

**Аннотация:** вещное право определяет принадлежность различных объектов гражданских прав к субъектам гражданских правоотношений, предоставляя непосредственное господство над этими объектами (вещами), абсолютную защиту и возможность воздействия на вещь посредством установленных в законе правомочий. общественные отношения, которые складываются в отношении вещных прав в гражданском обороте Российской Федерации.

**Ключевые слова:** объекты гражданских прав; вещь; имущество; вещные права.

### **Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве и его признаках**

Анализ правовых норм современного отечественного законодательства о вещном праве, позволяет прийти к выводу об отсутствии строгого порядка в регулировании вещных прав. В действующем российском гражданском законодательстве признаки и система вещных прав нормативно не определены. Гражданско-правовое регулирование вещных прав носит неупорядоченный, разрозненный характер.

Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации цель введения в ГК РФ раздела «Вещное право» связывается с созданием полноценной системы ограниченных вещных прав, отвечающей потребностям участников гражданского оборота. Существенной новеллой, предлагаемой Концепцией, является формулировка базовых положений вещного права в общей части.

Пункт 2.2 IV раздела определяет признаки всякого вещного права (основания возникновения и прекращения вещных прав определяются законом; перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ;

содержание и порядок осуществления вещных прав определяются ГК РФ; вещные права обременяют вещь (имущество) и следуют за ней; вещные права имеют преимущество перед иными правами на вещь; вещные права подлежат вещно-правовой защите; соотношение правомочий собственника и субъекта ограниченного вещного права определяется законом; вещные права на чужие вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента таковой).

Эти же признаки продублированы в п. 3.1 Концепции развития законодательства о вещном праве. Представляется, что идея систематизации и обособления законодательства о вещном праве в самостоятельный раздел ГК РФ заслуживает всемерной поддержки. Вместе с тем, среди цивилистов нет единого мнения относительно целесообразности прописывать в ГК РФ определение вещного права и его нормативные признаки.

Подвергаются критике высказываемые точки зрения по поводу признаков вещных прав. 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 (к примеру, наступление нетрудоспособности, причинение вреда здоровью, наличие трудовых отношений с обязанным лицом и др.).

Порядок определения соотношения правомочий субъекта ограниченного вещного права и права собственности также является не признаком вещных прав, а нормативным правилом определения подлежащих применению норм в случае конфликта интересов субъектов гражданского

права. Определенный в законопроекте момент возникновения вещных прав на чужие вещи датой их регистрации (учета) является требованием законодателя и нормативным обеспечением принципа публичности вещных прав, что, по нашему мнению, к признакам субъективных вещных прав, подчеркивающих их индивидуальные содержательные свойства, отношения не имеет.

По сути, в законопроекте воспроизведен лишь один признак вещных прав - они обременяют вещь и обеспечивают их обладателям господство над ней. В статье 221 законопроекта № 47538-6 «О внесении изменений в части 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».

В Проекте *ipso jure* не указываются конкретные признаки вещного права, но отдельные положения п. 1 ст. 221 законопроекта все же свидетельствуют о косвенном признании законодателем признаков вещных прав: непосредственное обременение вещи, отсутствие срока действия вещных прав. Проект содержит оговорки (абз. 3 п. 1. ст. 221), которые не могут свидетельствовать о логической стройности и последовательности в изложении признаков вещного права, а скорее только о нивелировании нормативных признаков вещных прав. Содержащаяся в проекте характеристика бессрочности вещных прав на наш взгляд, не выдерживает строгой критики, поскольку этот признак в большей степени присущ праву собственности.

Что же касается большой группы ограниченных вещных прав (например, залога, сервитута, вещных выдач, преимущественного права покупки), то здесь очевидное противоречие логике построения данных правовых конструкций, поскольку они в большинстве своем являются

срочными. Законопроект содержит термин «непосредственное господство лица над вещью», что по смыслу и значению представляет собой квалифицирующий признак субъективного права как вещного. Представляется не совсем удачным применение законодателем подобной юридической техники, поскольку формулирование дефиниций юридических категорий не является задачей законодателя.

В последствии любая неточность, неопределенность, расплывчатость формулировок в источниках права должна быть устранена теорией гражданского права. А в этом случае, как нам кажется, достичь единодушия в толковании и понимании юридической терминологии у цивилистов вряд ли получится. Во всяком случае, в обозримом будущем. Заметим, что понятие и значение «непосредственное господство лица над вещью» не раскрывается и в самих Концепциях, являющихся базовыми программными документами с перспективой их долгосрочного действия на период текущей реформы российского гражданского законодательства.

Надо отметить, что ограниченные вещные права способны предоставить непосредственно их обладателям права на чужое имущество в определенном объеме, а также позволяют извлекать выгоду от использования вещей, обремененных этими правами. В настоящее время можно выделить целый блок экономических интересов, которые могут быть удовлетворены за счет развитой системы ограниченных вещных прав. Вместе с тем, в ГК РФ подобной развернутой системы вещных прав нет. В ГК РФ представлено право собственности как самое полное, максимальное вещное право, и сервитуты (самое «слабое» вещное право).

