

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Доцент кафедры ЭиСГД
ТИ(ф)СВФУ

_____ Т.А. Ахмедов

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

Проблемы правового регулирования прав собственности
граждан и юридических лиц

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.04.01.2020.11207. ВКР

Руководитель работы
доцент кафедры СОТ

_____ Н.Г. Деменкова

Автор работы
студентка группы ДО–394

_____ А.С. Карпова

Нормоконтролер
ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Карпова А.С. Проблемы правового регулирования прав собственности граждан и юридических лиц. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–394, 105 с., библиогр. список – 189 наим., 10 л. плакатов ф. А4.

Работа посвящена проблемам правового регулирования права собственности в Российской Федерации.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе правового регулирования и реализации прав собственности граждан и юридических лиц. Предмет исследования – совокупность нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы приобретения и защиты права собственности гражданами и юридическими лицами.

Цель работы – исследовать актуальные проблемы в области правового регулирования права собственности граждан и юридических лиц и предложить пути совершенствования действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего право собственности. Научная новизна исследования заключается в авторском подходе к рассмотрению категории «право собственности» с учетом современных тенденций в области правового регулирования прав собственности граждан и юридических лиц.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что теоретические выводы, практические рекомендации и предложения автора настоящего исследования вносят определенный вклад в правовую науку, позволяют систематизировать научные знания по вопросам правового регулирования права собственности граждан и юридических лиц, а также могут быть использованы в дальнейших научных изысканиях.

Практическая значимость. Теоретические выводы и обобщения автора способствуют расширению представлений о сущности и устойчивом развитии правового регулирования прав собственности граждан и юридических лиц. Они также могут быть использованы в преподавательской деятельности при разработке учебных курсов по теории права и экономике.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ.....	10
1.1 Исторический анализ развития института частной собственности	10
1.2 Тенденции в области определения и правового регулирования права собственности.....	20
2 ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	39
2.1 Вопросы приобретения частной собственности в России.....	39
2.2 Проблемы правоприменительной практики защиты права собственности.....	50
3 КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.....	59
3.1 Предложения по модернизации правового регулирования прав собственности граждан.....	59
3.2 Перспективы развития института частной собственности юридических лиц.....	80
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	91
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	94

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Право собственности является важнейшим и наиболее устойчивым вещным правом, а также – незаменимым компонентом гражданского общества: его можно рассматривать как ключевую юридическую предпосылку эффективного имущественного оборота. В основе имущественных отношений – основного предмета правового регулирования, лежат именно отношения собственности.

Методы и принципы правового регулирования права собственности напрямую зависят от стадии исторического развития. Так, в условиях рыночной экономики особое значение приобретает поиск путей совершенствования правового механизма, обеспечивающего стабильность отношений собственности и гарантирующего защиту прав собственников. Ведь, как известно, одним из важных признаков правового государства и развитого гражданского общества является благосостояние граждан и гарантированность прав частной собственности как физических, так и юридических лиц.

В настоящее время на правовое регулирование отношений права собственности направлены сотни разноуровневых нормативно-правовых актов (как гражданско-правовых, так и смежных отраслей права), ключевыми из которых является Конституция Российской Федерации и Гражданский кодекс Российской Федерации. Зачастую огромное число актов правотворчества приводит к коллизиям норм права. Так, например, принятый в 2001 г. Земельный кодекс Российской Федерации, нарушил систему вещных прав, привел к увеличению числа недвижимых объектов, находящихся в отрыве от земельных участков.

Стоит отметить, что законодатель, осознавая необходимость внесения качественных корректировок в механизм правового регулирования прав собственности, стремится решить вышеуказанную проблему за счет опубликования подробных правовых позиций судов. Так, важнейшим результатом деятельности по унификации законодательства о праве собственности за последние годы стало совместное постановление Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного судов Российской Федерации от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», которое позволило частично устранить противоречия действующего законодательства, а также – унифицировать практику арбитражных судов и судов общей юрисдикции (решен вопрос конкуренции исков, разработан иск о признании права отсутствующим, упрощены правила легализации незаконных построек и т.д.). Подобные постановления являются предпосылками для приведения к единообразию действующего законодательства России о праве собственности, хотя на современном этапе говорить о единстве законов и судебной практики пока рано.

Также существует проблема внесения корректировок в структурное содержание норм о праве собственности в действующем гражданском законодательстве. В частности, согласно Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, подготовленной на основании Указа Президента Российской Федерации от 18.07.2008 г. № 1108 «О совершенствовании

Гражданского кодекса Российской Федерации», в настоящее время на законодательном уровне наблюдается смешение права собственности и вещных прав, отсутствует четкая структура норм о приобретении, прекращении и реализации права собственности, таким образом явно обозначена необходимость внесения корректировок в гл. 13 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, актуальность исследования проблем в области правового регулирования права собственности граждан и юридических лиц в современных условиях обусловлена переходной стадией экономики России, связанной с необходимостью внедрения инноваций во всех сферах жизни.

Таким образом, выбор темы магистерской диссертации обусловлен необходимостью теоретического и практического осмысления вопросов правового регулирования и защиты прав собственников – граждан и юридических лиц, а также поиском основных направлений совершенствования соответствующей области законодательства.

Степень разработанности проблемы. Вопросам правового регулирования права собственности граждан и юридических лиц посвящено множество трудов как отечественных, так и зарубежных ученых, однако существенная часть научных исследований в данной сфере требует переосмысления на современном этапе исторического развития.

Исследованию вопросов защиты гражданских прав вообще, и защиты права собственности, в частности, уделяли внимание многие известные правоведы: А.В. Венедиктов, В.В. Витрянский, Д.М. Генкин, В.П. Грибанов, И.А. Дзера, О.С. Иоффе, Е.А. Крашенинников, В.Ф. Маслов, Д.И. Мейер, В.П. Мозолин, З.В. Ромовская, К.И. Скловский, И.В. Спасибо-Фатеева, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Я.Н. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, В.Ф. Яковлев и др.

С.А. Воропаевым были изучены вопросы правового регулирования авторских прав на литературные и художественные произведения в сети Интернет, С.А. Бастриковой исследовались вопросы взаимодействия государства и гражданского общества в гиперпространстве, С.В. Малаховым исследованы некоторые вопросы гражданско-правового регулирования в сети Интернет.

Вопросы конституционных основ права частной собственности рассматриваются в работах: С.А. Авакьяна, А.В. Венедиктова, В.Д. Зорькина, О.И. Крассова, О.Е. Кутафина, В.В. Лазарева, В.Д. Мазаева, А.Н. Медушевского, В.С. Нерсесянца, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Б.Н. Топорнина, В.А. Четвернина, В.П. Шкредова, Л.В. Щенниковой, В.Ф. Яковлева.

Проблемы правового регулирования прав собственности граждан занимали умы зарубежных ученых В. Баннинга, П. Гроссмана и Д. Коула. Отдельные виды права собственности исследовали: А.А. Саурин, Е.В. Мороз, Д.А. Ольнев, А.Я. Рыженков и А.Е. Черноморец.

В процессе развития российской законодательной школы о фирменных наименованиях было создано новое учение о фирме, отличавшееся от зарубежных аналогов. Исследованиями в данной области занимались такие известные ученые, как П.П. Цитович, Г.Ф. Шершеневич, А.И. Каминка и В.В. Розенберг.

Существенный вклад в решение вопросов правового регулирования прав собственности внесли такие теоретики, как Е.А. Суханов, С.С. Алексеев, Д.И. Дедов, В.П. Камышанский, К.И. Скловский.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в процессе правового регулирования и реализации прав собственности граждан и юридических лиц.

Предмет исследования – совокупность нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы приобретения и защиты права собственности гражданами и юридическими лицами.

Цель работы – исследовать актуальные проблемы в области правового регулирования права собственности граждан и юридических лиц и предложить пути совершенствования действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего право собственности.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- провести исторический анализ развития института частной собственности;
- выявить тенденции в области определения и правового регулирования права собственности;
- рассмотреть вопросы приобретения частной собственности в России;
- определить проблемы правоприменительной практики защиты права собственности;
- предложить пути модернизации правового регулирования прав собственности граждан;
- выявить перспективы развития института частной собственности юридических лиц.

Методологической базой исследования выступают диалектический метод научного познания, а также логический, сравнительный, социологический, системный и структурный.

Теоретической основой исследования являются фундаментальные труды и содержащиеся в них положения общей теории государства и права, теории конституционного, земельного и жилищного права, а также материалы докладов научно-практических конференций по исследуемым вопросам.

Нормативно-правовую базу исследования составили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, регулирующие вопросы правового регулирования прав собственности граждан и юридических лиц, международные конвенции и договоры в сфере защиты права собственности и других вещных прав.

Научная новизна исследования заключается в авторском подходе к рассмотрению категории «право собственности» с учетом современных тенденций в области правового регулирования прав собственности граждан и юридических лиц.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что теоретические выводы, практические рекомендации и предложения автора настоящего исследования вносят определенный вклад в правовую науку, позволяют

систематизировать научные знания по вопросам правового регулирования права собственности граждан и юридических лиц, а также могут быть использованы в дальнейших научных изысканиях.

Практическая значимость. Теоретические выводы и обобщения автора способствуют расширению представлений о сущности и устойчивом развитии правового регулирования прав собственности граждан и юридических лиц. Они также могут быть использованы в преподавательской деятельности при разработке учебных курсов по теории права и экономике.

Структура исследования определена его целью и задачами и состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

1.1 Исторический анализ развития института частной собственности

При исследовании развития института частной собственности, необходимо особое внимание уделить историческому аспекту данного вопроса.

Известный русский цивилист, юрист Г.Ф. Шершневич писал: «История собственности развивается в соответствии с историей гражданских прав лица: право собственности растет вместе с возрастанием свободы лица и понижается вместе с понижением ее. И наоборот, возрастание или упадок права собственности влечет за собою или возвышение, или понижение личных прав»¹.

На разных этапах функционирования общества взгляды на собственность постепенно эволюционировали. Так, во времена первобытного строя, собственность была коллективной, а все члены родовой общины были связаны общим имуществом, взаимными обязанностями и потреблением. С течением времени общественная собственность родовых объединений преобразовалась в индивидуальную собственность отдельных граждан.

Еще в период правления царя Хаммурапи в 1792–1750 гг. до н.э. в одном из сборников законов было изложено понятие собственности, которая подразделялась на виды. В собственности могло находиться движимое имущество (зерно, рабы, оружие, драгоценности и т. д.) и недвижимое имущество (земельные владения, дом и т. д.). Земли подразделялись на царские, храмовые, общинные и частные. Ограничений на сделки с землей со стороны общины в Законах Хаммурапи не числилось. Что касается права собственности на недвижимость, то оно было ограниченным.

Путем анализа параграфов 6 и 8 Закона Хаммурапи можно выявить, что вавилонский законодатель выделял три формы собственности: государственную (дворцовую), церковную и частную.

Основными способами приобретения частной собственности в Древнем Вавилоне в соответствии параграфами 168, 150, 165 и 278 Законов Хаммурапи являлись: наследование, дарение, завещание и договор. Следует также отметить такие способы приобретения собственности, как царская служба и военная добыча, которые прямо в Законах Хаммурапи не указаны, но имели широкое практическое применение².

Частная собственность на землю в Древнем Вавилоне складывалась под влиянием рабовладельческого строя, а социальная психология еще не успела перестроиться со времен первобытнообщинной формации: отчуждение земли рассматривалась как «несчастье», а покупка чужих земель – как «несправедливость». Негативное отношение к акту купли-продажи в Вавилоне того периода прямо проистекает из параграфов 36–37 Закона Хаммурапи, согласно

¹Шершневич, Г.Ф., Учебник русского гражданского права: учебник / Г.Ф. Шершневич – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.

²История Древнего Востока. Тексты и документы: учебное пособие. / под ред. В.И. Кузицина. – М.: Высшая школа, 2002. – 462 с.

которым был установлен запрет на продажу служебных наделов. Очевидно, что во времена Хаммурапи земля не являлась обычным предметом купли-продажи³.

Стоит отметить, что в Вавилоне институт частной собственности не получил широкого распространения. Верховным собственником земли являлся царь, который в большинстве случаев предоставлял земельные угодья на правах владения общинникам-земледельцам и воинам.

Большинство правоведов сходятся во мнении о том, что истоки правового института частной собственности следует искать в Древнем Риме периода установления рабовладельческого строя. Римская собственность в своем классическом понимании представляла собой проявление высшего господства лица над рабами и землей. Система римского права была построена на началах частной собственности.

В период образования рабовладельческой формации в Древнем Риме, а также в ранний республиканский период – до середины III в. до н.э., в доклассический период римской истории, не существовало специального термина для обозначения собственности, однако для «владения» использовалось специальное слово «*dominium*» (от лат. глагола «*domare*», который буквально переводится как «укрощать»). Данный термин обозначал «господство» над вещью и применялся к имуществу, находящемуся во власти того или иного лица в хозяйстве, «доме» – «*domus*»⁴.

Первый писанный источник римского права, получивший название Закона XII таблиц (451–450 гг. до н.э.), упоминает о праве «*dominium*», которое обычно дополнялось термином «*ex iure Quiritium*», обозначающим право квиритов – одного из древнейших римских племен, граждан Древнего Рима. Данное уточнение позволяло закрепить принадлежность права собственности (в основном это касалось права на землю), в первую очередь, за римским народом, а уже потом, в виде права частной собственности, за отдельными гражданами. Термин «*dominium ex iure Quiritium*» охватывал не только отношения собственности и включал в себя более широкий круг правовых явлений. Квиритское право собственности не могло применяться к перемогинам – лицам, не имевшим римского гражданства, но считавшимся лично свободными, а также не распространялось на провинциальные земли.

В целом, содержание права собственности, пределы его осуществления и его объемы в доклассический период римской истории раскрывались через совокупность правомочий собственника, куда входили:

- право пользования (*ius utendi*);
- право владения (*ius possidendi*);
- право распоряжения (*ius abutendi*);
- право извлечения доходов (*ius fruendi*);
- право истребования вещи у фактического обладателя (*ius vindicandi*).

³ Официальный сайт Русской исторической библиотеки. – <http://rushist.com/index.php/ancient-east/4507-zakony-khammurapi-o-selskom-khozyajstve-i-zemelnoj-sobstvennosti>

⁴ Новицкий, И.Б. Римское частное право: учебник / И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 607 с.

Позднее римляне сузили круг правомочий, исключив *ius vindicandi*, так как любое право априори должно подлежать защите, а право *ius possidendi* поглотило *ius fruendi*⁵.

С течением времени применение термина «*dominium*» стало ограничиваться (примерно с I в. н.э.). Юрист Сальвий Юлиан уже во II в. до н.э. указал вещь, на которую распространялось действие права – «*proprietas*»⁶.

В конце классического периода (к концу III в. до н.э.) была фактически завершена разработка частноправового понятия собственности, рассматриваемого как отношение господства лиц над вещами, а собственность стали именовать термином «*proprietas*»⁷.

По мнению В.Я. Савельева внедрение понятия «*proprietas*» было связано с необходимостью подчеркнуть аспект принадлежности вещи конкретному лицу в отличии от термина «*dominium*», который акцентировал внимание на аспекте власти над вещью в целом. Термин «*proprietas*» позволял противопоставить принадлежащую кому-либо вещь иным объектам материального мира, находящимся в общем владении (в том числе и общинных земель).

Подобное представление о праве собственности нашло свое отражение в Кодификации Юстиниана – «*Corpus Iuris Civilis*», составленной в 529–534 гг. Был внедрен новый термин, который обозначал «полную власть над вещью» или «*plena in re potestas*».

В эпоху Средневековья институт права собственности не получил такого серьезного и повсеместного развития в Европе, как в Риме. Как отмечал А.В. Венедиктов, на протяжении столетий средневековые государства Европы обходились без термина, обозначающего частную собственность. Лишь в развитой в правовом отношении Германии XIII–XV вв. появилась соответствующая терминология. Правом собственности на землю в средневековой Германии обладали не только графы и князья, но и часть крестьян, относившихся к шеффенскому сословию.

