

## **К ВОПРОСУ О НЕКОТОРЫХ НОВЕЛЛАХ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ О ВЕЩНЫХ ПРАВАХ**

**Алланина Л.М.**

*Тюменский государственный университет*

Совершенствование норм Гражданского кодекса Российской Федерации о вещных правах напрямую влияет на состояние и развитие правоотношений внутри гражданско-правового социума. Поэтому весьма актуальными представляются положения разрабатываемой Концепции развития гражданского законодательства о вещных правах, предусмотренной Указом Президента РФ от 18.07.2008 №1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации».

Разработка проекта Концепции обусловлена назревшей необходимостью приведения норм действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, принятого еще в 90-х гг., в соответствии с реалиями нынешней экономической ситуации в России, а также необходимостью ликвидации пробельностей и противоречий, встречающихся в практике его применения.

Категория «вещные права» весьма дискутируемая, тем не менее не предполагает какой-либо четко обозначенной базы в виде единства взглядов и твердо устоявшейся, однозначной концепции, объясняющей сущность, природу и правовые свойства последних. Разработчики Концепции предлагают выделить в действующем кодексе специальный подраздел, посвященный ограниченному вещным правам. Указанный раздел должен состоять из нескольких глав, каждая из которых должна регулировать соответствующее ограниченное вещное право: сервитуты, право владения и пользования земельным участком, участком недр, лесным участком, водным объектом (эмфитевзис); право личного пользования (узуфрукт); залог; право приобретения чужой вещи; право на доход, приносимый вещью (вотчинные выдачи); право оперативного управления.

В проекте Концепции весьма интересны те вещные права, которые ранее не были закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации: право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис); право застройки земельного участка; право личного пользования (узуфрукт); право приобретения чужой недвижимой вещи; право вещных выдач.

Право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач устанавливаются в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости, а сервитут – на те же объекты недвижимости, за исключением помещений.

Вместе с тем наблюдаются и некоторые противоречия. Право эмфитевзиса, позволяющее извлекать полезные свойства из земельного участка, в каком-то смысле созвучно праву вещных выдач, которое также направлено на извлечение плодов и иных полезных свойств из недвижимой вещи.

Суперфиций призван разрешить создавшуюся на практике коллизию с правами арендатора-застройщика, с возможностью изменения субстанциональных характеристик земельного участка. Тем не менее данное право вызывает своим существованием закономерный вопрос о соотношении со сложной недвижимой вещью. Кроме того, нельзя забывать и о двуединой связи сопредельного участка недр и земельного участка, в тесной связи с которым находится сложная недвижимая вещь, а также о соответствующей долгосрочной цели использования участка недр.

Анализ подхода к земле как единственному системообразующему центру недвижимостей позволяет сделать вывод о необходимости уточнения и дальнейшего его развития, а именно: в основе понятия «недвижимая вещь» должна быть не только зем-

ная поверхность, но также и недра, поскольку такие признаки как прочная связь с землей, неперемещаемость, свойственные большинству недвижимостей, являются таковыми в силу прочной связи с недрами.

При этом изменение субстанциональных характеристик участка недр и земельного участка, связанное и вытекающее из процесса строительства, не должно прекращать существования участка недр как объекта права либо изменения его целевого использования в случае, когда участки предоставляются для целей строительства не только надземных, но и подземных сооружений, либо осуществление прав связано с такой деятельностью. Необходимо также устранить существующее противоречие между легальными определениями земельного участка (ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации) и недр (абзац первый преамбулы закона Российской Федерации «О недрах») в части почвенного слоя.

В этой связи в абзац 1 пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации представляется необходимым внести соответствующие изменения, изложенные в следующей редакции: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей и недрами, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Вводимое право узуфрукта фактически дублирует право вещных выдач, и на практике, скорее всего, приобретет распространение и «приживется» какая-либо одна из указанных двух правовых конструкций, наиболее отвечающая нуждам гражданского оборота. При этом наименование «право вещных выдач» не отражает его истинно рентную составляющую и поэтому должно обязательно содержать ссылку на нее.

Идея признания за правом на доходы вещно-правовых свойств не нова для цивилистики. Так, дореволюционный исследователь И. А. Базанов отмечает, что процентный заем с реальным обеспечением в виде залога недвижимости, именуемый рентой, возникал подобно всем вещным правам, путем *Auf-lassung*, записи в книгу<sup>1</sup>. Французская *rente constituée sur le fond* развилась, подобно германской *Rentenkauf*, вследствие запрета церковью процентного займа, была не «личным долгом, а вещным бременем на недвижимость»<sup>2</sup>, рента регистрировалась во Франции также записью в судебную книгу, ее оборот был сходен с германской *Rentenkauf*.

В нормах отечественного законодательства правовое регулирование отношений по поводу извлечения дохода изначально строилось в рамках гражданско-правовых конструкций, что ознаменовано включением в самые первые источники феодального русского права термина «рост», символизировавшего плату за использование чужого имущества на основе договоров займа. Наиболее широкое применение он имел в соглашениях, именуемых «торговлей», с участием торговцев, предшественников современных предпринимателей. Указанные платежи по своей правовой природе представляли собой плату, связанную с договоренностью сторон о предоставлении имущества в собственность иному лицу (плательщику ренты), которая в дальнейшем, вследствие дифференциации правового регулирования, претерпела юридико-техническую трансформацию, «обосновавшись» в той или иной форме в зависимости от объема предоставляемых прав, правового режима объекта и правового статуса вовлеченных участников, в современных конструкциях займа, аренды, ренты, коммерческой концессии, со-

---

<sup>1</sup> Базанов, И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства (Классика российской цивилистики.). – М.: Статут, 2004. – С. 81.

<sup>2</sup> Там же. С. 93.

глашений о разделе продукции и др. По нашему мнению, именно такая оценка оснований возникновения понятия ренты в широком смысле дает наиболее полное и комплексное представление о ней как правовом феномене.

В этой связи полагаем возможным утверждать как о гражданско-правовой однородности, так и о единстве основ возникновения прав на вотчинные выдачи и рентные платежи, вытекающие из договора ренты (глава 33 ГК РФ), носящие комплексный характер, позволяющий учитывать не только единство, но и дифференциацию целого ряда современных договорных институтов на основе «рентного» критерия.

Таким образом, дополнение круга вещных прав правами суперфиция, эмпфитевзиса, правом вещных выдач представляет собой несомненный интерес для дальнейшего изучения и шаг вперед в развитии гражданского законодательства о вещных правах в целом.