О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РЕФОРМИРОВАНИЯ ВЕЩНОГО ПРАВА

Османов О.А., Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, *osmandgu@gmail.com*

Данная статья посвящена анализу положений проекта закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в раздел «Вещное право». Основными методами достижения результатов являются формально-юридический, системный, сравнительно-правовой, отдельные логические приемы, способы интерпретации нормативных документов. Статья носит теоретический характер и исследует отдельные аспекты гражданско-правового регулирования вещных прав. Вещное право давно нуждается в приведении в соответствие с современными реалиями, что многократно подчеркивалось в цивилистике. В науке гражданского права выработаны общие подходы к предстоящим изменениям в правовом регулировании вещных прав, что получило свое отражение в указанном законопроекте. Автором сделана попытка исследовать основные направления и цели предлагаемых изменений, выявить сущность предлагаемых к введению новых категорий. Основными выводами явились оценки эффективности и практической значимости норм исследуемого законопроекта.

Ключевые слова: вещное право, владение, защита вещных прав, право собственности.

DOI: 10.21779/2224-0241-2019-32-4-89-93

UDC 347.22

ABOUT SOME ISSUES OF REFORMING REAL ESTATE LAW

Osmanov O.A., Daghestan State University, Makhachkala, Russian Federation, *osmandgu@gmail.com*

This article is devoted to the analysis of the provisions of the draft law on introducing amendments to the Civil code of the Russian Federation in the section "Real Law". The main methods for achieving results are formal legal, systemic, comparative legal, separate logical techniques, methods of interpretation of regulatory documents. The article is theoretical in nature and explores certain aspects of civil law regulation of property rights. Property law has long needed to be brought into line with modern realities, which has been repeatedly emphasized in civil law. In the science of civil law, common approaches have been developed to the upcoming changes in the legal regulation of property rights, which was reflected in the bill. The author made an attempt to study the main directions and goals of the proposed changes, to reveal the essence of the proposed new categories. The main conclusions were assessments of the effectiveness and practical significance of the norms of the draft law under study.

Key words: property law, possession, protection of property rights, property right.

DOI: 10.21779/2224-0241-2019-32-4-89-93

Президент РФ в 18 июля 2008 года издавал Указ № 1108 «О совершенствовании ГК РФ». Была разработана концепция развития гражданского законодательства РФ, на основе которой создан проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [1].

Однако принятие данного законопроекта затянулось. До сих пор законодатель не может принять самую важную часть изменений в ГК РФ – изменения в раздел «Вещное право». Между тем, изменения эти давно назрели. В существующем виде раздел «Вещное право» является тормозом для развития национальной экономики. Е.А. Суханов указал, что действующий институт

вещных прав является «советским фундаментом с английской крышей» [2]. Сказанное свидетельствует о несовершенстве действующего законодательства [3, с.3], важности принятия планируемых изменений, на которых мы остановимся в данном исследовании [4, с. 74].

Раздел II ГК РФ будет переименован в «вещное право». Он будет включать в себя 4 подраздела: 1) владение; 2) общие положения о вещных правах; 3) право собственности; 4) отдельные виды вещных прав.

По меткому замечанию В.А. Белова владение является «центром тяжести» вещного права [5, с. 52]. Законодатель, с учетом подобной оценки в доктрине гражданского права, уделил ему достаточно внимания в анализируемом законопроекте. Владение должно будет определяться не как пра-

вомочие субъекта, составляющего содержание принадлежащего ему права, а как фактическое состояние – обладание вещью, господство над конкретным объектом. Это не соотнобразится с пониманием вещного права как субъективного гражданского права, обеспечивающего непосредственное господство над вещью [6, с. 74], т.е. возможности физически соприкоснуться [7, с. 4], контактировать с вещью [8, с. 208]. Несмотря на фактический характер такого состояния, оно подлежит правовой охране посредством средств административного и судебного порядка. Субъектом защиты владения может служить несовершеннолетнее лицо (достигшее 15 лет) и даже ограниченно дееспособное лицо. Однако здесь не совсем понятно соотношение данных положений с объемом дееспособности данных категорий лиц и полномочиями их законных представителей и попечителей, нормами ГК о представительстве. Известно, что гражданское законодательство содержит самые различные основания для ограничения дееспособности, среди которых неспособность лица вследствие психического расстройства в полной мере понимать значение своих действий и руководить ими. Наделять данную категорию лиц процессуальной дееспособностью по защите своего владения представляется совершенно не оправданным. Как правильно отмечено Г.В. Габолаевым, владение до сих пор в таком качестве отечественным законодателем не определялось [9, с. 183].

