вещное право в состав более широкого – вещного права, с чем отчасти можно согласиться, но всё же могут возникнуть проблемы с разграничением понятий), так и видов ограниченных вещных прав, причем закрепить полный их перечень в ГК РФ, сделав оговорку о невозможности закрепления дополнительных видов вещных прав в иных законодательных актах.

В теории гражданского права многие сходятся в необходимости законодательного закрепления следующих видов ограниченных 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 (эмфитевзис); право застройки земельного участка; сервитут; право личного пользовладения (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 [4, с. 21].

К вышеуказанному списку предлагаем включить уже имеющиеся в действующих законодательных актах, но разбросанные нормы, закрепляющие виды ограниченных вещных прав: право пользования жилым помещением, признаваемое за гражданами, проживающими совместно с собственником помеще-

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

ния; право пользования жилым помещением, признаваемое за гражданами, которым пользование жилым помещением предоставлено по завещательному отказу; право безвозмездного срочного пользования земельными участками религиозным организациям; право ограниченного пользования земельным участком для казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

Учитывая тот факт, что правомочия распоряжения были изъяты у обладателей права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ в 2007 г., за исключением возможности перехода по наследству права пожизненного наследуемого владения [5, с. 59], можно сделать вывод о том, что государству не выгодно предоставлять право распоряжения объектами недвижимости, принадлежащими государственным и муниципальным органам на праве собственности, так как фактически, собственники теряют полный контроль над такими объектами.

Перечень ограниченных вещных прав на недвижимое имущество, закрепленный на сегодняшний день законодательно, не актуален, в значительной степени ограничен, и не может удовлетворить потребности современного общества, и, за исключением сервитутов (которые предоставляют только ограниченное право пользования), не рассчитан на отношения с участием частного собственника земельного участка.

Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения существенным образом ограничены – основная масса частных собственников зданий, сооружений и иных объектов недвижимости (за исключением граждан и центров исторического наследия президентов, которые являются фондами) лишена возможности приобрести земельный участок на ограниченном вещном праве, что для развитого гражданского оборота является ненормальным. Прекрасным примером законодательных пробелов может служить попытка введения специального вещного права – права застройки, которое мы в свою очередь все же предлагаем ввести наряду с остальными видами ограниченных вещных прав, проанализировав труды коллег, посвящённых данному вопросу. Так, право использовать земельный участок в строительной дея-

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

тельности закреплено в ст. 266 ГК РФ, устанавливающей право пожизненного наследуемого владения, а также в ст. 269 ГК РФ, устанавливающей перечень прав в рамках права постоянного бессрочного пользования. Дублирование содержания прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения уже долгое время подвергается критике в науке. Существующие ограниченные вещные права на землю не являются эффективными средствами правового регулирования и в настоящее время являются пережитком советской эпохи, в которой право собственности на землю отсутствовало [6, с. 47].

Таким образом, видно, что ограниченные вещные права не только не увеличиваются в количественном отношении, но отчасти даже урезаются, в связи с чем необходимость затрагивания темы настоящей статьи является объективной необходимостью. Изложенные обстоятельства, а также необходимость совершенствования действующего российского законодательства, регулирующего ограниченные вещные права на землю, определяют актуальность темы, ее теоретическую и практическую значимость.

Список литературы

1. Гряда Э.А. Правовое регулирование земельных отношений в субъектах Российской Федерации: учебное пособие. – Краснодар, 2010. – 171 с.

2. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2012. – С. 9.

3. Гринь Е.А. Concept and the bases of the forced termination of rights on the land plots // Научные проблемы гуманитарных исследований. – 2010. – №6. С. 149–155.

4. Рыжих И.В. Правовое регулирование ограниченных вещных прав на землю: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2006. – С. 21.

5. Гряда Э.А. Особенности приобретения права собственности на земельные участки публичноправовых образований // Власть закона. – 2014. – №2 (18). – С. 58–67.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

6. Правовое регулирование экономических отношений в современных условиях развития цифровой экономики: монография / А.В. Белицкая, В.С. Белых, О.А. Беляева и др.; отв. ред. В.А. Вайпан, М.А. Егорова. – М.: Юстцинформ, 2019. С. 47.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)