

Нормативные и иные акты, концепции и законопроекты Российской империи, РСФСР и Российской Федерации

ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ГК РСФСР 1964 года	Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1964 года
ГК РСФСР 1922 года	Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1922 года
ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
ЗГ	Законы гражданские Российской империи
ЗК РФ	Земельный кодекс Российской Федерации
ЗК РСФСР 1970 года	Земельный кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1970 года
Проект изменений ГК РФ	Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 47538-6, принятый в первом чтении
ПГУ	Проект Гражданского уложения Российской империи
Концепция развития гражданского законодательства	Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 года
Концепция развития законодательства о вещном праве	Концепция развития законодательства о вещном праве, рекомендованная президиумом Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства к опубликованию в целях обсуждения 18 марта 2009 года

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, принятая на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 года

Постановление № 25 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

Нормативные акты зарубежных государств

ГГУ Германское гражданское уложение
ФГК Французский гражданский кодекс

Судебные инстанции

КС РФ Конституционный Суд Российской Федерации
ВС РФ Верховный Суд Российской Федерации
ВАС РФ Высший Арбитражный Суд Российской Федерации
ВС СССР Верховный Суд Союза Советских Социалистических Республик
ВС РСФСР Верховный суд Российской Советской Федеративной Социалистической Республики
ФАС Федеральный арбитражный суд
ААС Арбитражный апелляционный суд
АС Арбитражный суд

Иные сокращения

ЕГРН Единый государственный реестр недвижимости
ЕГРП Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Вступительное слово

Когда мы в конце 2018 года начали составлять данный сборник работ выпускников Российской школы частного права, мы полагали, что сможем посвятить его Александру Львовичу Маковскому, 90-летие которого планировалось отмечать в ноябре 2020 года. К нашему глубочайшему сожалению, судьба распорядилась иначе, и мы вынуждены посвятить сборник памяти Александра Львовича.

А.Л. Маковский по праву признан корифеем отечественной цивилистики. Более чем полвека он принимал участие в законопроектной работе, начиная с Основ гражданского законодательства СССР и союзных республик 1961 года и Гражданского кодекса РСФСР 1964 года. Он стал одним из основателей современного Гражданского кодекса РФ, возглавлял рабочую группу при работе над всеми его четырьмя частями.

Александр Львович стоял у истоков Российской школы частного права и в течение длительного времени читал ее студентам лекции, пользовавшиеся неизменным успехом.

11 мая 2020 года Александра Львовича не стало.

Так сложилось, что вещному праву в нашей стране было суждено подвергнуться тяжелым испытаниям. Революционные события 1917 года коренным образом изменили не только жизнь страны, но и состояние гражданско-правовой мысли, и можно смело сказать, что вещное право оказалось одной из самых пострадавших сфер цивилистики. Достижения российской науки конца XIX – начала XX века на долгие семьдесят лет остались забыты, и память о них сохранилась лишь в трудах дореволюционных ученых, которые и сами были забыты на долгий период времени. И если в ГК РСФСР 1922 года и посвященных ему работах в сфере вещного права еще сохранялась определенная преемственность с дореволюционной наукой (так, при отмене права частной собственности признавалось право застройки), то в последующем ученые оперировали такими понятиями и проводили исследования таких категорий, как право личной собственности, право государственной собственности, право оперативного управления и право постоянного

бессрочного пользования, последние из которых даже не назывались в литературе ограниченными вещными правами.

После 1991 года российская история снова сделала крутой поворот, но теперь уже в сторону возврата к рыночной экономике, которая, разумеется, немыслима без развитой системы норм, регулирующих отношения автономных субъектов, и вещного права в частности. Разработчики современного Гражданского кодекса при его подготовке сумели учесть и наработки дореволюционной и советской доктрины, и положения проекта Гражданского уложения Российской империи и советских гражданских кодексов, и западный опыт, что дало мощный импульс для развития возрождающейся в России рыночной экономики. С 1995 года в составе первой части Гражданского кодекса Российской Федерации заработали нормы о праве собственности, которые гарантировали признание и защиту частной собственности, одновременно регулировали государственную собственность, учитывая федеративное устройство России и не до конца завершённый процесс приватизации государственного имущества. В части регулирования ограниченных вещных прав был сделан лишь небольшой шаг вперед — подтверждены их основные признаки и весьма лаконично сформулированы правила о ряде ограниченных вещных прав на основе принципа закрытого, исчерпывающего перечня таких прав, которые могут быть установлены только в федеральных законах.