Вполне логичен перечень объектов владения (ст. 211 законопроекта): вещи, наличные деньги и документарные ценные бумаги. Здесь заметно отступление законодателя от классической формулировки: «Вещи, включая деньги и ценные бумаги». Означает ли это обстоятельство, что законодатель исключил наличные деньги и ценные бумаги из состава вещей? Думается, что нет. Здесь допущена простая оговорка, которую необходимо исключить в процессе дальнейшего рассмотрения законопроекта.

В законопроекте (абз. 2 п. 1 ст. 211) устанавливается, что объекты, определяемые родовыми признаками, признаются объектами владения при их индивидуализации. Посредством буквального толкования можно предположить, что родовые вещи не являются объектами владения. Данный вывод свидетельствует о невозможности фактического обладания родовыми вещами и защиты данного фактического состояния над ними либо о том, что, по мнению законодателя, всякая вещь, поступающая в чье-либо владение, превращается из родовой в индивидуально-определенную, т.е. родовыми вещами могут быть только вещи, не имеющие владельца. Между тем, проблемы с определением объекта вещных прав давно обсуждаются в научной литературе. О.В. Новосельцев считает, что «Гражданский кодекс слишком узко определяет объектный состав права собственности, включая в него только вещи» [10, с. 15]. Л.В. Щенникова указывает,

что объект – это необходимый признак вещного права [11, с. 471].

Закрепляется презумпция законности и добросовестности владения, которое должно быть основано на каком-либо законном праве (вещном либо обязательственном) и на классическом определении добросовестности. Причем все факты данного состояния могут устанавливаться только судом.

Законопроект охраняет владение как состояние, а не как право. Защите подлежит как законное, так и незаконное владение.

Требование о защите владения защищается судом при выбытии вещи из обладания владельца помимо его воли. Подается оно в исковом порядке лицом, обладавшим объектом владения до момента нарушения, которое явилось фактическим основанием подачи такого иска. В случае с недвижимостью владение защищается судом и при отсутствии факта лишения владения (при наличии угрозы такого лишения).

Защите подлежит владение сроком от одного года, причем ответчик не вправе обосновывать свои действия принадлежностью ему права на объект владения, что следует признать не слишком удачной формулировкой законодателя. Здесь можно предположить, что незаконный владелец, владевший в течение года объектом, принадлежащим другому лицу на законном праве, вправе защитить свое владение иском против такого законного правообладателя. Законный же правообладатель для защиты своего права должен предъявить встречный иск о защите своего вещного права, что, думается, вряд ли оправдано с точки зрения процессуальной экономии.

Срок исковой давности для защиты владения укороченный: он равен одному году, причем начинается истекать с момента утраты владения. На наш взгляд, столь короткий срок для исковой защиты при таком моменте начала своего течения может в отдельных случаях совсем лишить потерпевшего возможности защиты, ибо правонарушитель может быть не обнаружен им в течение годичного срока.

Гражданский кодекс получит общие положения вещного права, призванные определить понятие, признаки, виды, объекты, приобретение и осуществление вещных прав. Нормативное закрепление получили категории, ранее не закрепленные в тексте ГК, но выводимые наукой гражданского права путем толкования ряда законодательных актов и судебной практики: признаки вещных прав. О целесообразности закрепления в законе признаков вещных прав указывалось в цивилистической науке [12, с. 166]. Реализована идея об одинаковых вещных правах на участок земли и связанную с ним недвижимость.

Среди перечня ограниченных вещных прав из действующей редакции ГК РФ остается только два: сервитут и право оперативного управления. Система вещных прав приведена в соответствие с

потребностями современного периода экономического развития. Устранены не имеющие под собой прочного правового фундамента архаичные, давно утратившие практический смысл ограниченные вещные права на землю, право хозяйственного ведения, публичный сервитут.

Выстроена стройная система вещных прав, отвечающая современным экономическим и правовым реалиям, носящая закрытый характер [12, с. 33].

Однако существует мнение, что предлагаемая система вещных прав не решит проблему, а только усугубит ее, войдя в противоречие с целым рядом иных законодательных актов [13, с. 34].