К XI в. во Франции фактически полностью исчезает свободная частная собственность крестьян на землю: земля выступает как собственность двух и более феодалов⁸. Право феодальной собственности на землю во Франции сохранялось вплоть до революции 1789 г.

В средневековом английском праве вещи подразделялись на реальную собственность («*real property*») и персональную собственность («*personal property*»), также различалось движимое и недвижимое имущество. Права на землю определялись через владение («*tenancy*») и объем правовых интересов («*estate*»), в том числе возможность отчуждения, продолжительность прав и т. д. Владение землей могло быть как свободным («*freehold*») – владение, полученное за рыцарскую службу, по праву личной службы, а также владение крестьянина,

⁵ Новицкий, И.Б. Римское право: учебник / И.Б. Новицкий – М.: Юрайт, 2013. – 304 с.

⁶ Вальтер, А.К. Историческое развитие права собственности в России: учебник / А.К. Вальтер, Д.Г. Сартания // Молодой ученый. – 2018. – № 19. – С. 275–277.

⁷ Официальный сайт Юридического виртуального клуба «EXJURE». – <http://ex-jure.ru/law/news.php?newsid=1150>

⁸ Жидков, О.А. Право феодальной собственности на землю / О.А. Жидков. – <https://clck.ru/LNEmC>

уплачивавшего лорду определенную сумму за пользование земельным участком, так и несвободным – т. е. связанным с повинностями крестьян перед лордом. В последствии несвободное держание трансформировалось в так называемое «наследственное право феодальной аренды» («*copyhold*»). Таким образом, у английских феодалов право распоряжения землей было обременено многочисленными ограничениями, связанными, в основном, с повинностями службы. Только в 1290 г. английские лорды получили право продажи земли с передачей повинностей по статуту «*Quia Emptores*». Расширение прав владельцев феодальной земли повлекло за собой утверждение положения «*estate in fee simple*», которое означало владение, по своему содержанию близкое к частной собственности. Данное положение сохранялось в Англии вплоть до принятия в 1925 г. Закона о собственности⁹.

Начиная с XVIII в. происходила постепенная адаптация римского права в рамках отдельных национальных правовых систем. Примером служит влияние римского права на правовые системы континентальной Европы, Латинскую Америку, Африку, Азию.

В XVIII–XIX вв. германскими правоведами, в частности, Г.Ф. Пухтой, К.А. Вангеровым, Г.А. Хайзе, Б. Виндшейдом, Г. Дернбургом и О. Бюловым была разработана пандектная система, благодаря которой были систематизированы источники римского частного права. В основе пандектной системы лежат положения сборника Дигестов Юстиниана и комментарии глоссаторов. Благодаря труду пандектистов появились такие понятия, как договор, обязательство, сделка, а также – определение права собственности. Дефиниция собственности, предложенная пандектистами, полностью соответствовала требованиям римского права: «собственность представляет собой право употреблять вещь, пользоваться ее плодами и распоряжаться собственной вещью, так как это допускает правовой порядок»¹⁰.

Главная роль рецепции римского права, безусловно, отводится Гражданскому кодексу Франции, изданному в 1804 г. Наполеоном, основой которого послужили Институции Гая. После создания данного кодекса, правоведами из Германии неоднократно производились попытки систематизации римского права (пандектная систематизация). Любопытно, что немецкая версия Кодекса и ныне является основой гражданского законодательства Швейцарии, Италии, Турции, Японии и других стран. Пандектная система нашла свое отражение также в действующем кодексе Российской Федерации.

Первым документом, закрепившим гарантии частной собственности, является Декларация прав и свобод человека и гражданина (далее – Декларация), принятая во Франции в 1789 г. Вопросам собственности посвящен целый раздел Декларации, именуемый как «Права человека и гражданина». В частности, ст. 17 указанного законодательного акта признает частную собственность неприкосновенным и

⁹Гончарова, Е.В. Эволюция понятия «недвижимое имущество» в истории законодательства России и зарубежных стран / Е.В. Гончарова // Таврический научный обозреватель. – 2016. – № 12. – С. 25–27.

¹⁰Пухан, И. Понятие частной собственности / И. Пухан. – <https://jurisprudence.club/istoriya-prava-uchebnik/127-ponyatie-chastnoy.html>

священным правом, при этом Декларацией установлена возможность изъятия собственности для общественных нужд¹¹.

В классической западной юриспруденции право собственности традиционно рассматривается как наиболее полное господство лица над вещью: подобное восприятие исходит из римского права. Так, в ст. 533 Французского гражданского кодекса 1804 г. под собственностью понималось «право пользоваться и распоряжаться вещами наиболее абсолютным образом», а согласно параграфу 903 Германского гражданского уложения 1896 г. «собственник вещи может распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять иных лиц от всякого воздействия на нее». Подобная формулировка нашла свое отражение и в Швейцарском гражданском уложении 1907 г.

Очевидно, что римские источники оказали колоссальное влияние на современное право: фактически благодаря им пандектистами было сформировано понятие права собственности и его защиты.

В России историю развития института права собственности можно условно поделить на пять основных этапов.

1. Право собственности в период образования Древней Руси (X–XIII вв.).
2. Право собственности в период преобразования Руси в централизованное государство (XIV–XVIII вв.).
3. Право собственности в период Российской империи (XVIII–начало XX вв.).
4. Право собственности в Советский период (1917–1991 гг.).
5. Право собственности в Постсоветский период (с 1991 г.)¹².

В России термин «частная собственность» как таковой отсутствовал до конца XVIII в., т. е. до периода правления Екатерины II. Вместо данного понятия применялись определения «приданое», «купля», «примысел» и т. п., а сам термин заменялся на прилагательные «мой», «твой», «его», либо на такие выражения, как «в прокъ», «в одерень»¹³.

Уже к началу XI в. распад общины и фактическое возникновение частной собственности способствовали расслоению общества. В древнейшем из ныне известных источников права Древней Руси, «Русской правде» (XI–XII вв.), в частности, в ст. ст. 13, 14 и 18, находились лишь некоторые нормы, которые имели отношение к защите права собственности¹⁴. Примечательно, но изначально, в российском законодательстве право частной собственности распространялось только на движимые вещи – так называемые «имения» (например, на оружие и

¹¹ Никоноров, А.А. Конституционно-правовое регулирование института частной собственности России и в зарубежных странах / А.А. Никоноров, Е.А. Брайцева // Вестник экономической безопасности. – 2017. – № 1. – С. 43–46.

¹² Чукаева, Г.Х. Развитие института права частной собственности и особенности его реализации в российском праве: Историко-правовой аспект: автореферат дисс... канд. юрид. наук / Г.Х. Чукаева – Челябинск, 2016. – 196 с.

¹³ Чистяков, О.И. История отечественного государства и права в 2 Ч. Часть 1: учебник / О.И. Чистяков – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 434 с.

¹⁴ Махиня, Е.А. Развитие института вещных прав / Е.А. Махиня // Вестник Омской юридической академии. – 2014. – № 4 (25). – С. 43–45.

одежду). Таким образом, Русская Правда не определяет недвижимость как предмет гражданско-правовых отношений¹⁵.

Согласно Русской Правде собственник был наделен правом распоряжения имуществом, в т. ч. правом получения доходов. Объектом собственности выступал обширный круг вещей, в т. ч. скот, одежда, оружие, торговые товары и т. д. При этом земля в целом находилась во владении общины, а ст. 24 Краткой редакции Русской Правды указывает на княжеское землевладение и на статус феодала. По мнению историка А.Е. Преснякова, помимо княжьего существовали также церковное и боярское землевладение¹⁶. В ст. ст. 13 и 14 Краткой редакции Русской Правды упоминаются нормы, определяющие порядок изъятия вещи у незаконного владельца. В данных статьях просматриваются нормы материального права, такие как возврат вещи и штраф в сумме 3 гривен за обиду, а также нормы процессуального права (возврат вещи при свидетелях и без них)¹⁷.

В.О. Ключевский отмечал, что к XII в. имела место частная собственность в отношении земельных участков, владельцами которых были князья, бояре, церковные учреждения и монастыри. Но в целом в Киевской Руси периода X–XI вв. преобладала государственная собственность.

Формализованный порядок установления вещных прав впервые был определен Псковской Судной грамотой 1397 г. (далее – ПСГ), что впоследствии нашло свое отражение в московском законодательстве XVI–XVII вв. ПСГ выделяла право собственности на движимое имущество («живот») и недвижимое имущество («отчина»). К недвижимому имуществу относились воды, земли и пчельники («борты»). Особый акцент делался на охране земель феодалов (ст. ст. 9–13 ПСГ).

ПСГ были выделены два права собственника, связанные с распоряжением принадлежащим ему имуществом, а именно: «водерень» и «кормля». Термин «водерень» наиболее близок к современному пониманию частной собственности и представляет собой право распоряжения, пользования и отчуждения земли, а также является развитием феодальной собственности на землю. Кормля, в свою очередь, является правом пожизненного пользования недвижимостью и регулировалось ст. ст. 72, 88 и 89 ПСГ. Продажа кормли, доставшейся собственнику по завещанию, была противозаконной, а отчуждение такой недвижимости у вдовы или вдовца происходила лишь при повторном замужестве (женитьбе). Движимое имущество по ПСГ было двух видов: животное (скот) и незрячее (остальное).

ПСГ также были предусмотрены способы приобретения права собственности:

- по соглашению (договору) – ст. 118 ПСГ;
- по наследству – ст. 14, 15 ПСГ;
- по давности владения – ст. 106 ПСГ;

¹⁵Мантул, Г.А. Генезис института собственности на Руси / Г.А. Мантул // Философия права. – 2014. – № 3 (64). – С. 49–52.

¹⁶Пресняков, А.Е. Княжое право в Древней Руси: лекции по русской истории. Киевская Русь. / А.Е. Пресняков. – М.: Наука, 1993. – 635 с.

¹⁷Юшков, С.В. Общественно-политический строй и право Киевского государства / С.В. Юшков. – https://studme.org/88384/pravo/pravo_sobstvennosti

– путем получения приплода и находки¹⁸.

Также в ПСГ встречается норма о давности как о способе приобретения права собственности. Основанием давности становятся результаты труда, которые заключались в непрерывной обработке земли фактическим владельцем в течение четырех-пяти лет согласно ст. 9 ПСГ. В тот же период русской истории развивается гражданско-правовой договор.

Уже к концу XV в. поместная форма землевладения стала ведущей, а помещики выделились в отдельный класс.

Периодом исторического формирования наиболее четких представлений о праве частной собственности считается первая половина XVII в. Связано это, в первую очередь, с возникновением большого числа частных собственников. К концу XVII в. изменения в структуре земельной собственности повлекли за собой образование нового сословия – дворянства. У собственников появилась возможность распоряжаться семейным имуществом, приобретать права собственности на поместья и вотчины, что повлекло за собой отеснение прав государства в данной области правами частных лиц. Таким образом, частная собственность перестала быть привилегией и стала общей нормой права. Со второй половины XVII в. проявилась тенденция к юридическому обособлению имущества супругов.

Во времена правления Петра I был установлен конкретный порядок наследования земельных участков, который фактически уничтожил различия между двумя формами владения землей, объединив вотчинное землевладение (наследственное) и поместную форму пользования (вознаграждение за службу). После этого права на земельные участки то расширялись, то ограничивались¹⁹.

До первой четверти XVIII в. происходило развитие формализованной юриспруденции, что сказалось на институте частной собственности. Например, купля-продажа недвижимости стала заключаться только в письменной форме. Активно развивался институт аренды.

С периода правления Петра I до Екатерины II наблюдались колебания в правительственном отношении к праву собственности и лишь при Екатерине II формируется идея частной собственности в том виде, в котором она существует и в настоящее время.

В Манифесте Екатерины II от 28.06.1782 г. было закреплено право частной собственности не только на поверхность земли, но и на недра²⁰. Данным актом были ликвидированы запреты в распоряжении лесами, угодьями, рыбной ловли и т. д. Своими указами Екатерина II ввела само понятие «собственности» в гражданский оборот.

¹⁸Кодан, С.В. История отечественного государства и права: сборник документов / С.В. Кодан – Екатеринбург: УрГЮА, 2003. – Ч. 1. – 616 с.

¹⁹Мантул, Г.А. Институт собственности в Российской империи / Г.А. Мантул // Философия права. Серия «Право, государство, власть, управление». – 2014. – № 4 (65). – С. 82–86.

²⁰Мухтасарова, Т.Р. История становления и развития правоотношений собственности в России / Т.Р. Мухтасарова. – <http://naukarus.com/istoriya-stanovleniya-i-razvitiya-pravootnosheniy-sobstvennosti-v-rossii>

Только спустя 80 лет после издания в 1785 г. Жалованной грамоты дворянству понятие собственности окончательно прижилось в русском праве. В дальнейшем право собственности эволюционировало в контексте континентального права.

В конце XVIII–середине XIX в., в связи с разработкой Свода Законов Российской Империи 1835 г. (далее – Свод Законов), в нашей стране сложилась полноценная система гражданского законодательства и, в частности, законодательства о праве собственности и ограниченных вещных правах. Нормы института частной собственности содержались в разделе «Законы гражданские» (т. X, ч. 1 Свода Законов), а также в Промышленном, Судебном, Гражданском и Торговом Уставах. В Своде законов учитывались интересы развивающейся буржуазии, особое внимание было уделено развитию и укреплению института собственности. Имущество было разделено на движимое и недвижимое, а вся недвижимость расщеплялась на «благоприобретенную» и на «родовую». Важную роль играли кассационные решения Правительственного Сената, на которые ссылались ведущие представители цивилистической науки²¹.

В основе гражданского законодательства России XIX в. лежали нормы о вещных правах, разработанные еще в римском частном праве, которое пришло в Россию не путем непосредственной рецепции, но путем заимствования из права ряда государств Западной Европы, в частности, из Литовского Статута и из Французского гражданского кодекса 1804 г., известного как «Кодекс Наполеона»²².

Крестьяне – основная часть российского населения, получили право собственности лишь во второй половине XIX в. после отмены крепостного права в 1861 г. Александром II. Манифест от 19.02.1861 г. «О всемилостивейшем даровании крепостным людям прав состояния свободных сельских обывателей» предоставил свободным крестьянам часть имущества в личную собственность, дав новоявленным собственникам право распоряжаться имуществом путем залога или иным способом²³.

В науке гражданского права дореволюционного периода проводился комплексный анализ известных памятников русского права, в т. ч. Русской правды, Псковской и Новгородской судных грамот, Соборного уложения 1649 г. и ряда иных нормативных правовых актов. Как отмечал Г.В. Шершневич, основной формой собственности выступала общинная собственность на землю, а предметом правового регулирования – в основном земля. Законодательство колебалось то в сторону свободы, то в сторону ограничения права частной собственности.

Октябрьская революция 1917 г. привела к уничтожению всяких собственнических институтов, помимо государственного. Так, в 1917 г. был принят Декрет о земле, отменивший частную собственность на землю для всех собственников: государство национализировало землю, ограничив право на нее

²¹ Рыжик, А.В. Развитие теоретических представлений о правовой институционализации интересов собственников в теории гражданского права / А.В. Рыжик // Проблемы экономики и юридической практики. – 2017. – № 1. – С. 89–92.

²² Альбов, А.П. История становления и развития института собственников в теории гражданского права / А.П. Альбов // Современная наука. – 2017. – № 1 (3). – С. 19–22.

²³ Быков, А.С. Современные тенденции динамики развития содержания и защиты права собственности: автореферат дисс.... канд. юрид. наук / А.С. Быков. – Краснодар, 2009. – 25 с.

лишь несколькими формами пользования. Несмотря на это, с 1917 г. по 1994 г. было принято два Гражданских кодекса РСФСР – 1922 и 1964 гг. Данные кодексы закрепляли право частной собственности граждан, пусть и в весьма урезанном виде.

10.07.1918 г. была принята первая советская Конституция РСФСР, регламентировавшая положения об отмене частной собственности: земля стала достоянием общества.

После введения Советом народных комиссаров в августе 1921 г. новой экономической политики (НЭП) было принято два законодательных акта, повлиявших на становление гражданского законодательства и, в частности, сформулировавших основные принципы института регулирования имущественных отношений, а именно: первый Гражданский кодекс от 23.10.1922 г. и Декрет об основных частных имущественных правах от 22.05.1922 г.