Однако жизнь не стоит на месте, и уже через короткое время, в начале 2000-х годов, появилось понимание, что закреплённых в действующем Гражданском кодексе норм недостаточно для регулирования развивающегося оборота. Поэтому Советом при Президенте РФ по кодификации и развитию гражданского законодательства (далее — Совет) была образована рабочая группа по реформированию положений ГК РФ о недвижимом имуществе, результатом работы которой стала одобренная Советом Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе 2003 года. Идеи, заложенные в этом документе, были впоследствии использованы при подготовке всеобъемлющей концепции совершенствования положений ГК РФ (Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации 2008 года), которая легла в основу общего проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Законопроект), предлагавшего в том числе и комплексное изменение регулирования вещных прав.

В итоге к настоящему моменту приняты поправки ко всем разделам ГК РФ, нашедшие отражение в Концепции 2008 года, кроме блока по вещным правам. Вещное право и в этот раз оказалось на обочине, но уже не по причине коренных изменений в экономике, а в связи с другими факторами, в том числе из-за боязни предпринимательского сообщества кардинальных изменений системы регулирования вещных прав, предлагаемых Законопроектом. Трудно сказать, насколько такие опасения обоснованы, ведь за комплексной перестройкой системы вещных прав скрывается объективная потребность развития, совпавшая с желанием разработчиков Законопроекта упростить обществу жизнь, предоставив ему развитую систему вещных прав (право застройки, эфитевзис, узуфрукт, сервитуты и т.п.), применимую в самых разных жизненных обстоятельствах, а также избавив его от ненужных судебных разбирательств, связанных, например, с ситуациями, когда собственность на здание и земельный участок находится в руках у разных лиц, конфликтующих друг с другом.

Законопроект по вещным правам, который был практически подготовлен к рассмотрению во втором чтении в 2012–2015 годах и опубликован, не был рассмотрен Государственной Думой, и ситуация с его принятием в некоторой степени напоминает ситуацию с проектом Гражданского уложения Российской империи, который, как мы все знаем, также был опубликован и также долго обсуждался. Впрочем, хочется верить, что на этом аналогии закончатся.

В ноябре 2018 года Совет создал рабочую группу по вещному праву и поставил перед ней задачу довести вещно-правовой блок Законопроекта до состояния готовности к принятию во втором чтении. Результатом работы стал обновленный проект Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», опубликованный Советом для широкого обсуждения. Выпуск настоящего сборника приурочен к опубликованию Законопроекта, и мы надеемся, что его появление ознаменует начало широкой дискуссии в обществе о целесообразности и желательности предлагаемых Законопроектом изменений.

Представленный вниманию читателя сборник работ выпускников РШЧП продолжает серию тематических сборников, изданных Школой за последние несколько лет. Он объединяет научные статьи выпускников РШЧП за период с 2008 по 2019 год по тематике вещного права, которые авторы написали на основе успешно защищенных ими

магистерских диссертаций и доработали с учетом последних изменений законодательства и актуальных позиций судебной практики.

Статьи в сборнике объединены в разделы, которые следуют логике изложения норм Гражданского кодекса. Для удобства читателя сделаем обзор опубликованных в сборнике работ.

