УДК/UDC 347.2/.3

Спорные вопросы сферы вещного права в действующем законодательстве Российской Федерации

Стародубцева Наталия Вячеславовна
студентка юридического факультета
Волгоградский государственный университет
г. Волгоград, Россия
e-mail: nstarodubtseva@inbox.ru

Аннотация

Статья посвящена обзору категории вещных прав, понятию вещного права и его разновидностям. Освещаются права собственника и лиц, наделенных правами распоряжаться и пользоваться имуществом. Приводится перечень ограниченных вещных прав, утвержденный действующим законодательством Российской Федерации. Рассматриваются отдельные виды прав, в законе не названных прямо ограниченными вещными правами, но близких к данной категории по природе и содержанию. Автор называет их спорными и предлагает более детально изучить их природу для отнесения или неотнесения к категории вещных прав. В заключение предлагаются пути реформенных преобразований для построения законченной системы гражданского законодательства в области вещных прав с более широким перечнем ограниченных вещных прав.

Ключевые слова: вещные права, собственность, пользование, распоряжение, имущество, обременение.

Controversial Issues in the Field of Property Law in the Current Legislation of the Russian Federation

Starodubtseva Nataliya Vyacheslavovna
student of the Faculty of Law
Volgograd State University
Volgograd, Russia
e-mail: nstarodubtseva@inbox.ru

Abstract

The article touches upon the review of the category of property rights, the concept of property rights and its varieties. The rights of the owner and persons with the rights to dispose and use the property are covered. A list of limited real rights, approved by the current legislation of the Russian Federation. Certain types of rights are considered, in the law, not called directly limited property rights, but close to this category in nature and content. The author calls them controversial and offers a more detailed study of their nature for their categorization or non-categorization as property rights. In conclusion, the author proposes ways of reform for the construction of a complete system of civil law in the field of property rights with a broader list of limited property rights.

Key words: real rights, property, use, disposal, property, encumbrance.

В современном мире существует огромное множество различных материальных благ, как созданных человеком, так и данных ему от природы, на которые он претендует и заявляет свои права. Сферу таких прав, занимающую одно из центральных мест в области гражданского права, принято называть категорией вещных прав.

Стоит отметить, что, несмотря на длительный этап эволюции данной сферы, действующее законодательство Российской Федерации не содержит четкого определения понятия вещного права как такового.

Вещные права принято подразделять на право собственности и прочие, так называемые ограниченные вещные права. Право собственности наделяет правообладателя (владельца) свободой пользоваться и распоряжаться имуществом по своему усмотрению любым не противоречащим закону образом. Однако уже на данном этапе в действующем законодательстве возникает множество пробелов и коллизий. Дело в том, что законодатель не может учесть всех нюансов, связанных с абсолютным правом на имущество. Невозможно предусмотреть, учесть и урегулировать все варианты поведения собственника в отношении принадлежащего ему имущества.

Стоит ли в таком случае говорить о том, что подкатегория ограниченных вещных прав еще более многогранна, в связи с чем на сего-

дняшний день действующее законодательство не имеет исчерпывающего перечня таких прав?

Институт ограниченных вещных прав подразумевает под собой права пользования чужими вещами. Именно пользование или, другими словами, возможность распоряжаться объектом имущества только с разрешения собственника накладывает ограничения, связанные, например, с самовольной продажей этого имущества, уничтожением, передачей его в аренду (субаренду) и т. д.

Действующая редакция Гражданского кодекса Российской Федерации [1] относит к подкатегории ограниченных вещных прав следующие разновидности (ст.216 ГК РФ):

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);
- сервитуты (ст. ст. 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ);
- право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ).

Стоит сделать оговорку: «. . . статья 216 ГК РФ позволяет отнести к перечню вещных прав права, прямо не перечисленные в статье. Таким образом, конструкция ст. 216 ГК РФ влечет возникновение споров в теории гражданского права относительно перечня вещных прав» [2].