Можно с уверенностью утверждать, что действующий ГК РФ страдает отсутствием положения о вещных правах, которые взяли бы на себя роль промежуточных инструментов, способных оптимизировать экономическое взаимодействие собственников обременяемых объектов с иными участниками гражданского оборота.

Таким образом, в результате отсутствия развитой системы вещных прав образовалась юридическая «лакуна», которую заполнил договор аренды. Подобная ситуация не может устраивать участников экономической деятельности, поскольку регулирование долгосрочных и дорогостоящих проектов осуществляется договором аренды, а не вещным правом, которое способно предоставить серьезную юридическую защиту имущественным интересам пользователей.

Практика свидетельствует, что использование договора аренды для застройки на чужом участке негативно сказывается на положении застройщика, ибо арендодатель в любой момент может потребовать расторжения договора по предусмотренным в законе основаниям, фактически оставив застраивающего земельный участок без каких-либо прав на землю. Существующая в стране проблема «обманутых дольщиков» возникла именно потому, что застройщики не могут получать серьезное банковское кредитование, поскольку у них нет надежных титулов на землю. Обстоятельства вынуждают их привлекать средства населения в целях продолжения строительства.

Представляется возможным изменить крайне негативное положение в сфере пользования чужими земельными участками, применив классические принципы вещного права – посредством типизации видов вещных прав и типизации в законе их содержания по модели «можно только то, что разрешено», а также идеи о записи всего содержания вещного права в Едином государственном реестре недвижимости с тем, чтобы соглашение о его установлении в дальнейшем не имело какого-либо значения для третьих лиц.

Прежде всего, при разработке новых правовых норм, регулирующих вещные отношения, должны быть учтены классические подходы к владению и пользованию недвижимым имуществом, которые приняты в ведущих правовых порядках западных стран, таких как Германия, Франция, Швейцария, Нидерланды и др. Подготовленный Советом при Президенте РФ по

кодификации гражданского законодательства проект реформы вещного права предполагает введение в России особого вида защиты владения, которая носит название владельческая (посессорная) защита. Этот способ защиты являет собой облегченный способ защиты прав, предоставляющих владельцу возможность эффективно и быстро защитить свое владение.

Петиторная защита предполагает, что непосредственно истец должен доказать наличие у него права на истребуемое имущество, иначе ему будет отказано в удовлетворении иска. Однако доказать факт обладания правом собственности или иным вещным правом на имущество зачастую достаточно сложно. Благодаря механизму посессорной защиты правообладатели смогут защитить свои интересы, доказав лишь факт владения истребуемым имуществом, не касаясь правового основания.

Анализ п. 1 ст. 216 Проекта ГК позволяет с уверенностью утверждать, что разработчики, вводя посессорную защиту прав, ставили перед собой такую же цель, т.е. защитить владельца. Теперь даже собственник имущества не вправе самоуправно изъять его из владения владельца. Если же собственник лишит владельца объекта владения помимо его воли, то владелец вправе предъявить посессорный иск. По сути, назначение владельческой защиты – это борьба с насильственными, самоуправными действиями. Поскольку случаев самоуправства в современной российской действительности довольно много, владельцам необходимо иметь юридически обеспеченную возможность прибегать к оперативным средствам защиты. Представляется, что введение владельческой защиты надежно укрепит гражданский оборот и создаст эффективные юридические средства против захвата чужого имущества.

### Список использованной литературы

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)// "Российская газета" от 25 декабря 1993 г. N 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021)// "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Бевзенко Роман. Почему реформа вещных прав это хорошо и совсем не страшно. URL [https://z:pochemu\\_reforma\\_veschnyh\\_prav\\_eto\\_horoshho\\_i\\_sovsem\\_ne\\_strashno](https://z:pochemu_reforma_veschnyh_prav_eto_horoshho_i_sovsem_ne_strashno) (дата обращения: 05.02.2022).
4. Забродин Д.М., Владельческая (посессорная) защита в современном гражданском праве России. МГЮА имени О.Е. Кутафина. <https://yandex.ru/turbo/wiselawyer.ru/s/poleznoe/52146-vladelcheskaya-posessornaya-zashhita-sovremennomgrazhdanskom-prave-rossii/> (дата обращения: 07.02.2022).
5. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. / М., 2009. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95075/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/) (дата обращения: 05.02.2022).
6. Махиня Е.А. Система вещных прав в проекте изменений гражданского кодекса РФ // Вестник Омской юридической академии. 2016. № 1. С. 33. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-veschnyh-prav-v-proekte-izmeneniy-grazhdanskogokodeksa-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 05.02.2022).
7. Ратников, А.В. Современное состояние законодательства об ограниченных вещных правах / А.В.Ратников – «Право. Адвокатура, Нотариат», Международные научные чтения студентов, магистров, аспирантов, соискателей, молодых ученых (15 апреля 2020 г.). Российская академия адвокатуры и нотариата, – М., – 2020. – С. 141-146
8. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права.

Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А.Суханов. / М.: Статут, 2011.

URL: <http://www.consultant.ru>

/edu/student/download\_books/author/sukhanov\_ea/9 (дата обращения:

07.02.2022).