Статья *Павла Дарницына* представляет собой комплексное исследование особенностей и различий принципа внесения и принципа противопоставимости — двух основных принципов, лежащих в основе систем регистрации прав на недвижимость. Автор последовательно и досконально разбирает историю появления данных принципов, особенности регистрационных систем, построенных на их основе, связь данных принципов с идеей единого объекта недвижимости. Любопытен проведенный анализ особенностей французской регистрационной системы, основанной на принципе противопоставимости, из которого следует, что противопоставимость прав различается для разных ситуаций, а круг лиц, которым могут быть противопоставлены права, не во всех случаях включает в себя всех третьих лиц, не являющихся стороной сделки. Как указывает автор, такое сложное регулирование во Франции сложилось в силу ряда исторических причин. В частности, французская система регистрации развивалась с целью защиты не всего поземельного оборота, а лишь отдельных лиц (залогодержателей). В конечном счете автор приходит к выводу, что российская система регистрации должна быть основана на германском принципе внесения как более простом для оборота, позволяющем непротиворечиво разрешать целый ряд спорных ситуаций и отвечающем ее историческим основам построения.

Работа *Татьяны Левкиной* посвящена весьма тонкому, но очень важному для практики вопросу — сохранению прав арендатора на арендуемое им имущество в случае перехода права собственности на него другому лицу (институт права следования, который присущ вещным правам, но в современной российской правовой системе стал неотъемлемым элементом права аренды). Автор проводит очень глубокий анализ данного института и доказывает, что обязательственная концепция договора аренды недвижимого имущества вовсе не отрицает возможность того, чтобы арендатор сохранил права на арендуемое имущество, когда право собственности на него перешло от арендодателя к третьему лицу. Из проведенного анализа следует, что исторически все правопорядки, начиная с римского, последовательно расширяли перечень ситуаций, когда новый собственник недвижимости не мог изгнать арендатора. Автор приводит также целый ряд аргументов в поддержку своей позиции, причем как правового (сложность взыскания убытков

арендатором с предыдущего собственника, последовательное придание законодателем аренде ряда вещных признаков и т.п.), так и экономического характера. Анализируются и актуальная судебная практика об условиях сохранения в силе договора аренды, и ряд сложных ситуаций, когда возможность сохранения прав арендатора на приобретенную новым собственником недвижимость неочевидна, — например, в случаях отсутствия в ЕГРН сведений об обременении недвижимости краткосрочной арендой или арендой на неопределенный срок.

Имея в виду споры о необходимости сохранения или, наоборот, изменения сложившейся конструкции арендных отношений при модернизации норм о вещном праве в ГК РФ, проведенный автором анализ может быть весьма полезен для принятия законодателем взвешенного решения.

Работа *Никиты Бякова* может послужить образцом того, как глубоко можно и нужно исследовать подходы зарубежных правопорядков к тому или иному институту. Хотя его статья полностью посвящена анализу того, как в германском правопорядке происходит распределение общих расходов между долевыми собственниками, ее положения представляются весьма важными для российского права, поскольку эта тема является совершенно неизученной российскими исследователями и как следствие недостаточно полно раскрытой в законодательстве. Автор подробно останавливается на вопросе правовой природы отношений, возникающих в рамках долевой собственности на вещь и в рамках ее отдельного вида — поэтажной собственности, и подчеркивает, что, по воззрениям большинства германских ученых, эти отношения носят обязательственный характер, а потому расходы в рамках долевой собственности могут быть перераспределены путем соглашения собственников. Показательным для решения вопросов о расходах, представляющих практическую сложность для российского правопорядка, является подход германского законодателя и германской судебной практики к классификации расходов, подразделяющий их на расходы необходимые, расходы на управление и использование и иные расходы на вещь. Интересен также проведенный анализ того, какими критериями пользуются в Германии при отнесении расходов к той или иной группе, поскольку от этого зависят возможность игнорирования автономии воли собственников, выступающих против участия в общих расходах, а также стандарты допустимости расходов.