Анализируя положения действующего законодательства РФ, нельзя не упомянуть о такой разновидности обременения, как аренда. По сути, арендатор имеет право пользоваться вверенным ему имуществом согласно договору аренды, но с существенным ограничением. Арендатор не вправе продавать имущество, сдавать его в субаренду (если это не предусмотрено договором аренды), даже капитальные вложения, перепланировку он может делать только с разрешения собственника. Таким образом, аренду также следовало бы закрепить в Гражданском кодексе в как разновидность категории ограниченных вещных прав. Право залога и право владения в течение срока приобретательной давности также сто-

ит детально изучить, проанализировав их правовую природу. Возможно, законодатель в последствие и придет к выводу, что и их необходимо включить в систему вещных прав.

Кроме того, до сих пор не разрешен спор в случае отнесения ипотеки к категории вещных прав. В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ [1] право собственности (его возникновение, переход и прекращение) подлежит государственной регистрации [3] в Росреестре. Вместе с тем ипотеку также необходимо регистрировать в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4] (ст. 29). Вещно-правовой характер ипотеки обуславливается тем фактом, что объектом ипотеки выступает недвижимое имущество, а также тем, что данное обременение подлежит государственной регистрации [5]. «Однако Закон № 122-ФЗ в п. 1 ст. 4 определяет ипотеку как обременение прав на недвижимое имущество и обязывает регистрировать ограничение прав не в качестве вещного права, а наряду с ним, тем самым не включая его в перечень видов вещных прав. Важно отметить, что согласно абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК РФ к залогу недвижимого имущества применяются правила о регулировании вещных прав» [2]. Подводя, таким образом, резюме, напрашивается вывод, что закон прямо указывает на принадлежность ипотеки к категории вещных прав в связи с распространением норм о вещном праве на регулирование данного механизма.

Отечественное законодательство динамично. Оно непрерывно развивается, дополняется, в связи с чем и перечень ограниченных вещных прав может изменяться или расслаиваться. Однако никакое соглашение (или договор) участников имущественного оборота не может изменить содержание и характер вещных прав, закрепленных законом в актуальной редакции.

Исследователи-правоведы единогласно приходят к мнению, что в области вещного права требуются радикальные реформы, в первую очередь связанные именно с выстроением системности в сфере ограниченных вещных прав. «Отсутствие должной последовательности в

гражданско-правовом оформлении развивающейся рыночной экономики способствует сохранению ее „полурыночного“, переходного характера, а также “полурыночного правопорядка“, поскольку право не может опережать реальное экономическое развитие» [6].

На сегодняшний день задачу выстроения системы вещных прав с учетом всех обстоятельств реальной действительности можно решить, разработав полноценную концепцию в области корректировки действующего законодательства.

В частности, такие попытки уже предприняты законодателем при создании проекта Федерального закона № 47538-6 [7]. Данный проект, наряду с правом собственности, определяет расширенный закрытый перечень ограниченных вещных прав, таких как:

— право постоянного землевладения;
— право застройки;
— сервитут;
— право личного пользовладения;
— ипотека;
— право приобретения чужой недвижимой вещи;
— право вещной выдачи;
— право оперативного управления;
— право ограниченного владения земельным участком.

Сама идея реформ гражданского законодательства в области вещных прав порождает много споров исследователей-правоведов. И связано это в первую очередь с неизбежным разрушением некоторых функционирующих институтов гражданского права в целом и вероятностью недостижения поставленных целей таких реформ.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238–239.

2. Смердина Ю. С. Проблемы построения системы вещных прав в гражданском законодательстве Российской Федерации / Ю.С. Смердина // Современное право. 2015. № 1. С. 43–49.

3. Усанова В. А. Некоторые аспекты создания муниципального бюджетного учреждения / В. А. Усанова // Вестник волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 4 (33). С. 91–95.

4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

5. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 06.07.1998 № 102-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

6. Суханов Е. А. Ограниченные вещные права / Е. А. Суханов // Хозяйство и право. 2016. № 1. С. 7–9.

7. О внесении изменении в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федерального закона № 47538-6 (внесен Президентом РФ) // Справочно-правовая система «Гарант».