

**ВЕЩНЫЕ ПРАВА В КОНТЕКСТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

*Светлана Юрьевна Стародумова, к. ю. н., доцент кафедры
гражданско-правовых дисциплин
Тел. (495) 783-68-48, e-mail: clear06@mail.ru
Московского университета им. С.Ю. Витте
<http://www.muiiv.ru>*

В статье анализируется действующее законодательство, регулирующее вещные права, а также некоторые перспективы развития данного института согласно Концепции развития ГК РФ и Проекта изменений ГК РФ. Приводятся внутренние противоречия в предлагаемых изменениях, а также их несоответствие с общеустановленными нормами в действующем законодательстве.

Ключевые слова: вещные права, право собственности, жилое помещение, usufrukt, пользование.

Развитие института вещных прав неотъемлемо связано с оборотоспособностью



С. Ю. Стародумова

различного имущества, на которое данные права устанавливались. Наиболее устойчивое к трансформациям право собственности, то устанавливалось как вещное право в отношении земельного участка, то ограничивалось возможностью обладать землей исключительно публичными образованиями. Вместе с тем к вещному праву, кроме права собственности, на различных этапах развития российского гражданского права, то вводились, то исключались различные права на имущество.

В частности, в дореволюционной России под вещным правом понимался довольно широкий круг гражданских прав, особенно в области земельных отношений, а именно, право собственности и ограниченные вещные права, в числе которых права участия частного и права угодий, права владения и пользования (право пожизненного владения, чиншевое право, право застройки). В советский период вещное право поначалу было узаконено в специальном разделе ГК РСФСР 1922 г., а к вещным правам были отнесены право собственности, право застройки и залог. В дальнейшем среди юристов стало преобладать мнение, что нет никаких оснований для выделения вещных прав в качестве одного из подразделений гражданского законодательства, в связи с чем, в указанный период право оперативного управления, являлось единственным признаваемым ограниченным вещным правом [1].

В настоящее время гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) говорит о праве собственности и других вещных правах, раскрывая их в различных статьях. Необходимо отметить, что ГК РФ не раскрывает понятие вещного права, о нем, в общих чертах, говорится в экономическом словаре как о правовых нормах, регулирующих имущественные отношения, права на имущество (вещи). И далее уточняется, что вещное право дает основание имеющему его лицу действовать в отношении имущества, не прибегая к согласию и поддержке других лиц [8]. Полагаем, что данное положение уместно для права собственности и в отношении определенного круга вещей.

Вместе с тем в наименовании вещных прав в ГК РФ и другом законодательстве, регулирующем имущественные отношения, нет единства дефиниций. Да и сама пред-

ложенная законодателем новая терминология относительно вещных прав, на наш взгляд, вызовет еще большую путаницу и сложности в правоприменении. Рассмотрим некоторые примеры.

Принятый 26 июня 2007 г. ФЗ № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом РФ» не только не устранил противоречия, а наоборот обозначил существующие несоответствия. В п. 1 ст. 131 ГК РФ вместо права постоянного (бессрочного) пользования продолжает фигурировать право постоянного пользования [6, с. 55-58].

Действующая редакция ст.ст. 131, 216 ГК РФ наряду с правом собственности и иными вещными правами устанавливает, что регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения (ст. 294), право оперативного управления (ст. 296), право пожизненного наследуемого владения (ст. 265), право постоянного (бессрочного) пользования (ст. 268), ипотека, сервитуты (ст. 274, 277), а также иные права. Ряд указанных вещных прав принадлежит лицам, не являющимися собственниками имущества.

В редакции Проекта Федерального закона от 27.04.2012 № 47538-6 «О внесении изменений в ГК РФ» [7] (далее – Проект) в наименовании ст. 131 установлено, что регистрации подлежит не сама недвижимость, а права на нее согласно видам вещных прав закрепленных в законе. Так регистрации в отношении недвижимости подлежат право собственности, право постоянного землевладения, право застройки, сервитут, право личного пользования (узуфрукт), ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещных выдач, право оперативного управления. Как видим, предложенный перечень вещных прав значительно изменяется и расширяется по сравнению с существующим. Видимо законодатель в ГК РФ предлагает установить закрытый перечень вещных прав, в связи, с чем возникают вопросы в отношении таких существующих прав, как права постоянного бессрочного пользования и права пожизненного наследуемого владения не указанные в Проекте, но реально существующие, например, в земельном законодательстве. Предполагается, что данные вещные права сохранятся только на переходный период, который по справедливому замечанию ряда авторов, может быть весьма длительным [4].