В правилах приобретения вещных прав появился новый термин: «Договор об учреждении вещного права», который является обязательным к заключению при отчуждении вещных прав на недвижимое имущество. Существенным условием данного договора являются условия возникновения права, подлежащего государственной регистрации. После регистрации данные условия приобретают обязательный характер, в том числе и для третьих лиц.

Осуществление вещных прав должно учитывать соседские права, что способно противостоять и проблеме поддержания соседних объектов недвижимости в надлежащем состоянии. Установлен приоритет ограниченных вещных прав над правом собственности. Правомочия, входящие в их содержание имеют приоритет над соответствующими правомочиями из содержания права собственности, т.е. права обладателя ограниченного вещного права ограничивают права обладателя права собственности на вещь. При наличии нескольких ограниченных вещных прав на один и тот же объект, приоритет имеет более раннее право.

В перечне вещно-правовых исков теперь четыре требования: истребование вещи или иного объекта вещного права из чужого незаконного владения (виндикационный иск); устранение любых нарушений вещного права, которые не связаны с лишением владения (негаторный иск); освобождение вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи); признание вещного права.

Законодатель не только расширил перечень способов защиты, но и переименовал саму главу, назвав ее «Защита вещных прав». Тем самым были существенно расширены арсенал правовых средств и сфера применения вещных исков.

Предусмотрено право собственника виндигировать вещь в пользу обладателя ограниченного вещного права, кроме случаев, когда последним уже заявлено требование о виндикации. При вин-

дикации недвижимости у владельца, права которого зарегистрированы, отпадет необходимость подачи требования о признании государственной регистрации незаконной, что очень положительно оценивается в доктрине гражданского права [15, с. 238]. Также объект недвижимости подлежит виндикации во всяком случае, если вещь приобретена у лица, право которого подлежит регистрации, но не зарегистрировано.

Новшества внесены и в правила о расчетах при возврате имущества. Так, добросовестный владелец осуществивший необходимые затраты на вещь до того, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по виндикационному иску, вправе требовать возмещения этих затрат, если они превышают доходы, которые он извлек или должен был извлечь за тот же период.

Краткое правило ст. 304 ГК РФ о негаторном иске будет заменено полноценным регулированием в статье из четырех пунктов, уточняющем, что право на негаторный иск имеют и обладатели ограниченных вещных прав против собственников вещи, которые, впрочем, при выходе за рамки принадлежащего им права могут сами явиться ответчиком по негаторному иску.

Проект закона содержит также правила, касающиеся иска об исключении имущества из-под ареста. Ответчиком по данному требованию будет не орган, наложивший арест, как предусмотрено действующим законодательством, а лицо, в обеспечение требования к которому наложен арест.

Иск о признании вещного права может быть заявлен в целях устранения правовой неопределенности вещного права, в том числе и в отсутствие истца. В рамках данного требования может быть заявлен иск о признании зарегистрированного права ответчика отсутствующим. Истец обязан позаботиться об опубликовании в средствах массовой информации сведений о предъявлении данного иска. При недоказанности такого опубликования суд должен будет вернуть заявителю исковое заявление.

Таким образом, оценивая указанные нововведения законопроекта о внесении изменений в ГК РФ, следует отметить повышение качества законодательных установлений, попытку законодателя устранить недостатки существующего правового регулирования и повысить качество правового регулирования. Думается, указанные новшества не вызовут у правоприменителя и субъектов гражданского оборота каких-либо существенных затруднений.

Литература

1. О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект Федерального закона № 47538-6/10