Таким образом, к середине 1920-х гг. было конституционно закреплено «огосударствление» народного хозяйства. При этом Конституцией РСФСР допускалась частная собственность на средства производства при соблюдении двух требований: в основе собственности должен был лежать только личный труд (а не эксплуатация чужого труда), кроме того частная собственность должна была быть мелкой.

Конституция СССР 1936 г. допускала помимо социалистической, также частную собственность кустарей и единоличников, которая основывалась исключительно на личном труде. В 1937 г. был введен запрет на аренду приусадебных участков и колхозной земли.

Частной собственности в СССР не отдавалось должного внимания продолжительное время: свобода владения и распоряжению ею была ограничена. Ограничены были и инициатива (новаторство, инновации), свободы человека и гражданина. Запад изначально шел по иному пути: защиты и стимулирования развития института частной собственности. В 1755 г. знаменитый французский мыслитель Жан-Жак Руссо раскрыл в своем труде «О политической экономии» положение о том, что собственность является «истинным основанием гражданского общества...если бы имущество не было залогом за людей, то не было бы ничего легче, как уклониться от своих обязанностей и насмеяться над законами». Через 250 лет то же самое подтверждает и перуанский экономист Эрнандо де Сото: «В западном мире уважение к собственности и принятым обязательствам вряд ли закодировано в ДНК граждан. Эти свойства являются результатом четкости и надежности отношений собственности. Законы, защищающие не только права собственности, но и выполнение договоров, воспитывают в гражданах западных стран уважение к собственности, к договорам и готовность подчиняться закону. Система безошибочно фиксирует факт бесчестного поведения человека, что тут же сказывается на его репутации в глазах соседей, служб коммунального хозяйства, банков, телефонных компаний,

страховых фирм и всех остальных участников сети, образуемой отношениями собственности»²⁴.

Гражданский кодекс 1964 г. включал общее определение права собственности, а также развил основные положения о личной собственности граждан. Личная собственность рассматривалась как производная от общественной собственности.

В марте 1989 г. Пленум ЦК КПСС признал несостоятельность совхозно-колхозного строя, а также официально признал плюрализм форм собственности, в т. ч. частной собственности на землю, и форм ведения сельского хозяйства.

После распада СССР в 1991 г., в связи с развитием предпринимательских отношений, встала необходимость пересмотра вопроса о месте и роли права частной собственности в экономике России. С целью защиты права собственности незадолго до перемен был принят Закон РСФСР от 24.12.1990 г. «О собственности в РСФСР», а в 1991 г. были разработаны «Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик». Закон «О собственности в РСФСР» фактически реставрировал институт частной собственности в России, закрепив право частной собственности граждан и юридических лиц.

15.12.1990 г. Вторым Съездом народных депутатов РСФСР были внесены изменения в действовавшую на тот момент Конституцию РСФСР, согласно которым сельскохозяйственные участки передавались в собственность, пожизненное наследуемое владение или пользование.

25.04.1991 г. Верховным Советом РСФСР был принят Земельный кодекс РСФСР, установивший возможность судебного разрешения споров, возникающих по поводу земельных участков²⁵.

Ст. 6 Конституции Российской Федерации от 12.12.1993 г. (далее – Конституция РФ), было провозглашено, что в России признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности²⁶.

Квинтэссенцией развития института частной собственности в России стало принятие в конце 1994 г. Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 г. за № 51–ФЗ (далее – ГК РФ)²⁷. В основе концепции права собственности лежит триада полномочий собственника, заимствованная из римского права.

Важную роль в становлении института частной собственности в РФ также сыграли законы «О банкротстве», «Об акционерных обществах», «О недрах», «О государственной регистрации юридических лиц», «Об основах федеральной жилищной политики», «О континентальном шельфе» и другие. Указанные законодательные акты выступили в качестве ключевого инструмента, внедренного законодателем с целью последовательного передела рынка собственности.

²⁴Эрнандо, де Сото Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире: научная литература / де Сото Эрнандо. – М.: Изд-во Олимп-Бизнес, 2004. – 105 с.

²⁵Мустакимов, Н.С. Историко-правовой аспект становления института частной собственности на земельный участок / Н.С. Мустакимов, М.В. Москвичева // Марийский юридический вестник. Серия «Гражданское право и процесс». – 2017. – № 1 (20). – С. 103–106.

²⁶Конституция Российской Федерации: Принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. – СПС «Гарант».

²⁷Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «Гарант».

В настоящее время решением проблем института частной занимаются такие известные ученые и цивилисты, как К.И. Скловский, В.П. Камышанский, Е.А. Суханов, А.Е. Черноморец и др.

Таким образом, проведенное исследование исторического аспекта института частной собственности позволило выявить особенности его становления и развития. Истоки правового института частной собственности следует искать в Древнем Риме периода установления рабовладельческого строя, благодаря труду пандектистов появилось первое полноценное определение частной собственности, а первым историческим документом континентального права, закрепившим гарантии частной собственности, является Декларация прав и свобод человека и гражданина, принятая во Франции в 1789 г.

В России термин «частная собственность» отсутствовал вплоть до конца XVIII в. Определение «собственности» было введено в российский законодательный оборот Екатериной II. В связи с разработкой Свода Законов Российской Империи в нашей стране сложилась полноценная система гражданского законодательства, но Октябрьская революция 1917 г. привела к уничтожению всяких собственнических институтов, помимо государственного. И лишь принятый в декабре 1991 г. закон «О собственности в РСФСР» фактически реставрировал институт частной собственности в России, закрепив право частной собственности граждан и юридических лиц, провозгласив равноправие всех форм собственности. Ст. 35 Конституции РФ закрепила право частной собственности за гражданами РФ, гарантирует ее охрану и подчеркивает недопустимость лишения права собственности на иных основаниях, кроме соответствующего решения суда. Квинтэссенцией развития института частной собственности в России стало принятие в конце 1994 г. ГК РФ.

1.2 Тенденции в области определения и правового регулирования права собственности

Несмотря на огромную значимость права собственности как основного ядра рыночной экономики и одного из наиболее существенных вещных прав, по сей день в науке гражданского права не существует легального определения термина «права собственности», который бы в должной мере отразил сущность указанной правовой категории. При этом в ст. 212 ГК РФ определены основные формы собственности, что приводит к многочисленным дискуссиям о том, что включать в понятие «право собственности», каковы пределы прав собственника, из чего складывается собственность и т. д. Связан данный пробел законодательства с влиянием социалистического прошлого нашей страны на все сферы жизни общества. В те времена личная собственность граждан и частная не разделялись, а отношение к частной собственности у законодателя было однозначно негативным, так как данная юридическая категория рассматривалась в качестве источника обогащения капиталистов. Системное толкование ст. ст. 209–211 ГК РФ лишь косвенно указывает на права собственников касательно вещей, при этом не давая четких формулировок самому понятию «право собственности». Такой подход

подводит к определенным трудностям в отграничении права собственности от иных вещных прав.

Как точно заметил О.А. Омельченко, данная категория «исторически конкретна: каждая юридическая традиция, каждая правовая культура наполняет своим содержанием отвлеченное понятие собственности»²⁸. При этом в силу гетерогенности любого общества, правовые формы и регулируемые отношения, в частности, отношения по поводу собственности, находят в себе черты разных стадий своего исторического развития. Данный факт необходимо учитывать при определении содержания и сущности термина «право собственности», а также их закрепления на законодательном уровне.

Из-за отсутствия законодательно закрепленного определения права собственности трудно отграничить от иных вещных прав и подчеркнуть характерную специфику данной юридической категории в сравнении с иными субъективными вещными правами²⁹. При этом отсутствие легального определения «права собственности» нельзя назвать законодательной новеллой. Со времен «Русской правды» и Соборных уложений законодатель следовал путем указания лишь содержания, но не закрепления термина права собственности.

Системное толкование ст. ст. 209–211 ГК РФ позволяет рассматривать право собственности через так называемую «триаду правомочий» (п. 1 ст. 209 ГК РФ), осуществляемую собственником имущества по своему усмотрению. Детальная правовая регламентация полномочий собственника содержится в разделе II ГК РФ. Собственник, как правило, несет бремя содержания имущества и риск случайной гибели (повреждения) материальных благ³⁰.

Учение о «триаде полномочий собственника» предложено еще в начале XIX в. российским ученым В.Г. Кукольником. Для российского гражданского законодательства указанная теория является традиционной и находит свое отражение в ГК РФ.

Многие ученые и теоретики права в процессе исследования собственности предпринимали попытки дать свое определение права собственности, а также высказать свою позицию по данному вопросу. К.И. Скловский высказал предположение о том, что собственность представляет собой наиболее неограниченное право, «право вообще», в то время, как иные вещные права образуются за счет ограничения права собственности. Собственность, по мнению адвоката, являет собой абсолютное право на вещь. В данной концепции закрепляются товарно-вещные отношения: сама идея неограниченности права собственности проистекает из принципов классического либерализма³¹.

По нашему мнению, идея неограниченности права собственности не универсальна, так как опосредует частную собственность. Идеальной средой для внедрения подобного понятия выступают рыночный сегмент древнеримского

²⁸ Омельченко, О.А. Основы римского права: учебник / О.А. Омельченко. – М.: ТОН – Остожье, 2000. – 208 с.

²⁹ Гаврилов, Е.В. Понятие и признаки права собственности: комплексный подход / Е.В. Гаврилов // Законодательство и экономика. – 2010. – № 11. – С. 8–11.

³⁰ Каппушева, А.А. Право собственности как основа вещных прав / А.А. Каппушева // Молодой ученый. – 2019. – № 18. – С. 222–225.

³¹ Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве: учебник / К.И. Скловский – М.: Статут, 2010. – 207 с.

государства и стадия первоначального накопления капитала, т. е. простое товарное производство. В качестве существенных свойств права собственности К.И. Скловский выделил исключительность, абсолютность, полноту, господство, бессрочность и эластичность. Стоит предположить, что в исходном определении права собственности в данном случае должны закрепиться отношения собственника с иными лицами по поводу принадлежащей ему вещи.

М.М. Сперанский считает, что в отношении имущества собственника должно признаваться независимое и исключительное право, рассматриваемое как вечное³².

В.И. Синайский рассматривает право собственности с двух ракурсов:

- в качестве господства лица над вещью;
- как отношения между лицами, в основе которых лежит право собственника устранять чье-либо воздействие на принадлежащую ему вещь.

Идею двойственной природы собственности поддерживает профессор В.П. Грибанов, который рассматривает данный термин как отношение между собственником и другими участниками гражданского оборота по поводу указанной вещи.

В цивилистической науке предпринимались попытки определения права собственности путем органической взаимосвязи собственника с иными субъектами. По мнению В.П. Павлова собственник выступает как должник в правоотношениях по поводу собственного имущества, а иные лица могут выступать в качестве кредиторов. В то же время В.П. Павлов выделяет в качестве обязанности собственника перед другими участниками гражданского оборота такую категорию, как абсолютность правоотношения собственника, что является, на наш взгляд, противоречивым моментом³³.

Думается, что ядром права собственности все же выступает власть собственника, реализация которой должна обеспечиваться всеми остальными лицами. Таким образом, обязанность собственника перед всеми не является сутью права собственности.

Сторонники теории классической правовой модели «триады правомочий собственника» убеждены в том, что такая модель носит универсальный характер и, благодаря своей абстрактности, может быть применена в абсолютно разных экономических формациях³⁴.

Универсальность правомочий собственника по мнению В.С. Якушева связана с их неподвижностью и жесткостью³⁵. По мнению Ю.К. Толстого при наполнении

³² Шулятьев, В.В. К понятию права собственности / В.В. Шулятьев // Вестник науки и образования. – 2018. – № 18 (54). – С. 47–49.

³³ Павлов, В.П. Метод систематизации имущественных правоотношений в гражданском праве / В.П. Павлов // Государство и право. – 1999. – № 1. – С. 34–40.

³⁴ Генкин, Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности / Д.М. Генкин // Ученые записки Всесоюзного юридического института. – 1959. – № 9. – С. 21–25.

³⁵ Якушев, В.С. О самостоятельности института права государственной социалистической собственности и его государственно-правовой природе / В.С. Якушев // Ученые труды Свердловского юридического института. – 1970. – № 13. – С. 109–110.

«триады правомочий» содержанием, они раскрывают в полной мере сущность права собственности³⁶.

Скептическое мнение к объему правомочий собственника, сложившемуся в классической модели права собственности, высказывает Е.А. Суханов. По его мнению дело не в количестве правомочий, а в мере юридической власти, предоставляемой и гарантируемой собственнику действующим законодательством³⁷.

Е.А. Суханов отмечает, что право собственности представляет собой закрепленную возможность лица по своему усмотрению пользоваться, владеть и распоряжаться своим имуществом, принимая на себя при этом бремя его содержания и риски, сопряженные с этим бременем³⁸.

А.В. Венедиктов предложил определение права собственности с учетом исторического развития данной правовой категории и рассматривает ее как «право индивида или коллектива использовать средства и предметы производства своей властью и в своем интересе на основе существующей в данном обществе системы классовых отношений». Данная идея заслуживает поддержки, однако не учитывает собственность неоклассового общества, что не позволяет судить о «всеобщности» и «универсальности» выводов автора (во внеклассовом обществе, как известно, применяется обычай как элемент естественного права)³⁹.

Иной взгляд на определение понятия права собственности имеет В.К. Андреев, который пытался универсализировать отношения собственности за счет их постоянства. По мнению В.К. Андреева собственность является вечной категорией, которая не должна подвергаться идеологическому влиянию и зависеть от действующей экономической формации⁴⁰. А по мнению В.А. Белова, право собственности лишь «...одна из юридических форм власти лица над стоимостью или ценностью, причем не всего подряд, а только индивидуально определенных вещей, причем опять-таки не любым способом, а только путем господства над самой этой конкретной вещью»⁴¹.

Ю.А. Тарасенко отмечает такой важный аспект права собственности, как абсолютный характер защиты⁴².

А.О. Рыбаков придерживается классического понимания права собственности и раскрытия его содержания через полномочия владения, пользования и распоряжения. В то же время А.О. Рыбаков отметил, что сегодня наметилась тенденция размывания традиционного понимания категории «право собственности»

³⁶Толстой, Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР / Ю.К. Толстой. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1955. – С. 53–54.

³⁷ Суханов, Е.А. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / Е.А. Суханов. – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 270 с.

³⁸ Суханов, Е.А. Российское гражданское право. В 2-х томах. Т.1. / А.П. Сергеева, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2015. – 765 с.

³⁹ Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. – http://library.brstu.ru/static/bd/klassika_ros_civilizac/Elib/content_vene02.htm

⁴⁰ Андреев, В.К. Право государственной собственности в России: учеб. пособие. – М.: Дело, 2004. – 58 с.

⁴¹ Белов, В.А. Гражданское право. Т. III. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы: учебник / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2012. – 99 с.

⁴² Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под ред. В.А. Белова. – М.: Юрайт, 2016. – 1010 с.

в юридической литературе и наполнения принятого понятия принципиально новым содержанием⁴³.

Конституционный суд РФ придерживается позиции, основанной на том, что «широкое» понимание права собственности имеет специальное, конституционно-правовое значение⁴⁴. В основе данного положения лежит концепция о праве собственности, применяемая Европейским судом по правам человека.

Право собственности носит не только специальное, конституционное значение, но и узкоотраслевое, гражданско-правовое. Как правильно заметил В.В. Старженецкий, объект права собственности должен быть наделен экономической ценностью, выражаемой в денежной форме, а также обладать такой характеристикой, как «реальность».

Таким образом, В.В. Старженецкий в своей позиции сохраняет исходный статус права собственности, расширяя при этом объем исходного понятия.

Особенностью правового регулирования права собственности является различие в понимании права собственности в разных отраслях права – конституционном, гражданском, земельном и т. д. Встает вопрос о необходимости систематизации законодательной базы на предмет закрепления единого понимания данной юридической конструкции.