Согласно Концепции развития гражданского законодательства РФ (далее – Концепция) в российское законодательство предлагается ввести понятие узуфрукта, т.к. ГК РФ в ряде статей (ст. 292 – права членов семьи собственника; ст. 558 – права лиц, сохраняющих права при продаже жилого помещения; ст. 1137 – права отказополучателя) и ЖК РФ (ст. 31 – права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником) содержат близкие по своему содержанию права не раскрытые как отдельный вид вещного права. В Концепции под правом личного пользования (узуфруктом) понимается ограниченное вещное право личного характера, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью в соответствии с ее назначением [5].

Понятие узуфрукта является новым для российского законодательства, поэтому содержание данного права вызывает определенный интерес. В Проекте изменений ГК об узуфрукте говорится как о личном пользовании раскрываемом в ст.ст. 223, 298.3 главы 20.3 Проекта.

В частности, данное право относится к вещным согласно ст. 131 Проекта и устанавливается в отношении недвижимых объектов. Согласно ст. 302 Проекта под узуфруктом понимается право личного владения и пользования недвижимой вещью, предоставленное собственником этой вещи другому лицу – гражданину, а в случаях, установленных законом, некоммерческой организации (пользователю).

В классическом римском понимании узуфрукт – это право требования, т.е. имущественное право на бестелесную вещь (*res incorporalis*) [10]. Узуфрукт (*ususfructus*) считался личным сервитутом и самым обширным правом пользования чужой вещью заключающимся в праве пользования и извлечения плодов из чужих вещей при сохра-

нении в неприкосновенности их хозяйственного назначения [9]. Аналогичный вид вещного права закреплен в ст.ст. 526 Французского ГК, § 1030 и 1068 Германского гражданского уложения, ч. 1 ст. 745 Швейцарского гражданского кодекса, § 509 Австрийского Общего гражданского уложения [3].

Из предложенной законодателем дефиниции видно, что обладателями узुфрукта являются в основном физические лица, а также в качестве исключения отдельные категории юридических лиц, а именно некоммерческие организации, которые и именуется пользовладельцами. В силу личного характера передаваемых узуфруктом прав цель использования объекта узуфрукта не может быть связана с осуществлением предпринимательской деятельности.

Эта норма в значительной степени носит декларативный характер, поскольку она не устанавливает запрета самому субъекту узуфрукта осуществлять предпринимательскую деятельность. В силу этого в случаях, когда законодательством, в том числе жилищным, допускается использование жилых помещений для предпринимательской деятельности, следует исходить из того, что такое использование возможно и узуфруктуариум [4].

Далее Проект называет объекты права личного пользования среди которых выделяет здание, помещение или иную недвижимую вещь. Раскрывая право личного пользования законодатель указывает, что право «может быть предоставлено на жилое помещение, а также на не являющуюся недвижимой вещью часть в обремененном пользованием жилым помещением – одну или несколько комнат в квартире или жилом доме» (абз. 2 п. 1 ст. 302.1 Проекта). Не совсем понятно, что имеется в виду под «не являющуюся недвижимой вещью частью жилого помещения». В этой связи необходимо раскрыть, что понимается под жилым помещением в настоящий момент, и что в Проекте говорится про данный объект.

Как было отмечено ранее, новеллой Проекта изменений ГК РФ являются предлагаемые к введению понятия жилые и нежилые помещения (ст. 130 Проекта), которые выделяются в качестве самостоятельных объектов гражданских прав – недвижимых вещей. Согласно ст. 298.1 Проекта жилым помещением признается помещение, предназначенное и пригодные для проживания граждан, в соответствии с жилищным законодательством, к которым относятся квартира и комната (ст. 298.2 Проекта). В настоящее время ст. 15 ЖК РФ содержит понятие жилого помещения, как изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Аналогичные признаки жилого помещения – изолированность и пригодность для постоянного проживания граждан – даны в п. 2 раздела I Общие положения Правил пользования жилыми помещениями (от 21.01.2006 г. № 25, с изм. от 16.01.2008 г.). Таким образом, в дефиниции жилого помещения, предложенной в Проекте изменений ГК, отсутствует такой важный признак помещения, как его изолированность, что в свою очередь, не может являться основанием исключения части такого помещения из числа недвижимых объектов.