Статья *Анастасии Миловской*, достаточно необычная с точки зрения ее построения, представляет читателю полноценный анализ по еще одному малоизученному российскими правоведами вопросу — о воз-

возможности и порядке исключения одного из участников поэтажной собственности. В отличие от большинства российских авторов, которые концентрируются на анализе одного-двух зарубежных правовых порядков (что, однако, не всегда означает поверхностность анализа), автор данной статьи использовала другой подход – исследовала судебную практику и законодательство целого спектра правовых порядков разных континентов. По итогам проведенного ею анализа со всей очевидностью следует вывод о неудовлетворительности подхода, избранного российским законодателем, не допускающим прямое исключение участника поэтажной собственности в связи с грубым нарушением им режима поэтажной собственности, и слабости альтернативного института принудительной продажи жилого помещения (п. 2 ст. 293 ГК РФ). Автор подробно останавливается на том, какие обстоятельства в зарубежных правовых порядках могут стать основанием для исключения участника condominiuma, анализирует альтернативные исключения меры воздействия, а также процедуру исключения. На основании такого широкого подхода в статье дан всесторонний анализ особенностей исключения участника поэтажной собственности в разных странах, что позволяет автору выдвинуть ряд предложений по оптимальному изменению российского законодательства в части исключения члена condominiuma, которые были бы сбалансированными с точки зрения интересов всех затрагиваемых исключением лиц.

Статья *Никиты Петреева* представляет собой одну из немногих русскоязычных работ, посвященных комплексному исследованию возможности прекращения права общей долевой собственности в принудительном порядке. Автор тщательно анализирует российскую судебную практику и доктрину и приходит к выводу о формировании двух позиций относительно допустимости принудительного выкупа доли сосособственника, когда она является незначительной, не может быть реально выделена и собственник не имеет интереса в использовании общего имущества. В связи с выявленными расхождениями доктрины и судебной практики по данному вопросу автор обращается к анализу сущности и правовой природы доли в общей долевой собственности, экономико-правовых предпосылок принудительного выкупа доли, а также проводит анализ содержания абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ. Кроме того, он рассматривает подходы зарубежных правовых порядков к данной проблеме и приходит к выводу, что принятый российским законодателем подход не соответствует основным началам гражданского права. Заслуживает внимания и предложенный в работе альтернативный механизм решения данной проблемы путем публичной продажи

соответствующего имущества и распределения полученного между бывшими сособственниками.

Алексей Романовский посвятил свою статью изучению одной из новелл российского законодательства — введению в качестве самостоятельного объекта гражданских прав машино-места. Не секрет, что статус таких объектов до недавнего времени был в России неясен, и как следствие в доктрине и судебной практике было выработано несколько подходов к его квалификации. Автор подробно анализирует концепции квалификации машино-мест в качестве доли в праве общей долевой собственности, объекта индивидуальной собственности, а также объекта в составе поэтажной собственности с точки зрения общей применимости данных концепций и их развитости в российском праве, их преимуществ и недостатков. Кроме того, он предпринимает попытку обосновать статус машино-мест в качестве отдельного объекта прав с точки зрения различных концепций признания объекта недвижимостью. В конечном счете автор приходит к выводу, что принятое законодателем решение о квалификации машино-мест в качестве самостоятельного объекта недвижимости является принципиально верным, однако требует решения вопроса относительно раздельной судьбы права собственности на машино-места и помещения в здании. Заслуживает внимания и вопрос о том, как надлежит регулировать отношения по управлению общим имуществом паркинга.

Статьи двух авторов, включенные в третий раздел сборника, могут представлять особый интерес для читателей в связи тем, что они непосредственно связаны с реформой вещных прав в Российской Федерации.

Статья *Вадима Зинченко* посвящена одному из предлагаемых Законопроектом ограниченных вещных прав на земельные участки, а именно праву пользования чужим земельным участком (эмфитевзису). Автор всесторонне и последовательно анализирует существенные признаки эмфитевзиса по римскому праву, праву Российской империи. Кроме того, значительное внимание уделяется автором состоянию регулирования эмфитевзиса в праве ведущих франкоязычных правовых систем. Весьма ценными представляются комментарии в отношении предлагаемых Законопроектом положений о введении в российское право эмфитевзиса. С учетом проведенного анализа автор обоснованно указывает, какие из положений законопроекта являются, по его мнению, не вполне удачными и должны быть изменены.