А.И. Василянская и В.В. Старженецкий придерживаются позиции о том, что конституционное понимание права на частную собственность шире гражданско-правового, так как включает как абсолютное (субъективное) вещное право, которое относится к основным правам, так и одну из основ конституционного строя. Конституционное право частной собственности наполняется содержанием за счет конкретных гражданско-правовых норм, детализирующих нормы конституционного права.

Подобная позиция носит неоднозначный характер. Существует ряд аспектов, выражающих соотношение норм отраслевого и конституционного законодательства о собственности.

1. В Конституции РФ отсутствуют упоминания о социальной функции собственности и связанных с ней обязанностях собственников. В отличие от законодателей Германии, Италии и Франции, российский законодатель пошел по пути закрепления таких норм в отраслевом законодательстве. Так, Градостроительный и Земельный кодексы РФ ограничивают интересами соседей и иных жителей права собственников по застройке принадлежащих им земельных участков за счет применения Правил землепользования и застройки. В зависимости от таких правил территории муниципальных образований делятся на зоны, к которым применяется градостроительный регламент, устанавливающий параметры застройки определенных территориальных зон.

2. В Конституции РФ в качестве субъектов права собственности не определены юридические лица (за исключением ст. 36 Конституции РФ, рассматривающей

⁴³ Рыбалов, А.О. О новых попытках ревизии понятия права собственности / А.О. Рыбалов // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 10. – С. 151–153.

⁴⁴ Старженецкий, В.В. Россия и Совет Европы: право собственности / В.В. Старженецкий. – М.: Изд. дом Городец, 2004. – 24 с.

«объединения» граждан в качестве субъектов права собственности на землю). Очевидно, что земельное и гражданское законодательство «шире» Конституции РФ и расширяет субъектный состав правоотношений по поводу собственности.

3. Конституция РФ в качестве субъекта права государственной собственности рассматривает народ РФ, а муниципальной собственности – население соответствующего муниципального образования, в то время как в гражданско-правовых отношениях подобными субъектами является РФ и муниципальные образования.

Наличие подобных несоответствий в отраслевом и конституционном законодательстве приводит законодателя к пониманию необходимости развития научной доктрины, а также выявляет потребность в новых разъяснениях Конституционного Суда РФ. С другой стороны, здесь речь идет о естественном различии содержания специальных и общих правовых норм.

Таким образом, стоит задача включения в объем понятия «права собственности» такого элемента как абсолютное невещное (неимущественное) право собственности – право индивида на духовное, социальное и физическое благополучие, ведь исходное понятие права собственности включает в себя три блока: вещный, имущественный и невещный⁴⁵.

Правомочия владения, пользования и распоряжения представляют собой правомочия обособления и реализуют право частной собственности, основанное на имущественных отношениях. В условиях же ограничения товарно-денежных отношений содержание права собственности меняется, и правомочия обособления сменяют на правомочия управления (системные отношения). В переходном состоянии происходит так называемый «симбиоз» правомочий управления и обособления, что впервые заметили ученые природоресурсного права, испытывавшие определенные сложности при использовании товарной модели права собственности при попытке регулирования нетоварных природоресурсных объектов.

А.В. Карасс предлагал раскрыть правомочие управления при помощи конкретизации права распоряжения⁴⁶. Т.А. Аксенюк в качестве четвертого правомочия рассматривал правомочие управления землей, а А.М. Турубинер предложил помимо стандартной «триады правомочий» применить в отношении земли еще два правомочия, а именно – земельный контроль и регулирование территории земельных массивов⁴⁷.

В.П. Мозолин попытался обосновать тезис о том, что исходное субъективное право собственности невозможно представить определенным перечнем правомочий. При этом, по мнению профессора, базовые правомочия должны быть применимы ко всем формам собственности⁴⁸.

⁴⁵Гонгало, Б.М. Гражданское право / Б.М. Гонгало. – М: Статут, 2016. – 511 с.

⁴⁶Карасс, А.В. Право государственной социалистической собственности / А.В. Карасс. – М: Госюриздат, 1954. – С. 236, 255–256.

⁴⁷Турубинер, А.М. Право государственной собственности на землю в СССР / А.М. Турубинер. – М.: Издательство Московского университета, 1958. – С. 139–140.

⁴⁸Мозолин, В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике / В.П. Мозолин – М.: Изд-во ИГиП РАН, 1992. – С. 35–39.

Остается открытым вопрос об исходном (сущностном) понятии права собственности. Есть мнение о том, что невозможно и, как минимум, нецелесообразно определять исходное право собственности, так как помимо прав, собственник несет конкретные обязанности. Поэтому в данном случае речь идет о таком правовом явлении, как юридическое отношение собственности, а не о праве собственности, как таковом.

Можно определить право собственности как право индивида, коллектива или государства относиться к процессу создания, реализации и получения результатов материального, «духовного» (интеллектуальная собственность) производства, а также к природным ресурсам как к своим. Ответ на вопрос об отношениях собственника к объектам и условиям воспроизводства объектов и благ не должен указываться в определении права собственности, но его можно получить путем анализа исторических форм собственности, а также – методов их оформления.

В настоящее время в законодательстве РФ закреплены лишь частичные аспекты содержания и понятия права собственности. Есть мнение, что для того, чтобы в российском законодательстве закрепить понятие «право собственности», придется выйти за отраслевые пределы и внедрить надотраслевой закон «О праве собственности в РФ».

В п. 1 ст. 233 Проекта федерального закона № 47538–6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» подробно раскрывается содержание права собственности, а в п. 2 аналогичной статьи указаны правомочия собственника и факт их принадлежности собственнику⁴⁹. Очевидно, что подобную попытку структуризации исходного термина права собственности и содержания данного понятия нельзя считать исчерпывающей.

Говоря о тенденциях в области определения права собственности, необходимо провести анализ мировой практики по данному вопросу. Как российский, так и зарубежный законодатель, закрепляя содержание права собственности, ограничивается перечислением правомочий собственника через раскрытие их существа в правовой доктрине, но не раскрывает определения «права собственности».

Например, в ст. 545 Гражданского кодекса Венесуэлы под правом собственности понимается исключительное право собственника обладать, пользоваться и распоряжаться предметом с учетом установленных на законодательном уровне ограничений⁵⁰. А в ст. 927 Гражданского кодекса Латвийской Республики право собственности рассматривается в качестве полного права обладания предметом – вещью, т. е. представляет собой права владения, пользования (с учетом получения всех благ от вещи), распоряжения и права

⁴⁹Проект федерального закона № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Гарант».

⁵⁰ Законодательство Боливарианской Республики Венесуэла: Сборник документов. В трех томах. Том 1. – М.: Международные отношения, 2017. – 752 с.

истребования из незаконного владения у третьего лица посредством подачи искового требования⁵¹.

Совершенно иной взгляд можно наблюдать в параграфах 353–354 Всеобщего Гражданского кодекса Австрии, в которых была предпринята попытка дать конкретизированное определение права собственности (как субъективное, так и объективное по своему содержанию)⁵². С субъективной точки зрения под правом собственности австрийский законодатель понимает все, что принадлежит кому-либо, включая телесные и бестелесные вещи. В объективном смысле данная правовая категория определяется как полномочие распоряжения самой вещью и доходами от нее по произволу собственника, а также – полномочие устранения от этого любых третьих лиц⁵³.

Р. Такер, Т. Маунц, Г. Дюринг и экс-президент ФРГ Роман Херцог рассматривают собственность в качестве «совокупности имеющих имущественное значение частных прав: не только вещных прав, включая владение, но и прав на нематериальные блага, право присвоения, членские права (акции) и иные права, связанные с участием в различных обществах, личные (обязательственные) требования, в особенности права имущественного найма и аренды».

Немецкие правоведы Л. Штейн и К. Хессе распространяют право собственности на обособленные «публично-правовые притязания». Я. Лазар и ученые-правоведы из социалистических стран в связи с этим отмечали, что публично-правовая концепция собственности еще больше, чем частноправовые теории, выходит за рамки ее экономико-социального базиса. Наиболее отчетливо немецкий правовой принцип «собственность обязывает» применим в области реализации права собственности на землю.

Особое место в праве собственности принадлежит такому праву, как «право соседствования» (нем. – «Nachbarrecht»). По мнению А.Э. Жалинского и А. Рерихта Nachbarrecht являет собой комплекс правовых норм, который по немецкой гражданско-правовой доктрине должен обеспечивать «мирную жизнь соседей», что отражено в параграфах 907, 908 и 909 Германского гражданского уложения⁵⁴.

Под традиционной для романо-германской системы права «триадой» полномочий собственника англо-саксонское право понимает совокупность прав пользования, владения, устранения постороннего вмешательства, отчуждения (продажи).

Английское земельное право не применяет в отношении земельных участков такие термины как «собственник земли» и «право собственности на землю». С 1066 г. все земли, сосредоточенные на территории Англии, официально принадлежат Короне: исключительным собственником земель Соединенного Королевства выступает король Англии. Иначе говоря, частные лица вправе

⁵¹Гражданский кодекс Латвийской республики / под ред. Н.Э. Лившиц. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2018. – 830 с.

⁵²Всеобщий гражданский кодекс Австрии / пер. с нем. С.С. Маслова. – М.: Инфотропик Медиа, 2017. – 272 с.

⁵³ Корнилова, Н.В. Право собственности: понятие и содержание в российском и зарубежном праве / Н.В. Корнилова // Юридический мир. – 2014. – № 8. – С. 21–25.

⁵⁴Право частной собственности в романо-германской правовой системе. – <https://isfic.info/foretor/graztor26.htm>

использовать землю строго с разрешения Короны. Согласно действующей правовой доктрине Англии юридическое или физическое лицо выступает в роли носителя установленной совокупности прав и обязанностей в отношении определенного участка земли, право собственности на который (именуемое как «allodium» или «radicaltitle») принадлежит Короне. В Соединенном Королевстве в качестве арендодателей рассматривают не собственников участков, а лиц, которым Корона передала совокупность прав и обязанностей на земельный участок – «estate in land».

Таким образом, в англосаксонской правовой семье право собственности на имущество рассматривается как «набор» вещных прав, оборотоспособных сами по себе. Правоведы насчитывают до 1500 правомочий английского «собственника». Наибольшую известность получила классификация прав английского юриста А. Оноре, которая включает одиннадцать классических правомочий.

Англосаксонское право в понятие «право собственности» включает и вещные, и обязательственные права, а также – частичные правомочия субъектов, в то время, как романо-германская правовая система, к которой относится РФ, базируется на дихотомии (четком разделении) вещных и обязательственных правоотношений. При этом романо-германская правовая система не включает в состав права собственности обязательства, на протяжении веков не признавала (отчасти это справедливо и в наши дни) возможности «расщепления» права собственности.

В США понятие собственности идентично понятию права собственности. По американскому законодательству, имущество делится на телесное («материальное») и бестелесное («идеальное»). К материальному имуществу относится имущество овеществленное, эксплуатация которого связана с физическим господством над объектом собственности. Бестелесным «идеальным» имуществом являются права, имеющие стоимость и денежную оценку. К такому имуществу американская доктрина относит то имущество, которое не имеет материального существования, такое как право на патент, право пользования чужой землей, оборотные документы. К «идеальному» имуществу следует отнести права на технические и нетехнические объекты промышленной собственности (изобретения, промышленные образцы, товарные знаки и фирменные наименования), ведь именно от качества правового регулирования интеллектуальных прав собственности, поощрения инноваций на законодательном уровне, зависит эффективность экономики любой страны и скорость внедрения качественных изменений, связанных с необратимым процессом цифровизации, который с 70-х годов прошлого века идет с особой интенсивностью во всем мире.

Изучив основные подходы к определению права собственности, подробно остановимся на вопросе определения основных тенденций в области правового регулирования права собственности.

Правовое регулирование, по определению С.С. Алексеева, представляет собой осуществляемое с применением системы правовых средств (норм, предписаний, правоотношений и т. д.) результативное, нормативно-организационное

воздействие на общественные отношения, целью которого является упорядочение, охрана и развитие указанных отношений в зависимости от потребности общества⁵⁵.

Правовое регулирование права собственности в России, которое занимает центральное место в гражданском праве, осуществляется при помощи различных источников права – норм конституционного, налогового, административного, трудового, земельного и уголовного права⁵⁶.

Право собственности как юридическая категория является наиболее важным вещным правом⁵⁷. Базисным актом национального законодательства РФ, отдельные статьи которого посвящены праву собственности, является Конституция РФ. Основопологающим для российского законодательства является содержание права собственности в публично-правовом смысле: конституционно-правовое понятие собственности толкуется шире, чем гражданско-правовое.

Все законодательные акты в сфере регулирования правоотношений собственности можно условно разделить на три большие категории:

- провозглашающие и декларирующие право собственности;
- регулирующие содержание и возможности реализации указанного права;
- регулирующие право собственности на отдельные виды имущества.

Законодательство о праве собственности базируется на общепризнанных принципах и нормах международного права. К таким актам, в частности, относятся.

1. Всеобщая декларация прав человека от 10.12.1948 г., принятая на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III);

2. Протокол №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 20.03.1952 г., г. Париж.

Общепризнанные нормы и принципы международного права закреплены в международных договорах РФ, для которых характерно следующее (ст. 7 ГК РФ):

- не нуждаются в специальном признании или воспроизведении в актах РФ, помимо ситуаций необходимости издания внутригосударственного акта для их применения (что должно прямо следовать из международного договора);
- наделены приоритетным действием, что указано Конституцией РФ и раскрыто в положении ст. 7 ГК РФ.

В решении гражданских дел могут применяться «обычаи делового оборота», которые не противоречат закону и обязательным для субъектов правоотношений правила поведения, широко применяемые в предпринимательской деятельности. При этом фиксация данных правил в каком-либо документе согласно ст. 5 ГК РФ не имеет юридического значения⁵⁸.

Институт права собственности в России охватывает нормы, определяющие основные принципы принадлежности того или иного вида имущества конкретным

⁵⁵Шевелев, С.Ю. Правовое регулирование права частной собственности в Российской Федерации / С.Ю. Шевелев. – <https://elibrary.ru/item.asp?id=26097506>

⁵⁶ Феоктистов, А.В. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации / А.В. Феоктистов // Наука. Общество. Государство. – 2016. – № 2 (14). – С. 1–8.

⁵⁷ Шулятьев, В.В. К понятию права собственности / В.В. Шулятьев. – <https://cyberleninka.ru/article/v/k-ponyatiyu-prava-sobstvennosti>

⁵⁸Алексеев, С.С. Гражданское право: учебник / С.С. Алексеев. – 4-е изд. – М.: Изд-во Проспект, 2011. – 434 с.

лицам, регулирует и охраняет права владения, пользования и распоряжения материальными благами законными собственниками имущества⁵⁹.

Конституционное истолкование норм о праве собственности напоминает содержание конвенционной нормы об уважении собственности, которая содержится в ст. 1 Протокола №1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 г., что еще раз подтверждает факт того, что принципы международного права и международные договоры РФ – составная часть правовой системы нашей страны⁶⁰.

Особенностью Конституции РФ, которая отличает ее от конституций ряда других стран, является широкий круг полномочий частных собственников на фоне отсутствия положений о социальных обязанностях собственников и возможности национализации собственности⁶¹.

Традиционно в качестве ядра комплексного института права собственности рассматривают нормы гражданского права (в частности – ГК РФ). В ГК РФ праву собственности посвящены 13, 14 и 15 главы, в 17 главе ГК РФ содержатся нормы, регулирующие право собственности на землю, а 18 глава ГК РФ посвящена праву частной собственности на жилые помещения. В ст. 209 ч. 1 ГК РФ право собственности определяется тем, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом⁶².

Каждый гражданин вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ), граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю (ст. 36 Конституции РФ). Указанные конституционные принципы пронизывают всю систему российского законодательства о собственности.

Собственник имеет полное право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, прямо не противоречащие закону, правовым актам и не нарушающие права, и интересы третьих лиц. Собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, наделять третьих лиц правом владения и распоряжения своим имуществом, оставаясь при этом собственником данного имущества, отдавать имущество в залог и распоряжаться им иными способами (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Собственник несет бремя по содержанию принадлежащего ему на праве собственности имущества.