- [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=161638#07017531288429333> (дата обращения: 07.11.2019).
2. *Зеновина В.* Дом, висящий в воздухе, или затянувшаяся реформа вещного права [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/article/1138375/> (дата обращения: 07.11.2019).
3. *Кривенко Н.А.* Приобретение, осуществление и защита ограниченных вещных прав по законодательству Испании: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2019. С. 3.
4. *Аносов М.* Практические проблемы вещного права в свете «забуксовавших» реформ гражданского законодательства // *Экономика и жизнь*. 2019. №16. С. 74.
5. *Белов В.А.* Очерки вещного права. Научно-популярные заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2015. С.52.
6. *Ахметьянова З.А.* Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. С.74–75.
7. *Портнова Е.В., Мушков А.В.* Место права владения в системе вещных прав [Электронный ресурс] // *Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство»*. 2016. № 4. URL: <http://www.ciberleninka.ru/article/v/mesto-prava-vladenie-v-sisteme-veshnyh-prav> (дата обращения: 07.11.2019).
8. *Груздев В.В.* О квалификации вещных прав // *Вестник Томского государственного университета*. 2016. № 411. С. 208–211.
9. *Габолаев Г.В.* Владение как самостоятельная правовая категория, создающая условия для возникновения и осуществления вещных прав // *Вопросы российского и международного права*. 2017. Т. 7. № 2А. С.183.
10. *Новосельцев О.В.* «Прокрустово ложе» вещных прав // *Журнал Суда по интеллектуальным правам*. 2019. №23. С. 15–18.
11. *Щенникова Л.В.* Необходимые элементы общих положений о вещных правах // *Ученые записки Казанского университета. Сер. Гуманитарные науки*. 2016. Т.158. Кн. 2. С.471.
12. *Махия Е.А.* Система вещных прав в проекте изменений Гражданского кодекса РФ // *Вестник Омской юридической академии*. 2016. №1. С. 33.
13. *Стародумова Ю.С.* Вещные права в контексте изменений гражданского кодекса РФ: современное состояние и перспективы развития // *Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Юридические науки*. 2013. №1(2). С.34.
15. *Алеушкина С.А.* Ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ // *Вестник ТвГУ. Сер.: Право* (1). 2015. С. 238–242.

References

1. О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельных законодательных актов Российской Федерации: проект Федерального закона № 47538-6/10 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=161638#07017531288429333> (дата обращения: 07.11.2019).
2. *Zenovina V.* Dom, visyashchii v vozdukh, ili zatyanyvshayasya reforma veshchnogo prava [Elektronnyi resurs]. URL: <http://www.garant.ru/article/1138375/> (дата обращения: 07.11.2019).
3. *Krivenko N.A.* Priobretenie, osushchestvlenie i zashchita ogranichennykh veshchnykh prav po zakonodatel'stvu Ispanii: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2019. S.3.
4. *Anosov M.* Prakticheskie problemy veshchnogo prava v svete «zabuksovavshikh» reform grazhdanskogo zakonodatel'stva // *Ekonomika i zhizn'*. 2019. №16. S. 74.
5. *Belov V.A.* Ocherki veshchnogo prava. Nauchno-polemicheskie zametki: ucheb. posobie dlya bakalavriata i magistratury. M.: Yurait, 2015. S.52.
6. *Akhmet'yanova Z.A.* Veshchnoe pravo: uchebnik. M.: Statut, 2011. S.74–75.
7. *Portnova E.V., Mushkov A.V.* Mesto prava vladeniya v sisteme veshchnykh prav [Elektronnyi resurs] // *Elektronnyi nauchnyi zhurnal «Наука. Общество. Государство»*. 2016. № 4. URL: <http://www.ciberleninka.ru/article/v/mesto-prava-vladenie-v-sisteme-veshnyh-prav> (дата обращения: 07.11.2019).
8. *Gruzdev V.V.* O kvalifikatsii veshchnykh prav // *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2016. № 411. S. 208–211.
9. *Gabolaev G.V.* Vladenie kak samostoyatel'naya pravovaya kategoriya, sozdayushchaya usloviya dlya vozniknoveniya i osushchestvleniya veshchnykh prav // *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava*. 2017. Т. 7. № 2А. S.183.
10. *Novosel'tsev O.V.* «Prokrustovo lozhe» veshchnykh prav // *Zhurnal Suda po intellektual'nym pravam*. 2019. №23. S. 15–18.
11. *Shchennikova L.V.* Neobkhodimye elementy obshchikh polozhenii o veshchnykh pravakh // *Uchenye zapiski Kazanskogo universiteta. Ser. Gumanitarnye nauki*. 2016. Т.158. Кн. 2. S.471.

12. *Makhinya E.A.* Sistema veshchnykh prav v proekte izmenenii Grazhdanskogo kodeksa RF // Vestnik Omskoi yuridicheskoi akademii. 2016. №1. S. 33.
13. *Starodumova Yu.S.* Veshchnye prava v kontekste izmenenii grazhdanskogo kodeksa RF: sovremennoe sostoyanie i perspektivy razvitiya // Vestnik Moskovskogo universiteta im. S.Yu. Vitte. Yuridicheskie nauki. 2013. №1(2). S.34.
15. *Aleshukina S.A.* Ogranichennyye veshchnye prava na zemlyu po zemel'nomu zakonodatel'stvu RF // Vestnik TvGU. Ser.: Pravo (1). 2015. S. 238–242.

Поступила в редакцию 11 ноября 2019 г.
Received 11 November, 2019