Роман Туркин в своей работе обозначает основные вехи развития права застройки со времен его появления в римском праве до наших

дней. Автор показывает, что хотя основные подходы римского права к регулированию данного института остались неизменными, к настоящему моменту можно говорить о существовании двух моделей права застройки: немецкой и французской. Первая из них предполагает, что строение, возведенное обладателем права застройки, признается составной частью данного права, а само право застройки — «юридическим земельным участком». В этой связи, как указывает автор, право застройки приобретает реальную стоимость, что позволяет осуществлять его обременение. Автор полагает, что французская модель является менее четкой и определенной, так как право застройки не имеет легального закрепления, а формулируется доктриной, при этом оно включает в себя как право на возведенное строение, так и право пользования земельным участком, которое ко всему прочему может быть либо обязательственным, либо вещным. С учетом указанных подходов автор критически анализирует положения действующего законодательства, где право застройки по существу заменено правом аренды земельного участка для целей строительства, и показывает, почему данные положения являются неудовлетворительными и подлежат изменению, что будет соответствовать интересам оборота. Самого пристального внимания заслуживает и проведенный анализ преимуществ и недостатков конструкции права застройки в Проекте изменений ГК РФ.

Последний раздел настоящего сборника посвящен одному из наиболее дискуссионных вопросов вещного права — искам о признании права собственности.

Статья *Андрея Ширвиндта* была подготовлена на основе защищенной им еще в 2008 году магистерской диссертации, и ее содержание несколько отличается от содержания других опубликованных в сборнике статей. Автор готовил диссертацию, одновременно работая в Управлении анализа и обобщения судебной практики ВАС РФ, и положения его исследования неоднократно использовались при обсуждении ряда разъяснений ВАС РФ по вопросам защиты вещных прав, которые действуют до сих пор (в частности, постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). В этой связи мы публикуем данную работу без каких-либо изменений, поскольку приведенные в ней суждения позволяют в лучшей степени понять состояние сформировавшейся к концу 2000-х годов научной мысли в части исков о признании, а также причины, по которым ВАС РФ высказал те или иные позиции по отношению к данным искам. Кроме

того, автором проведен весьма глубокий анализ именно исторического развития концепций исков о признании, в связи с чем его работа может претендовать на звание универсальной.

В заключение составители настоящего сборника выражают искреннюю надежду, что он станет первой ласточкой в ряду работ, посвященных критическому и содержательному обсуждению предлагаемого Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства Законопроекта о вещных правах, причем не только в виде комментариев в социальных сетях, но и на страницах научной литературы. Разумеется, авторы сборника не могли осветить все вопросы и проблемы, которые являются актуальными или недостаточно разработанными в сфере вещного права. Так, например, вопросы добросовестности (как в связи с виндикацией имущества, так и в связи с приобретением права собственности по давности) не стали в последние годы предметом исследования магистрантов Российской школы частного права. Мы также рассчитываем на то, что предметом будущих исследований станут и другие проблемные вопросы российского права, в том числе те, которые находятся на стыке частного и публичного права (квалификация публично-правовых ограничений собственности, публичных сервитутов, изъятия имущества для государственных нужд и пр.).

Редакторы выражают благодарность Веронике Евгеньевне Величко, аспирантке МГУ им. М.В. Ломоносова, магистру РШЧП (2018), за ценные комментарии к ряду работ, опубликованных в настоящем сборнике, и Анне Анатольевне Маркеловой, консультанту Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева, магистру РШЧП (2017), за ее неоценимую и самоотверженную работу при вычитывании и правке статей, предоставление массы полезных рекомендаций и взаимодействие с авторами.

О.М. Козырь,

к.ю.н., начальник отдела законодательства
о вещных правах ИЦЧП;

Р.В. Макин,

магистр РШЧП,
консультант отдела законодательства
о вещных правах ИЦЧП