⁵⁹ Новоселова, Л.А. Определение объектов права собственности / Л.А. Новоселова // Гражданин и права. – 2001. – № 2. – С. 63–65.

⁶⁰ Черепанова, К.А. Особенности правового регулирования вопроса частной собственности в современной России / К.А. Черепанова // Молодой ученый. – 2013. – № 12. – С. 685–688.

⁶¹ Панкратов, А.В. Нормативно-правовое регулирование института собственности / А.В. Панкратов. – <http://naukarus.com/normativno-pravovoe-regulirovanie-instituta-sobstvennosti>

⁶² Быков, А.С. Становление и развитие института права собственности / А.С. Быков. – <https://cyberleninka.ru/article/v/stanovlenie-i-razvitie-instituta-prava-sobstvennosti>

Действующее законодательство РФ, предоставив собственнику указанные полномочия, устанавливает и пределы их осуществления. Например, в соответствии со ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ⁶³ (далее – ЖК РФ) к пределам осуществления права собственности относится необходимость использовать жилое помещение только по его прямому назначению, запрещается бесхозяйственное обращение, требуется соблюдать законные интересы соседей, следовать строгим правилам пользования жилыми помещениями, содержания общедомового имущества собственников многоквартирного дома. Собственник земельного участка имеет право распоряжаться своим участком (продавать, дарить, передавать в залог и т. д.), постольку, земли, находящиеся в его собственности, на основании действующего закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст. 260 ГК РФ). В случае, если в собственности лица есть имущество, представляющее собой особую культурную ценность, находящееся под охраной государства, собственник не должен допускать бесхозяйственного обращения с ним, которое может повлечь за собой утрату имуществом своего назначения (ст. 240 ГК РФ).

Собственник домашних животных должен обращаться с ними на основании принятых в обществе норм гуманного обращения с животными (ст. 241 ГК РФ). Нарушения собственником установленных границ осуществления права собственности влекут отрицательные последствия, в том числе иногда в виде принудительного прекращения права собственности (ст. ст. 240, 241, 293 ГК РФ).

В соответствии с действующим законодательством РФ, суд осуществляет защиту права собственности посредством виндикационного и негаторного исков, а также – исков о признании права собственности. Кроме того, существуют методы внесудебной защиты права собственности, к которым, в частности, относятся:

- претензионный порядок рассмотрения споров;
- медиация;
- третейские суды;
- меры оперативного воздействия;
- и т. д.

Согласно нормам действующего законодательства РФ и отечественной правовой доктрине, публичная собственность консолидирует в себе государственную собственность и собственность муниципальных образований, в свою очередь, отношения по поводу публичной собственности регулируются с применением норм частного и публичного права. В качестве субъектов публичного права собственности рассматриваются публичные правовые образования, в частности, РФ, ее субъекты, муниципальные образования, которые должны функционировать в интересах общества и граждан РФ, расположенных на соответствующей территории, что следует из ч. 2 ст. 8 Конституции РФ и ст. ст. 124, 125 и 214 ГК РФ.

⁶³Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ. – СПС «Гарант».

Таким образом, правовое регулирование объектов права собственности в России осуществляется как с применением норм частного, так и с использованием норм публичного (налогового, административного и конституционного) права. Наблюдается явная тенденция к заимствованию понятийного аппарата частноправового порядка отраслями публичного права и наоборот. Конституционными нормами закрепляются основы отношений собственности в государстве, компетенция муниципалитетов и государственных органов по вопросам правового регулирования права собственности, способы, формы и средства защиты вещных прав граждан.

Регулирование права собственности с применением публично-правовых норм осуществляется за счет субординации, а регулирование отношений в сфере частного права – за счет координации, дозволительных мер и принципа «юридического равенства», исходя из которого все участники гражданских правоотношений наделены равными юридическими возможностями.

Очевидно, что огромное число нормативно-правовых актов (далее – НПА), их нестабильность из-за постоянных корректировок в зависимости от социальной обстановки, политических и экономических факторов, значительно усложняет правоприменение в сфере правового регулирования права как частной, так и публичной собственности.

На сегодняшний день можно выделить семь основных тенденций в области правового регулирования права собственности.

Первой тенденцией является смена приоритетов государства в сфере регулирования отдельных форм собственности: значение индивидуальной собственности снижается за счет повышения значимости коллективной частной собственности (собственности корпораций, товариществ и обществ как участников гражданского оборота), а также коллективной публичной собственности.

В области юридического регулирования деятельности хозяйственных объединений появляется специальное законодательство, нормы которого посвящены акционерным обществам – Федеральный закон «Об акционерных обществах» № 208–ФЗ от 26 декабря 1995 г. (далее – ФЗ «Об акционерных обществах»), и иным объединениям⁶⁴. Сюда, в частности, относятся нормы акционерного, корпоративного и финансового права. Особое внимание законодатель уделяет корпоративному имуществу организаций. Корпоративная собственность часто становится трансграничной.

В ходе глобализации мировой экономики национальные предприятия, биржи и банки активно создают дочерние структуры за рубежом, приобретают акции и доли иностранных предприятий, таким образом трансформируясь в крупные транснациональные корпорации (далее – ТНК), которые выполняют важную задачу – движение капитала на уровне макроэкономики (иначе – уровне нескольких стран). Такие предприятия имеют «национальную принадлежность» государства регистрации, но по сфере деятельности и характеру своих интересов являются международными. Многонациональный состав собственников ТНК

⁶⁴Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208–ФЗ «Об акционерных обществах». – СПС «Гарант».

ставит вопрос о праве собственности на ключевую позицию. Для того, чтобы избежать коллизий, связанных с вопросом регулирования права собственности в рамках ТНК, странам необходимо ликвидировать границы и национальные барьеры для трансграничного движения людей, капитала, товаров и услуг, что еще раз подтверждает необходимость формирования единого, унифицированного в правовом аспекте, международного экономического пространства.

Вторая тенденция – процесс ослабления «индивидуальной» частной собственности обычных граждан, вызванный усилением социальной роли собственности. Социальная роль собственности прослеживается в конституциях многих государств: ФРГ, Ирландии, Бразилии, Испании, Румынии, Македонии, Чехии, Хорватии, Японии, Италии и т. д. Социальная функция собственности помогает в процессах сглаживания социальных конфликтов, перераспределения материальных благ, способствует защите экономических, экологических, культурных и социальных интересов современного общества. Проблемой является тот факт, что изъятие частной собственности в интересах государства не всегда подразумевает справедливую компенсацию⁶⁵⁶⁶. Иногда компенсация и вовсе отсутствует⁶⁷⁶⁸. В некоторых странах и вовсе отсутствует правовой механизм справедливой компенсации за изъятие имущества, в т. ч. в Албании, Болгарии и Италии. Снижение роли индивидуальной собственности также связана с мировым финансовым кризисом. Встает вопрос об установлении баланса интересов частных собственников и общества в процессе реализации социальной политики государства. Основными способами достижения компромисса являются: стимулирование развития частной собственности, защита и поддержка прав собственников, адресное социальное обеспечение, увеличение расходов на научную деятельность, образование и культуру, стимулирование трудоспособного населения к предпринимательской деятельности и труду, повышению квалификации, предоставление разных социальных программ⁶⁹.

Следующей тенденцией в области правового регулирования права собственности является расширение круга объектов права собственности с целью охраны невещественных объектов («бестелесного имущества»). Повышается значимость движимых объектов собственности, представленных продуктами товарного производства, а также – объектами коммерческой, финансовой и промышленной собственности. Намечается тенденция к внедрению нового, «расширенного» определения объектов права собственности, которое, в частности, распространяется на «бестелесное имущество». Так, широкое понимание права

⁶⁵ Информация о постановлении ЕСПЧ от 19.02.2009 г. по делу «Козаджиолу (Kozacıoğlu) против Турции» (жалоба № 2334/03) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2009. – № 6. – С. 35–37.

⁶⁶ Информация о постановлении ЕСПЧ от 27.11.2007 г. по делу «Урбарскоабецтрэнчанскебискупце» (UrbarskaObecTrencianskeBiskupice) против Словакии» (жалоба № 74258/01) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2008. – № 5. – С. 25–29.

⁶⁷ Информация о постановлении ЕСПЧ от 09.12.2008 г. по делу «Вьяшу (Viacu) против Румынии» (жалоба № 75951/01) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2009. – № 4. – С. 31–38.

⁶⁸ Информация о постановлении ЕСПЧ от 22.07.2008 г. по делу «Кектепе (Koktepe) против Турции» (жалоба № 35785/03) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2008. – № 12. – С. 15–20.

⁶⁹ Алебастрова, И.А. Социальное государство: белые одежды голого короля или платье для Золушки? / И.А. Алебастрова. – <http://center-bereg.ru/c563.html>

собственности закреплено Конституцией Туркменистана 1992 г., ст. 9 которой утвердила право собственности на землю, средства производства, материальные и интеллектуальные ценности. Таким образом, в качестве объектов конституционного права собственности сегодня рассматривается «телесное» и «бестелесное» имущество. Любопытно, что в гражданском праве отдельных стран могут признаваться в качестве объектов исключительно «телесные» вещи при том, что конституционное право тех же государств закрепляет права на «бестелесное» имущество. Подобную ситуацию можно наблюдать в Германии.

А. Румянцев пишет по данному вопросу, что объекты права собственности в гражданском праве Германии носят формализованный характер. Такими объектами могут являться только «телесные предметы», указанные в норме параграфов 90 и 903 Гражданского кодекса Германии (далее – ГК Германии), в т. ч. недвижимость. «Нетелесные предметы», в т. ч. энергия, результаты интеллектуальной деятельности, право требования и безналичные денежные средства в качестве объектов права собственности рассматриваться не могут. При этом в ст. 14 Конституции Германии применяется расширенное понятие права собственности, которое может распространяться на любые объекты, в т. ч. на «нетелесные предметы»⁷⁰. Таким образом, в дальнейшем намечается тенденция к усилению в практике зарубежных стран признания и защиты «бестелесных» объектов права частной собственности⁷¹.

Еще одной тенденцией в области регулирования права собственности является усиление значимости информации среди «бестелесных» объектов права собственности, связанная с ростом информационно-коммуникационных технологий и формированием виртуального экономического пространства, размытием границ. Такие процессы как виртуальные торги, кражи в киберпространстве, применение технологий блокчейн и виртуальной валюты становятся обыденностью для современных граждан. При этом вопросы частной собственности в киберпространстве урегулированы фрагментарно. Так, возникают трудности, связанные с процессом идентификации и защиты отношений внутри компьютерных игр (реализация виртуальной валюты и предметов за реальные деньги). А.И. Савельев предложил следующие подходы к правовому регулированию виртуальной собственности: распространение норм вещного права на виртуальную собственность, применение норм о результатах интеллектуальной собственности, квалификация виртуальной собственности как «иного имущества» и применение норм о соответствующих деликтах, договорах и неосновательном обогащении. А.И. Савельев больше склоняется к классификации виртуальных объектов как «иного имущества», а А.В. Лисаченко предложил к таким объектам применять элементы правового режима вещей (как в случае с бездокументарными ценными бумагами). По мнению А.В. Лисаченко такие правоотношения нельзя

⁷⁰ Румянцев, А.А. Авторское право на современном этапе и конституционная гарантия права собственности. Функционально-эмпирический анализ с особым учетом практики Федерального конституционного суда Германии // Конституционно-правовые основы собственности и предпринимательства: проблемы реализации: сборник докладов. – М.: Институт права и публичной политики, 2010. – С. 236–237.

⁷¹ Бухонова, Л.Р. Тенденции и перспективы развития конституционного права частной собственности в современном мире / Л.Р. Бухонова // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 1 (7). – С. 50–55.

рассматривать в качестве обязательственных, так как они относительны по своему существу и связывают только участников таких отношений. Также стоит вопрос о необходимости должного налогообложения виртуальной собственности⁷².

Еще одним немаловажным аспектом в сфере защиты прав и интересов российских собственников является поиск рационального подхода в сфере регулирования интеллектуальной собственности. Согласно ст. ст. 71, 76 Конституции РФ вопросы охраны интеллектуальной собственности отнесены к ведению РФ, т. е. в отношении интеллектуальной собственности могут быть приняты только федеральные законы, имеющие прямое действие на территории России, а также субъектов РФ и органов местного самоуправления

Несмотря на унификацию российских законов с международным законодательством и участие России во всех Международных Конвенциях и договорах, российский законодатель не пошел по пути создания единого Закона об охране интеллектуальной собственности, т. к. с точки зрения нашего гражданского законодательства «интеллектуальная собственность» – понятие идеальное и не соответствует понятиям вещного права. Термин «интеллектуальная собственность» – употребляется как термин использования исключительных прав физических и юридических лиц результатов их творческого труда.

Шестая тенденция в сфере правового регулирования права собственности – дифференциация регулирования разных субъектов и объектов права собственности. В процессе специализации правового регулирования появляются самостоятельные, обладающие меньшим количеством общих признаков, формы права собственности. Связана тенденция с тем, что отношения собственности регулируются нормами целого ряда смежных институтов административного и гражданского права. Важную роль играют нормы акционерного законодательства, законодательства о природных объектах (земельного, горного, лесного, водного и т. д.), финансового законодательства (в частности, Федерального закона от 22.04.1996 г. № 39 «О ценных бумагах»), атомного законодательства и т. д. Нормы указанных правовых институтов определяют организационно-хозяйственные предпосылки обладания имущественными объектами и условия их хозяйственного обращения. В результате возникает множество правовых режимов отношений собственности и дифференциация прав собственности в зависимости от конкретных субъектов права. Так, в рамках частной собственности возникает коллективная, индивидуальная, семейная и прочие виды собственности, а в рамках публичной собственности – национальная, региональная, государственная и иные формы собственности. В результате объектно-субъектной дифференциации правового регулирования права собственности появляются различные юридические режимы собственности, различающиеся по кругу и содержанию правомочий собственников. Актуальным становится процесс дезинтеграции права собственности – т. е. процесс «расщепления» права на отдельные правомочия, которые распространяются на разные правовые объекты и субъекты. Юридическая

⁷²Проничева, Е.Ю. Виртуальный мир: вызов современному налогообложению / Е.Ю. Проничева, Е.А. Азизова // Закон. – 2014. – № 9. – С. 96–101.

доктрина продвигает идею о ликвидации единого понятия права собственности, разделения исконного термина на отдельные частные определения с установленным набором собственнических правомочий.

Седьмая тенденция – изменение сущности права собственности, нацеленное на лишение данного субъективного права его «абсолютного» характера. Если ранее право собственности рассматривалось в контексте всестороннего господства собственника над вещью, дающего ему право неограниченного и свободного использования имущества на монопольных началах, то на современном этапе развития рыночных отношений (в период монополистического капитализма) идеи «свободы» и «неприкосновенности» частной собственности идут в разрез с интересами господствующего класса. В исключительные правомочия законодателем постепенно вводятся ограничения, а само право собственности рассматривается как предоставление лицу возможности распоряжения вещью в случае не противоречия публичным интересам государства и общества, а также – частноправовым интересам иных собственников. Ограничения правомочий собственника бывают двух видов: косвенные и прямые. Первая группа ограничений проявляется в актах ограничительного и закрепительного регулирования сделок по эксплуатации имущества и касается определенных направлений предпринимательства, а также – конкретных операций (например, запрет на производство свыше квот, лицензирование и контингентирование экспортно-импортных операций и т. д.). Вторая группа ограничений владения и распоряжения находит свое отражение в закреплении права государства на отчуждение имущества в принудительном порядке, а также – в установлении принудительного режима эксплуатации имущественных объектов государством и иными собственниками посредством частноправовых и государственно-правовых сервитутов⁷³.

России необходимо перенять опыт передовых стран и особым направлением в области правового регулирования права собственности станет приведение российской правовой системы в соответствие с мировой практикой применения системообразующих правовых норм в области защиты и развития института собственности в России. В частности, необходимо сформировать особый подход к формированию правового механизма защиты прав интеллектуальной собственности, регулирования прав на результаты интеллектуальной деятельности за счет средств федерального бюджета. Зарубежный опыт показал, что возможность закрепления за рядом получателей федеральной поддержки (малыми вузами и университетами), активизирует инновационную деятельность в наукоемких отраслях: биотехнология, медицина, сфера высоких технологий, промышленность и т. д.⁷⁴.