Возможно, имеется в виду, что часть жилого помещения (комната) не выделяется в качестве самостоятельного объекта права, ввиду чего для узуфрукта представляется не важным факт изолированности конкретной комнаты в помещении согласно нормам ЖК РФ. Тогда возникает вопрос, как определить на какую часть жилого помещения устанавливается узуфрукт?

Что касается прав членов семьи собственника жилого помещения, то согласно ст. 298.3 Проекта они имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования согласно ст. 302.7 Проекта. Социальное пользование (социальный узуфрукт) возникает в отношении жилого помещения на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения, ввиду положений семейного законодательства о праве требовать от собственника жилого помещения уплаты

алиментов (ст. 302.6 Проекта). Социальный узуфрукт может быть установлен на основании решения собственника (договор) или решения суда, при этом право социального пользования является безвозмездным. То есть данный вид узуфрукта может возникнуть как в добровольном, так и принудительном порядке.

Представляется затруднительным возникновение на практике социального пользования в добровольном порядке. С одной стороны, социальный узуфрукт в отношении жилого помещения возникает на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения, т.е. собственник недвижимого имущества должен добровольно решить внести данные об обременении имущества узуфруктом в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (п. 3 ст. 302.2 Проекта). С другой стороны, Проект не содержит обязанность собственника устанавливать в отношении таких лиц узуфрукт, закрепляя их права в ЕГРП. В этой связи п. 3 ст. 302.6 Проекта устанавливает возможность установить узуфрукт в судебном порядке по требованию лиц, проживающих совместно с собственником, причем к таким лицам не относятся лица, проживающие совместно с собственником и имеющие право требовать уплаты от него алиментов (п. 2 ст. 302.6 Проекта). Также в Проекте для отдельных пользователей ограничивается возможность установить узуфрукт, если у него есть в собственности или на условиях социального найма изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Еще один важный аспект нововведений об узуфрукте касается прав собственника, приобретшего права на жилое помещение, обремененное в соответствии с законодательством социальным узуфруктом, а именно он не будет иметь право пользоваться таким жилым помещением (п. 1 ст. 302.7 Проекта). Как справедливо отметил М.В. Бочаров, пользование в силу закона ставит под сомнение как вещное право, существующее вне зависимости от регистрации, так и все сделки с жилыми помещениями, где проживают потенциальные пользователи в силу закона. Цена такого жилья будет стремиться к нулю при наличии внезапно обнаружившегося для покупателя квартиры пользователя [2].

Таким образом, стремясь установить определенные социальные гарантии отдельным категориям граждан, законодатель, с одной стороны, ограничивает права собственника недвижимого имущества, номинально не ограничивая распоряжение им, с другой, не устанавливает четких гарантий для членов семьи собственника. Также полагаем, что используемая терминология «пользование», усложняет понимание сущности такого вещного права. Вместе с тем, затронутые в Проекте вопросы, относительно необходимости уточнения вещных прав, не могут остаться без внимания и требуют дальнейшего рассмотрения.

Литература

1. *Ахметьянова З.А.* Вещное право: учебник / З.А. Ахметьянова. – М.: Статут, 2011.
2. *Бочаров М.В.* Проект Гражданского кодекса: оборот недвижимости в опасности / М.В. Бочаров // Юрист. 2012. № 10.
3. Гражданское право Общая часть: учебник: в 4 т. / В.С. Ем, Н.В. Козлова, С.М. Корнеев и др. / под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. Т. 1.
4. *Завьялов А.А., Маркварт Э.* Земельные отношения в системе местного самоуправления / А.А. Завьялов. – М.: Статут, 2011.
5. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
6. *Мисник Н.Н.* Приведение гражданского и земельного законодательства в соответствие друг с другом: попытки, итоги, пути / Н.Н. Мисник // Закон. 2008. № 3.
7. 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 РФ» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) // СПС «КонсультантПлюс».

8. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг [и др.]. – М.: ИНФРА-М, 2006.
9. Римское частное право: учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др. / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 2004.
10. Римское частное право: учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М., 1996.

Property rights in the context of the revisions of the civil code of the Russian Federation: current state and prospects of development

In article the current legislation regulating real rights, and also some prospects of development of the given institute according to the concept of development of the civil code of the Russian Federation and the project of changes of the civil code of the Russian Federation is analyzed. Internal contradictions in offered changes, and also their discrepancy with generally established norms in the current legislation are resulted.

Key words: real rights, the property right, premises, the usufruct, usufruct.

Svetlana Yurievna Starodumova, candidate of jurisprudence, associate professor of the civil law disciplines