⁷³ Васильев, Е.А. Важнейшие особенности регулирования права собственности / Е.А. Васильев. – <https://jurisprudence.club/pravo-grajdanskoe/vajneyshie-osobennosti-regulirovaniya-prava.html>

⁷⁴ Мирских, И.Ю. Правовое регулирование прав на результаты интеллектуальной деятельности в России и за рубежом / И.Ю. Мирских, Ж.А. Мингалева. – <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovoe-regulirovanie-prav-na-rezultaty-intellektualnoy-deyatelnosti-v-rossii-i-za-rubezhom>

Проведенный анализ свидетельствует о том, что вопросы определения и правового регулирования права собственности полно и глубоко разработаны в современной цивилистике и компаративистике: взгляды цивилистов во многом определяют подходы к формированию соответствующих правовых конструкций в рамках других отраслей права, в том числе и конституционного. Выявлено, что и отечественный, и зарубежный законодатели избрали путь закрепления определения «права собственности» в ключевых законодательных актах, при этом не раскрывая сущность данной юридической категории, а лишь ссылаясь на правомочия собственника, которые представляют собой содержание права собственности. В свою очередь, доктрина гражданского права до сих пор рассматривает право собственности как абсолютное господство лица над вещью.

На наш взгляд «давление» цивилистических воззрений, классических подходов и теорий, складывавшихся на протяжении веков, на формирование конституционного права в вопросах, связанных с гарантиями экономических прав и свобод, в том числе права частной собственности, в целом закономерно и оправданно. Вместе с тем представляется, что простое заимствование, механическое использование понятий, сформированных в рамках науки гражданского права, конституционным правом в целом ряде случаев порождает серьезные теоретические и практические проблемы. Полное копирование в России англо-американского права и перенос его в условия континентального права без гармонизации с существующей правовой системой, которая формировалась веками, носит однозначно отрицательный характер. Такой подход вызывает множество новых проблем, которые всегда порождаются ломкой системы и которые сначала трудно предвидеть.

Выводы по разделу 1

Право собственности – основополагающее вещное право: другие права являются производными от него.

В период трансформации рыночной экономики наметилась тенденция к переосмыслению понятия права собственности. Правовая категория «собственность» прошла этап становления через призму взаимосвязанных общественных отношений. Проведенное исследование позволило выявить тенденцию размытия классического понятия «право собственности» и наполнения данного термина принципиально новым содержанием.

В наши дни стоит вопрос о признании собственности как единства экономического содержания и юридической формы, т. к. «собственность» как экономическая категория не может функционировать без чисто юридического понятия «права собственности».

В ходе настоящего исследования была выявлена проблема законодательного закрепленного определения «права собственности». Перед законодателем стоит непростая задача включения в объем понятия «права собственности» такого элемента как абсолютное невещное (неимущественное) право собственности – право индивида на духовное, социальное и физическое благополучие, ведь исходное понятие права собственности включает в себя три блока: вещный,

имущественный и невещный. Право собственности носит исторический характер и меняет свою форму и содержание за счет симбиоза указанных блоков.

Отечественный и зарубежный законодатель идут по пути закрепления определения «права собственности» в ключевых законодательных актах, не раскрывая его, а лишь ссылаясь на правомочия собственника, которые представляют собой содержание права собственности. При этом доктрина гражданского права традиционно рассматривает право собственности как абсолютное господство лица над вещью. В данной концепции закрепляются товарно-вещные отношения: сама идея неограниченности права собственности проистекает из принципов классического либерализма.

По нашему мнению, идея неограниченности права собственности не универсальна и лишь опосредует частную собственность, не раскрывая ее содержания.

Можно определить право собственности как право индивида, коллектива или государства относиться к процессу создания, реализации и получения результатов материального, «духовного» (интеллектуальная собственность) производства, а также к природным ресурсам, как к своим. Ответ на вопрос об отношениях собственника к объектам и условиям воспроизводства объектов права собственности и благ не должен указываться в определении права собственности, но его можно получить путем анализа исторических форм собственности, а также – методов их оформления.

Также в настоящей главе были выделены следующие основные тенденции в области правового регулирования права собственности.

1. Расширение круга объектов права собственности, в т. ч. распространяющихся на «бестелесное имущество».

2. Повышение роли информации как «бестелесного» объекта права собственности в связи с ростом информационно-коммуникационных технологий.

3. Повышение значимости понятия «интеллектуальная собственность», широты и многогранности его восприятия.

4. Появление множества правовых режимов отношений собственности и дифференциация прав собственности в зависимости от конкретных субъектов права.

5. Изменение сущности права собственности, нацеленное на лишение данного субъективного права его «абсолютного» характера. Большинство исследователей придерживаются позиции о том, что любое право по своей природе ограничено во времени и на него распространяются определенные границы применения норм права.

2 ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Вопросы приобретения частной собственности в России

Огромное практическое значение в области правового регулирования права собственности в России имеют вопросы приобретения частной собственности. Институт права собственности регламентирует факт принадлежности имущества конкретным субъектам и регулирует механизм приобретения лицами имущества в собственность.

Способы приобретения права собственности подразделяются на две категории:

- первоначальные – право собственности возникает впервые или помимо волеизъявления предыдущего собственника;
- производные – право собственности появляется с согласия нового собственника и по воле предыдущего.

Так, к первоначальным способам приобретения частной собственности относятся создание новой вещи согласно ст. 218 ГК РФ, переработка вещи согласно ст. 220 ГК РФ, приобретение прав на бесхозяйственное имущество согласно ст. ст. 225, 226, 228, 230 и 233 ГК РФ, обращение в собственность общедоступных вещей – ст. 221 ГК РФ, приобретательская давность и т. д. К производным способам относятся приобретение права собственности по договорам мены, купли-продажи, дарения, при наследовании, при реорганизации юридического лица и т. д.⁷⁵

Системный подход в исследовании динамических целостностей позволяет выявить внутренний механизм функционирования его отдельных компонентов и механизм их взаимодействия на разных уровнях⁷⁶.

Механизм приобретения частной собственности в России являет собой не только конгломерат взаимодействующих между собой элементов, но и динамический процесс осуществления отдельными лицами предусмотренной законом возможности присвоения материальных ценностей и вещей, который можно рассматривать в качестве перехода субъективного права на вещь от отчуждателя к правопреемнику⁷⁷.

Стадии рассматриваемого механизма являются набором последовательных действий субъектов правоотношений, которые фиксированы в гражданско-правовых нормах. Таким образом, стадии механизма приобретения частной собственности можно соотнести со стадиями реализации прав и исполнения обязанностей субъектами правоотношений (в данном случае субъектами выступают отчуждатель и приобретатель частной собственности) как частное и общее. Механизм правового регулирования «пронизывает» действия субъектов по приобретению абсолютных правомочий касательно объекта собственности.

⁷⁵Попович, М.М. Приобретение права собственности в гражданском праве России: автореферат дисс... канд. юрид. наук / М.М. Попович. – Волгоград, 2012. – С. 27–28.

⁷⁶Керимов, Д.А. Методология права. Предмет, функции, проблемы философии права / Д.А. Керимов – М.: Аванта+, 2000. – С. 243–247.

⁷⁷Пуляевская, Л.В. Основания приобретения права собственности гражданами: автореферат дисс... канд. юрид. наук / Л.В. Пуляевская. – Саратов, 2012. – 26 с.

Основными стадиями механизма приобретения частной собственности являются.

1. Формирование у приобретателя воли на получение правомочий собственника имущества. На данной стадии формируется потребность (желание) стать собственником конкретной вещи (или совокупности вещей, «сложной вещи»), которая обладает конкретной материальной ценностью. Данная стадия устанавливает дальнейшее поведение приобретателя, который, в зависимости от своей потребности, самостоятельно избирает правовые средства для достижения своей конечной цели – приобретения частной собственности.

Как отмечает Ю.Л. Сенина, воля в правоспособности рассматривается в качестве потенциальной способности, а в дееспособности – как способность к волеизъявлению⁷⁸. Ей также была сформирована категория «волеспособность» как способность лица к индивидуальному психическому процессу, в результате которого совершаются юридические действия, регулируемые гражданским правом.

Волевой процесс обычно начинается с желания, осознания причин потребности и избрания конкретной модели поведения для реализации первоначального желания, после чего лицо производит осознанные действия. Например, лицо строит дом для удовлетворения своей первичной потребности в наличии жилья. При невозможности завершения строительства такое лицо приобретает право собственности на объект незавершенного строительства в случае соответствия действий субъекта гражданско-правовым нормам. Таким образом, правовые нормы, регулирующие отношения по поводу приобретения прав собственности на объекты незавершенного строительства, напрямую влияют на формирование воли лица, не окончившего строительство своего дома.

У юридических лиц формирование воли на приобретение права собственности на конкретный имущественный объект происходит иначе, так как права и обязанности органов юридического лица возникают не у конкретных людей, а у самого юридического лица, которое рассматривается в качестве субъекта гражданских прав.

Состав органов юридического лица, их компетенции, определяются как нормами ГК РФ, так и отраслевыми законами. Так, в полном товариществе все участники юридического лица согласно ст. 72 ГК РФ ведут дела сообща, в товариществе на вере согласно ст. 84 ГК РФ ведение дел находится в компетенции полных товарищей, а в обществах с ограниченной ответственностью полномочиями управления наделены согласно ст. 91 и п. 3 ст. 95 ГК РФ общее собрание участников и исполнительный орган. Очевидно, что воля юридического лица зависит от цели его образования.

Так как орган юридического лица не является самостоятельным правовым субъектом, но непосредственно формирует волю юридического лица, то воля юридического лица является собой волю его органов – т. е. физических лиц, входящих в их состав. С.Н. Братусь охарактеризовал волю юридического лица как

⁷⁸Сенина, Ю.Л. Категория воли в гражданском праве России: в аспекте гражданско-правовой сделки: дис. ... канд. юрид. наук / Ю.Л. Сенина. – Томск, 2006. – С. 181–187.

«именно его волю, хотя психологически она вырабатывается и изъясняется его органами, то есть живыми людьми»⁷⁹.

Согласно дефиниции обязанности управления обществом, которая содержится, в частности, в п. 1 ст. 71 ФЗ «Об акционерных обществах» и в п. 1 ст. 44 Федерального закона от 08.02.1998 г. № 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»⁸⁰ соответствует дефиниции обязанности заботы в праве США⁸¹.

Действия управляющих органов юридических лиц по российскому законодательству могут быть признаны виновными в зависимости от степени проявленной осмотрительности и заботы. При этом судебная практика исходит из позиции о том, что вина данных органов заключается в непринятии с должной степенью осмотрительности и заботливости мер, направленных на предотвращение убытков.

Можно сделать вывод о том, что формирование воли юридического лица на приобретение собственности появляется после принятия решения волеобразующими коллегиальными или единоличными, в зависимости от избранной организационно-правовой формы организации, органами, которые могут быть привлечены к ответственности за причинение убытков юридическому лицу в установленных законом случаях⁸².

2. Второй стадией механизма приобретения частной собственности является волеизъявление приобретателя на получение правомочий собственника.

Категория «волеизъявление» в рассматриваемом механизме является внешним выражением внутренней воли лица на приобретение абсолютного вещного права в отношении конкретного объекта (вещи).

На данной стадии совершаются юридические и фактические действия, которые могут быть рассмотрены в качестве оснований приобретения права собственности. Любые действия субъектов, подпадающие под действие гражданско-правовых норм, влекут за собой юридические последствия и рассматриваются в качестве юридических действий. Как отмечал О.А. Красавчиков, «под фактическим разумеется то, что не имеет значения для права. Под юридическим же понимается самая сущность, исходя из которой, на основе закона должен быть решен спор о праве гражданском»⁸³. Исходя из данного высказывания, можно резюмировать, что фактические действия, при условии их совершения согласно требованиям закона, влекут за собой определенные правовые последствия в виде достижения цели приобретения права частной собственности.

⁷⁹Братусь, С.Н. Субъекты гражданского права / С.Н. Братусь – М.: Госюриздат, 1950. – 512 с.

⁸⁰ Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». – СПС «Гарант».

⁸¹Чантурия, Л., Ответственность руководителей акционерных обществ / Л. Чантурия// Корпоративный юрист. – 2007. – № 2. – С. 25–30.

⁸²Бевзюк, Е.С. Актуальные проблемы в правовом регулировании права собственности в России, в частности, частного права собственности / Е.С. Бевзюк // Таврический научный обозреватель. – 2016. – № 10 (15). – С. 43–45.

⁸³Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков // Категории науки гражданского права. Избранные труды: в 2 т. – М.: Статут, 2005. – С. 66–67.

Таким образом, на второй стадии механизма приобретения частной собственности реализуется юридический факт (либо состав), в результате которого наступают желаемые юридические последствия⁸⁴.

Как правило, для приобретения права частной собственности необходимо наличие ряда юридических фактов – так называемого «юридического состава»⁸⁵.

Факт обретает юридическую оценку в юридическом составе. Например, при приобретении квартиры в собственность по договору купли-продажи в качестве юридического факта, который влечет за собой правоотношения по передаче права собственности, стоит рассматривать договор купли-продажи. Но право собственности у приобретателя указанной недвижимости как юридические последствия, предусмотренные соответствующей правовой нормой, возникнет у нового собственника только после прохождения государственной регистрации перехода права собственности на квартиру от продавца к покупателю. Соответственно, для приобретения покупателем права частной собственности по сделке необходима реализация юридического состава, который включает в себя два самостоятельных факта – договор купли-продажи и юридический факт государственной регистрации. Данные факты должны идти в строгой последовательности: сначала заключение договора купли-продажи и только потом – регистрация в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)⁸⁶.

Волеизъявление юридического лица на приобретение вещи совершается исполнительным органом. При этом существует особая процедура волеизъявления органов юридического лица, распространяющаяся на сделки с заинтересованностью и на крупные сделки, выражаемая в получении одобрения со стороны компетентного органа юридического лица⁸⁷. Цель подобного расщепления волеизъявления при совершении крупных сделок – формирование механизма контроля за движением активов организаций со стороны учредителей⁸⁸.

Таким образом, анализ стадии волеизъявления приобретателя выявил необходимость наличия точного соответствия фактических и юридических действий.

3. Стадия установления факта появления права частной собственности у приобретателя, возникновение правовых последствий приобретения объекта.

На третьей стадии приобретения частной собственности происходит объективное установление возникновения у приобретателя права собственности на определенный объект. Крайне важно определить момент возникновения у приобретателя прав собственности, так как данный факт имеет практическое

⁸⁴ Кондратенко, З.К. К вопросу о стадиях механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства / З.К. Кондратенко // Марийский юридический вестник. – 2014. – № 11. – С. 183–195.

⁸⁵ Рожков, М.А. Юридические факты в гражданском праве / М.А. Рожков // Приложение к ежемесячному журналу «Хозяйство и право». – 2006. – № 7. – С. 14–15.

⁸⁶ Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – <https://rosreestr.ru/site/fiz/poluchit-svedeniya-iz-egrn/>

⁸⁷ Макеева, Е.В. Сделки с усложненной процедурой заключения: форма vs. содержание / Е.В. Макеева // Корпоративный юрист. – 2007. – № 1. – С. 45–47.

⁸⁸ Филиппова, С.Ю. Частноправовые средства организации и достижения правовых целей: учебник / С.Ю. Филиппова. – М.: Статут, 2011. – С. 53–54.

значение и устанавливает момент приобретения новым собственником полного господства над объектом собственности. С данного момента приобретатель становится законным собственником вещи и может рассчитывать на защиту своего права вещно-правовыми способами, предусмотренными законом.

Согласно ст. 8.1. ГК РФ, право на имущество возникает вследствие наступления обстоятельств, указанных законом. Но в отдельных случаях (например, в случае с объектами недвижимости) права, которые закрепляют факт принадлежности вещи конкретному лицу, подлежат государственной регистрации. Такие права возникают, изменяются и прекращаются строго после момента внесения записи в государственный реестр ЕГРН (если иное прямо не указано законом).

В п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 25), была генерализирована идея ВАС РФ о том, что незарегистрированный письменный договор, подлежащий государственной регистрации, все существенные условия которого согласованы сторонами, не порождает всех последствий, на которые он направлен⁸⁹. Данная позиция закреплена в п. 2 и 3 Обзора судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными (приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»)⁹⁰.

В Постановлении Пленума ВС РФ № 25 сказано, что стороны в отношениях между собой не могут недобросовестно ссылаться на отсутствие записи в государственном реестре. Для третьих лиц права на имущество, которые подлежат обязательной регистрации, появляются, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр. Иной момент может быть предусмотрен только законом. С 01.06.2015 г. эта мысль закреплена в п. 3 ст. 433 ГК РФ, согласно которой подлежащий государственной регистрации договор считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Кроме того, Пленум ВС РФ прямо признает, что ст. 8.1. ГК РФ о государственной регистрации прав на имущество применяется не только к объектам недвижимости, но и к доле в ООО⁹¹.

Таким образом, государственная регистрация зачастую является единственным доказательством существования права собственности, которое может быть оспорено строго в судебном порядке.

Важную позицию среди других разновидностей права собственности занимает право собственности на жилые помещения, которое отличается существенными

⁸⁹Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ». – СПС «Гарант».

⁹⁰Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными». – СПС «Гарант».

⁹¹Полетаева, А. Общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации: Верховный суд Российской Федерации разъясняет / А. Полетаева. – <http://www.delo-press.ru/articles.php?n=19827>

особенностями, обусловленными самой природой объекта указанного права. Поэтому рассматривая вопросы приобретения частной собственности в России, особое внимание нужно уделить проблемам, связанным с приобретением права собственности на жилые помещения⁹². В соответствии с ч. 1 ст. 40 Конституции РФ любой гражданин нашей страны имеет право на жилье. В большинстве случаев реализация конституционного права на практике осуществляется за счет личных средств граждан. Действующая Конституция РФ придерживается позиции, согласно которой решение жилищного вопроса является задачей граждан, которые приобретают жилье путем собственных активных действий, не возлагая своих ожиданий на государство (несмотря на наличие государственной поддержки отдельных слоев населения).

Приобретая в собственность жилые помещения, следует учитывать отличия правомочий собственников жилья разного вида. Л.Б. Ситдикова приводит следующие правомочия собственников в зависимости от вида жилища.

1. Квартира (комната) в многоквартирном доме. Кроме права собственности на жилое помещение у собственника квартиры в многоквартирном доме возникает право собственности на долю в общедомовом имуществе, что влечет за собой обязанности по содержанию и ремонту общего имущества, например, домофона, лифта и т. д.

2. Жилой дом (его часть). У собственника помимо права собственности на дом возникает право собственности на расположенный под жилым домом участок земли. Если земельный участок и дом, на нем расположенный, находятся в собственности разных лиц, то у собственника жилого дома возникает ограниченное вещное право пользования чужим земельным участком.

3. Изолированная комната (в жилом доме, в коммунальной квартире). Существуют принципиальные отличия данного вида жилых помещений от указанных выше. Согласно п. 6 ст. 42 ЖК РФ у собственников помещений в коммунальной квартире возникает преимущественное право на покупку комнат в ней при сделках купли-продажи. То же самое правило распространяется на комнаты, которые находятся в общей долевой собственности согласно ст. 250 ГК РФ.

Приобретение жилья в частную собственность не ограничивается лишь проблемой выбора вида жилого помещения. Каждая гражданско-правовая сделка по приобретению жилых помещений обладает своей спецификой. На практике весьма распространены сделки купли-продажи жилья, где сторонами выступают продавец и покупатель. В процессе перехода права собственности от продавца к покупателю могут возникнуть определенные проблемы, которые можно классифицировать в зависимости от возможных правовых последствий сделок по отчуждению имущества.

К первой категории вопросов, которые часто возникают при приобретении частной собственности, можно отнести обстоятельства, влекущие за собой

⁹²Крашенинников, П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения: дисс... канд. юрид. наук / П.В. Крашенинников. – М, 1997. – 137 с.

признание гражданско-правовой сделки недействительной. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – № 218–ФЗ) предусматривает ведение реестра ЕГРН, включающего в себя реестр объектов недвижимости, а также – реестр прав и ограничений недвижимых объектов, кадастровые карты и реестровые дела согласно ст. ст. 1, 7 № 218–ФЗ⁹³.

С 01.01.2017 г. переход права на недвижимое имущество осуществляется посредством внесения данных в ЕГРН. После постановки недвижимости на регистрационный учет собственник получает выписку ЕГРН, которая подтверждает наличие у него права собственности на жилье.

Согласно п. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 (далее – Постановление № 10/22)⁹⁴ договор купли-продажи нельзя признать недействительным лишь при отсутствии ЕГРН: необходимо наличие ряда юридических фактов.

Так, часто на практике исковые требования о признании сделки по договору купли-продажи недействительной заявляются на основании ст. 177 ГК РФ. Истец в обоснование своих требований указывает на наличие таких факторов, влияющих на способность продавца к пониманию значения своих действий по отчуждению имущества третьему лицу, как преклонный возраст, состояние здоровья, наличие психических болезней и т. д. При этом продавец является дееспособным лицом.

Подобного рода иски могут заявлять как продавец недвижимого имущества, так и его наследники согласно п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»⁹⁵. В качестве ответчика по иску выступает непосредственно покупатель недвижимого имущества, а в случае передачи покупателем спорного жилья по договору купли-продажи или дарения третьему лицу – указанное лицо⁹⁶. Также в качестве ответчика может выступать наследник такого лица. Примечательно, что суд может принимать во внимание факт того, что продавец жилого помещения уже по факту заключения договора купли-продажи был признан недееспособным и над ним была установлена опека⁹⁷.

Если продавец передал по договору купли-продажи единственное жилье, то судом может быть признано обстоятельство того, что продавец в полной мере не осознавал последствия сделки⁹⁸.

Несмотря на то, что неуплата покупателем жилого помещения денежных средств по договору купли-продажи не несет правового значения при рассмотрении исков по признанию указанного соглашения недействительным согласно ст. 177 ГК РФ, данное обстоятельство может служить поводом для возникновения

⁹³Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости». – СПС «Гарант».

⁹⁴Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22. – СПС «Гарант».

⁹⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Российская газета. – 2012. – 6 июня.

⁹⁶Определение Московского городского суда от 04.06.2016 г. № 4г-7689/2016. – СПС «Гарант».

⁹⁷Определение Верховного Суда РФ от 15.04.2014 г. № 9-КГ13-14. – СПС «КонсультантПлюс».

⁹⁸Апелляционное определение Московского городского суда от 14.01.2016 г. № 33-0381/2016. – СПС «Гарант».

иных исков, таких как иски о расторжении договора или о взыскании денежных средств⁹⁹.

Кроме того, можно признать недействительными сделки по договорам купли-продажи при следующих обстоятельствах.

1. На основании ст. 168 ГК РФ. Например, в случае подписания договора третьим лицом необходимо заключение судебного эксперта по результатам почерковедческой экспертизы¹⁰⁰. Также действие ст. 168 ГК РФ распространяется на иски о сделках, совершенных без согласия лиц, разрешение которых требуется по закону. Например, при отсутствии согласия супруга на реализацию квартиры, относящейся к совместно нажитому имуществу¹⁰¹¹⁰², или в случаях, когда согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ необходимо получить согласие на сделку со стороны органов опеки и попечительства¹⁰³. Оспорить сделку купли-продажи жилья на основании ст. 168 ГК РФ можно при наличии нарушений в оформлении доверенности на заключение договора. В качестве примера можно привести доверенность, выданную продавцу недееспособным участником совместной собственности или прекращение действия доверенности, связанное с кончиной доверителя в день заключения договора¹⁰⁴. Отзыв доверенности на момент заключения договора и отмена доверенности в соответствии со ст. 188 ГК РФ также являются основаниями для признания договора купли-продажи недействительным.

2. На основании п. 1 ст. 170 ГК РФ – как мнимую сделку¹⁰⁵¹⁰⁶. Для признания мнимости сделки необходимо предоставить доказательства того, что правовые последствия сделки не соответствуют последствиям фактической сделки. Необходимо наличие такого условия, как прочность воли продавца и покупателя¹⁰⁷.

3. На основании п. 2 ст. 170 ГК РФ – как притворную сделку с целью прикрытия другой сделки (возврата займа или прикрытия договора залога)¹⁰⁸. При этом в качестве квалифицирующего признака должна выступать цель заключения сделки, которая подтверждается намерением обоих участников сделки.

4. На основании п. 3 ст. 179 ГК РФ как кабальную сделку¹⁰⁹.

Во избежание возникновения вышеуказанных обстоятельств, перед заключением договора купли-продажи, покупателю необходимо тщательно проверять личность продавца, в частности, его дееспособность, наличие у данного лица право собственности на отчуждаемое жилое помещение, отсутствие обременений недвижимости. Важность указанных действий подтверждается тем, что уплата денежных средств зачастую производится до момента регистрации

⁹⁹ Апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2016 г. № 33-14929/2016. – СПС «Гарант».

¹⁰⁰ Апелляционное определение Московского городского суда от 26.01.2016 г. № 33-2631/2016. – СПС «Гарант».

¹⁰¹ Кассационное определение Московского городского суда от 04.09.2015 г. № 4г/2-8994/2015. – СПС «Гарант».

¹⁰² Апелляционное определение Московского городского суда от 20.05.2016 г. № 33-19851/2016. – СПС «Гарант».

¹⁰³ Определение Московского городского суда от 17.11.2015 г. № 4г/8-12188/2015. – СПС «Гарант».

¹⁰⁴ Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 31.01.2012 г. № 24-В11-6. – СПС «Гарант».

¹⁰⁵ Определение Верховного Суда РФ от 28.05.2013 г. № 5-КГ13-49. – СПС «Гарант».

¹⁰⁶ Определение Московского городского суда от 19.07.2016 г. № 4г-7750/2016. – СПС «Гарант».

¹⁰⁷ Апелляционное определение Московского городского суда от 26.08.2015 г. № 33-30339/2015. – СПС «Гарант».

¹⁰⁸ Определение Московского городского суда от 06.10.2015 г. № 4г/9-10582/2015. – СПС «Гарант».

¹⁰⁹ Практика по спорам о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения. – <https://legascom.ru/praktika-mosgorsud/1959-spori-mosgorsud-53>

права собственности в ЕГРН. Покупатель может передать денежные средства по сделке, которая согласно гл. 9 ГК РФ в последствии будет признана недействительной¹¹⁰. Также необходимо уточнить вопрос принадлежности недвижимого имущества к совместной или общей долевой собственности.

К отдельной категории проблем, возникающих в процессе приобретения частной собственности в РФ, относятся обстоятельства, приводящие к обременению (ограничению) права собственности. К сожалению, ЕГРН и выписка из домовой книги не могут дать в полной мере информацию о наличии обременения права собственности на приобретаемое жилье. Так, гражданским законодательством не предусмотрена регистрация права пользования помещением по договору найма, заключенного менее чем на год. Также не регистрируется право пользования у членов семьи собственника приватизированных жилых помещений и право по договору безвозмездного пользования имуществом. Стоит отметить, что в силу п. 1 ст. 558 ГК РФ существенным условием договора купли-продажи является указание перечня лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым имуществом. Однако в случае, если перечень таких лиц не будет указан в соглашении, договор купли-продажи не будет признан недействительным: в данном случае будут иметь место иные правовые последствия сделки.

Считаем, что целесообразно внести в № 218–ФЗ корректировки, согласно которым в ЕГРН должны фиксироваться любые изменения, связанные с обременением прав на жилые помещения. Необходимо предусмотреть в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195–ФЗ (далее – КоАП РФ) ответственность за непредставление актуальных сведений в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр).

Имеют место также такие ограничения объектов недвижимого имущества, как арест, залог и прочие ограничения, которые не зависят от специфики жилого помещения, но препятствуют регистрации права собственности. Поэтому собственнику необходимо проявить внимательность при проверке данных сведений в выписке ЕГРН.

К третьей категории проблем относятся обстоятельства, влекущие за собой приобретение жилья ненадлежащего качества. Не всегда посредством простого визуального осмотра можно обнаружить недостатки приобретаемого имущества, такие как работа системы теплоснабжения. В большинстве случаев скрытые недостатки недвижимого имущества проявляются в процессе эксплуатации жилья. Возникают споры об уменьшении цены покупки, признании договора недействительным и споры об устранении недостатков, которые могут длиться годами. Поэтому важность технической экспертизы у независимого эксперта перед покупкой жилища невозможно переоценить. К сожалению, нормы № 218–ФЗ содержат минимальные требования к выписке ЕГРН по указанию технического состояния жилья, такие как год постройки, ввода в эксплуатацию и т. д. Вряд ли

¹¹⁰ Феоктистов, А.В. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения / А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева. – <https://cyberleninka.ru/article/v/aktualnye-problemy-priobreteniya-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhilye-pomescheniya>

можно решить указанную проблему на уровне ФЗ, но представляется целесообразным внесение изменений в положения ГК РФ, которые регулируют гражданско-правовые нормы по установлению требования о проведении обязательной технической экспертизы о состоянии отчуждаемой по договору купли-продажи квартиры, расположенной в многоквартирном доме (данное требование не должно распространяться на договоры наследования и дарения).

В связи с вышесказанным становится очевидным, что наличие договора купли-продажи недвижимого имущества не является гарантом отсутствия проблем, которые может повлечь за собой сделка по отчуждению жилья и регистрация права собственности. Необходимо особое внимание уделять вопросу правовой «чистоты» и технического состояния приобретаемой недвижимости.

Отдельного внимания заслуживает вопрос приобретения права частной собственности на земельные участки. Земельные споры – одна из наиболее распространенных категорий споров, что связано со строительством нежилых и жилых помещений, многочисленностью игроков рынка долевого строительства. Все указанные процессы приводят к росту числа споров по признанию права на земельные участки под отчуждаемыми строениями, зданиями и сооружениями.

Особенности приобретения права частной собственности на земельные участки определены нормами Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136–ФЗ (далее – ЗК РФ)¹¹¹, в частности, главой V ЗК РФ. Также при приобретении прав на земельные участки следует руководствоваться нормами гл. 14 и 17 ГК РФ и рядом федеральных законов. В частности, определенные положения, связанные с приобретением сельскохозяйственных земель, содержатся в ФЗ № 101–ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹¹².

Согласно п. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки, указанные в гл. III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, устанавливаемым гражданским законодательством и федеральными законами, подлежат обязательной регистрации согласно требованиям Федерального закона № 122 от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 25 ЗК РФ).

Путем анализа норм гл. 14 и 17 ГК РФ, можно выяснить, что право собственности на землю юридическими лицами и гражданами может приобретаться на основании мены, дарения, договора купли-продажи и иных сделок по отчуждению земельного участка. В случае смерти собственника участка земли право собственности переходит по наследству к иным лицам, а при реорганизации юридического лица – к правопреемнику реорганизованной организации.

В качестве объекта купли-продажи могут выступать только участки земли, которые прошли кадастровый учет. В случае, если участок земли не прошел

¹¹¹Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136–ФЗ. – СПС «Гарант».

¹¹²Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». – СПС «Гарант».

государственный кадастровый учет, он не может выступать в качестве объекта купли-продажи и, соответственно, объекта права собственности¹¹³. При отчуждении участка земли продавец обязан предоставить имеющиеся сведения об обременениях или ограничениях использования своего участка (специальная норма, содержащаяся в ч. 3 ст. 37 ЗК РФ). Иначе покупатель может потребовать уменьшить покупную цену или расторгнуть договор с возмещением причиненного ущерба. Высший арбитражный суд Российской Федерации (далее – ВАС РФ) пояснил, что наличие на участке несанкционированного захоронения опасных веществ – достаточное основание для отмены и расторжения договора купли-продажи и повод к взысканию с продавца убытков покупателю¹¹⁴¹¹⁵.

Правило ст. 37 ЗК РФ является специальным и применяется вместо нормы из ст. 557 ГК РФ, которая регулирует последствия передачи недвижимого имущества ненадлежащего качества.

Стоит отметить, что нормы § 7 главы 30 ГК РФ довольно трудно применить к купле-продаже участков земли, так как данный раздел регулирует сделку по отчуждению недвижимости как совокупности участка земли, здания и сооружения, в то время как в ЗК РФ есть специальная норма (ст. 35 ЗК РФ), регулирующая переход права на участок земли при переходе аналогичного права на строение, сооружение и здание. Появляется коллизия норм гражданского и земельного права и перед законодателем встает вопрос: норму какой статьи применить – ст. 552 ГК РФ или ст. 35 ЗК РФ, так как их содержание отличается в значительной части. Если исходить из п. 3 ст. 3 ЗК РФ, то нужно применить ст. 35 ЗК РФ.

Таким образом, проведенное исследование вопросов приобретения права частной собственности в гражданском праве РФ позволило выявить, что в настоящее время гражданские основания приобретения права собственности существенно расширились. Данная тенденция связана, в частности, с расширением конституционных основ приобретения права собственности. При этом основания прекращения права частной собственности несколько сузились.

Представляется целесообразным расширить перечень оснований возникновения права собственности в ст. 224 ГК РФ, т. к. указанный в законе список не является исчерпывающим. Целесообразно включить такие основания, как «символическую передачу вещи», создание общей долевой собственности путем объединения инвестиций, а также – способ приобретения права собственности, при котором стороны смогут временно оставить вещь у отчуждателя при заключении договора об ее отчуждении.

В ходе исследования были определены основные стадии механизма приобретения частной собственности, а именно:

– формирование у приобретателя воли на получение правомочий собственника;

¹¹³ Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2015 г. № 304-ЭС14-7866. – СПС «Гарант».

¹¹⁴ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.03.2013 г. № ВАС-2738/13 по делу № А02-1049/2011. – СПС «Гарант».

¹¹⁵ Сметанина, Л. Исключаем риски перед продажей и покупкой недвижимого имущества / Л. Сметанина. – <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/smetanina/1036199/>

- волеизъявление приобретателя на получение правомочий собственника;
- установление факта появления права частной собственности у приобретателя, возникновение правовых последствий приобретения объекта собственности.

Проведенный анализ механизма приобретения частной собственности в России, в частности, государственной регистрации права собственности на недвижимые и движимые вещи, показал, что указанные правовые институты не только имеют между собой много общего, но также существенно отличаются. Так, например, в нашей стране регистрация прав на движимое имущество менее распространена, чем государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Данное обстоятельство обусловлено пробелами в правоприменительной и судебной практике регистрации прав собственности на движимое имущество, что влечет за собой неоднозначное толкование правовых норм и определенные трудности в сфере защиты права собственности на движимое имущество в судебном порядке (особенно если имеет место сделка по отчуждению движимого имущества по договорам купли-продажи).

2.2 Проблемы правоприменительной практики защиты права собственности

Уязвимость права собственности требует применения особых способов защиты, направленных против лиц, препятствующих осуществлению правомочий собственников.

В зависимости от характера нарушения прав собственности и содержания гражданско-правовой защиты, применяются разные способы защиты гражданских прав, которые обеспечивают соблюдение законных интересов собственников.

Перечень способов защиты субъективных гражданских прав, закрепленный в ст. 12 ГК РФ, является открытым, ограничиваясь лишь возможностью установления законом (согласно ст. 3 ГК РФ – федеральным законом) других способов защиты.

При непосредственном нарушении права собственности применяются вещно-правовые способы защиты – негаторный и виндикационный иски, особенность которых обусловлена абсолютным характером права собственности, а притязания, лежащие в их основе, проистекают из указанного права.

Как известно, виндикационный иск – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, а негаторный иск нацелен на устранение препятствий пользования и распоряжения имуществом без лишения права владения. Указанные способы защиты права собственности закреплены в ст. ст. 301 и 304 ГК РФ и широко применяются в судебно-арбитражной практике России.

Виндикационный и негаторный иски в праве предъявлять как собственники спорного имущества, так и субъекты других вещных прав – так называемые законные (титульные) владельцы.

Судебная практика располагает широким спектром примеров виндикации имущества, в частности:

- от арендатора, отказывающегося вернуть имущество по окончании срока аренды¹¹⁶;
- от приобретателя по недействительной сделке в случае отчуждения вещи не собственником¹¹⁷;
- от владельца с признанием права собственности истца¹¹⁸.

Бремя доказывания неправомерности действия ответчика лежит всецело на истце по негаторному иску¹¹⁹.

Ст. 304 ГК РФ. п. 45 Постановления Пленума ВАС РФ №10/22 устанавливает определенные стандарты доказывания по делам о вопросах восстановления нарушенного права собственности, даже если подобные нарушения не связаны с лишением собственника его прав на владение вещью, т. е. применительно к негаторным искам.

На практике наиболее распространены следующие негаторные иски:

- о демонтаже или сносе незаконных строений. Примечательно, что иск к арендатору о демонтаже оборудования и прочих инженерных коммуникаций, возведенных с нарушением условий договора, согласно п. 2 Информационного письма президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15.01.2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» (далее – письмо ВАС РФ № 153)¹²⁰ относится не к негаторному иску, а к договорным требованиям;
- о запрете строительных, земельных и ремонтных работ, которые могут нанести вред имуществу истца. Данный иск можно заявить без оспаривания исходно-разрешительной документации (п. 9 письма ВАС РФ № 153);
- о признании права отсутствующим. Такая формулировка возникает, например, при наличии у двух предприятий права собственности на один и тот же объект, причем у первого предприятия данное право возникло раньше (вторая организация получила его в период владения первым предприятием имуществом);
- о выселении из жилья и снятии имущества с регистрационного учета. Например, требование о выписке незаконно зарегистрированных лиц в квартире собственника – бывшего супруга¹²¹.

В принятии решений по делам о признании прав собственности на основании ст. 304 ГК РФ, судебная практика основывается на реальных доказательствах, полученных после проведения судебной экспертизы, поиска информации, прямо

¹¹⁶Постановление Арбитражного суда Московской области от 10.06.2016 г. № Ф05-7676/2016 по делу № А40-174576/2015. – СПС «Гарант».

¹¹⁷Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.07.2016 г. № Ф01-2405/2016 по делу № А79-7151/2015. – СПС «Гарант».

¹¹⁸ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.12.2016 г. № Ф08-7965/2016 по делу № А15-2113/2015. – СПС «Гарант».

¹¹⁹Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.06.2015 г. № Ф02-2571/2015 по делу по делу № А19-20457/2012. – СПС «Гарант».

¹²⁰Информационное письмо президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15.01.2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения». – СПС «КонсультантПлюс».

¹²¹Ганьшина, И.П. Образец негаторного иска / И.П. Ганьшина. – <https://bitly.su/NHyRQxw>

или косвенно доказывающей факт нарушения того или иного права собственника имущества. Ключевым фактором в определении исхода дела является доказательство наличия у лица прав собственности на определенное имущество¹²².

Первым этапом в разрешении дел, связанных с защитой прав собственников, является проведение судебной экспертизы. Анализируя акты ВАС РФ в случае применения нормы ст. 304 ГК РФ можно сделать вывод о том, что суд презюмирует проведение экспертизы истцом еще на начальной стадии судебного разбирательства и рассмотрении дела в суде первой инстанции¹²³.

При этом, отсутствие проведения судебной экспертизы судебная коллегия не рассматривает в качестве основания для пересмотра принятых ранее судебных постановлений¹²⁴.

Второй характерной особенностью судебной практики РФ по признанию права собственности является поиск доказательств, свидетельствующих о нарушении права истца. На основании положений ст. 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ¹²⁵ и ст. 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95–ФЗ¹²⁶, к таким доказательствам суд относит письменные факты: решения властных органов о невозможности восстановления прав, либо о возможности реализации прав собственника. Такими решениями, в частности, могут выступать Письмо администрации города об отказе в выдаче распоряжения о присвоении адреса, отказ, полученный из органов Росреестра о регистрации права собственности на недвижимость и т. д.

Верховный суд РФ также признает возможность использования других методов доказывания нарушения прав собственников. В российской судебной практике такие способы связаны по большей части с исследованием оснований возникновения права у истца на подачу искового заявления в суд. Например, такое право у заявителя возникает при наличии прав собственности на предмет спора¹²⁷. Также во внимание суд берет наличие существенных признаков, связанных с предметом иска¹²⁸.

Резюмируя вышесказанное, стоит отметить, что на сегодняшний день, судебная практика России по вопросам восстановления и признания права собственности при рассмотрении соответствующих дел, не располагает единым стандартом доказывания. Поэтому, необходимо исходить из существа рассматриваемого дела и фактических обстоятельств. При этом, в построении доказательной базы, следует

¹²²Саурин, А.А. Правовые позиции конституционного суда Российской Федерации по вопросам ограничения права собственности / А.А. Саурин. – <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovye-pozitsii-konstitutsionnogo-suda-rossiyskoy-federatsii-po-voprosam-ogranicheniya-prava-sobstvennosti/>

¹²³Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 02.04.2018 г. по делу № А13-17186/2015. – СПС «Гарант».

¹²⁴Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 21.02.2018 г. по делу № А51-22037/2016. – СПС «Гарант».

¹²⁵Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ. – СПС «Гарант».

¹²⁶Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95–ФЗ. – СПС «Гарант».

¹²⁷Определения Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.01.2018 г. по делу № А60-60954/2016. – СПС «Гарант».

¹²⁸Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.02.2018 г. по делу № А41-10327/2016. – СПС «Гарант».

руководствоваться примерными ориентирами, которые дает Пленум Верховного суда РФ, а также – тематические разделы ГК РФ.

Российская правоприменительная практика характеризуется использованием принципа расширительного толкования перечня способов защиты права собственности, который подразумевает, что содержание правовой нормы понимается шире, чем ее текстуальное выражение (словесная формулировка)¹²⁹. В большинстве случаев наблюдается модификация формально установленных способов защиты.

Так, помимо негативного и виндикационного исков в судебной практике применяется такое вещно-правовое средство защиты права собственности, как иск о признании права собственности.

Несмотря на достаточную распространенность в правоприменительной практике, данный вид иска по сей день не помещен в гл. 20 ГК РФ. При этом законодатель включает признание права собственности в перечень способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ). Все это влечет за собой неоднозначность толкования иска о признании права собственности как в науке, так и в практической деятельности.

В.А. Тархов и В.А. Рыбаков утверждают, что право собственности должно защищаться только мерами, которые указаны в гл. 20 ГК РФ. Как верно подметил О.Ю. Скворцов, иск о признании права собственности наряду с негативным и виндикационным исками является классическим иском, направленным непосредственно на защиту права собственности. Соответственно, самостоятельность данного иска является проблематичной в связи с его вещно-правовым характером. Полагаем, что внесение данного вида иска в гл. 20 ГК РФ является обоснованной.

На доктринальном уровне было сформировано мнение, согласно которому необходимо более точно отразить в законе классификацию вещно-правовых способов защиты, путем группировки средств правовой защиты собственности в едином разделе ГК РФ.

В связи с разработкой и обсуждением Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 07.10.2009 г. (далее – Концепция) и программы социально-экономических образований, освященных в начале 2012 г. В.В. Путиным, необходимо обратить внимание на доктринальные вопросы, относящиеся к правоприменительной практике защиты права собственности в РФ¹³⁰. На основе указанной Концепции был разработан Проект Федерального закона № 47538–6, затронутый в подразделе 1.2 настоящего исследования.

Законодатель пошел по пути разработки и последовательного предварения в жизнь указанного Законопроекта по частям (на основе малых законопроектов).

Концепция подразумевает содержательную и структурную доработку раздела II ГК РФ. Ст. 226 Законопроекта содержит исчерпывающий список способов

¹²⁹Официальный сайт словаря Академик.ру. – <https://clck.ru/JtCmW>

¹³⁰Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г. – СПС «Гарант».

защиты вещных прав. В соответствии с подходом, выработанным в Концепции, ограничение, введенное ст. 12 ГК РФ, которое указывает на допустимость применения лишь установленных законом способов защиты, является оправданным и необходимым.¹³¹ Так, защита вещных прав согласно Концепции может производиться посредством виндикационного и негаторного исков, исключения из описи (освобождения от ареста объекта вещных прав), а также – признания вещного права.

На наш взгляд, попытку закрепления в ГК РФ системы указанных вещно-правовых методов защиты можно назвать положительной, однако включение в данный перечень исключения из описи не совсем корректно. Полагаем, что логичнее было бы определить данный иск к отдельному перечню исков, направленных на защиту вещных прав частных лиц от неправомерности действий публичной власти. Данная позиция подтверждается мнением профессора Е.А. Суханова, согласно которому наличие у государственных органов властных полномочий исключает саму возможность применения по отношению к ним классических обязательственных и вещно-правовых исков в ситуациях, когда органы публичной власти не выступают как равноправные участники имущественного оборота.¹³²

Вещные права нарушаются не только прямо, но и косвенно, что справедливо для обязательственных прав. В качестве примера можно привести ситуации передачи вещи собственником по договору аренды, когда арендатор отказывается вернуть ее законному владельцу. В данном случае имеет место применение обязательственных способов защиты нарушенного имущественного права и исков, проистекающих из существа обязательственных отношений.

Одной из проблем судебно-арбитражной практики, является проблема конкуренции вещно-правовых и обязательственно-правовых требований в рамках судебных разбирательств о защите прав собственности. На проблему конкуренции исков впервые обратил внимание Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 21.04.2003 г. № 6–П¹³³. Проблема сводится к решению вопроса о праве применения потерпевшим лицом обязательственной или вещно-правовой защиты.

В судебной практике о защите права собственности нередки случаи, когда истец обосновывает свои требования разными, порой взаимоисключающими, нормативными основаниями, подавая последовательно иск за иском. Например, пытаясь вернуть арендованное имущество, истец, считая себя собственником, сначала заявляет иск об истребовании имущества из незаконного владения, а затем обращается в суд с иском о возврате, который основан на прекращении действия договора аренды, т. е. в данном случае истец выступает в роли арендодателя.

¹³¹Петрушкин, В.А. О системе способов защиты прав на недвижимость: некоторые проблемы судебно-арбитражной практики / В.А. Петрушкин. – <https://cyberleninka.ru/article/v/o-sisteme-sposobov-zaschity-prav-na-nedvizhimost-nekotorye-problemy-sudebno-arbitrazhnoy-praktiki>

¹³²Суханов, Е.А., Гражданское право, в 4 т., Т.1 / Е.А. Суханов. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – 440 с.

¹³³Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г. № 6–П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева». – СПС «Гарант».

Такая позиция истца проистекает как из неверной правовой оценки характера возникших отношений, так и из стремления навязать участникам судебного разбирательства наиболее выгодный истцу способ защиты, который бы позволил облегчить доказывание путем сужения предмета иска, ограничения круга возражений ответчика, либо путем обеспечения большего размера денежного возмещения.

В целом судебная практика признает приоритет обязательственных исков над вещно-правовыми. Данный подход содержится в Постановлении № 10/22, затронутым в разделе 2.1. настоящего исследования. После принятия указанного Постановления, суд лишили возможности отказать в иске по причине неверной квалификации спора, обязав на основании ст. 148 ГПК РФ и ст. 133 АПК РФ самостоятельно определять, из какого правоотношения возник спор и какие нормы необходимо применять в той или иной ситуации. В наиболее категоричной форме данный вывод делается в Постановлении Президиума ВАС РФ от 19.06.2012 г. № 2665/12 по делу № А41-13623/11. В п. 9 Постановления Пленума ВС РФ № 25, данное разъяснение стало распространяться на все способы защиты. Теперь суд рассматривает любые несоответствия правовых оснований характеру спора в качестве заблуждения истца и исправляет их по собственному усмотрению¹³⁴. Активная роль суда в выборе подходящего средства защиты с целью заботы об интересах истца вызвала определенную критику среди ведущих теоретиков права.¹³⁵

В Постановлении ВАС РФ № 10/22 решен вопрос о конкуренции исков в духе постановления Конституционного суда РФ 2003 г., касательно соотношения недействительности сделки и истребования имущества из чужого незаконного владения, а также установлена взаимосвязь системы способов защиты права собственности на недвижимость с процессуальным законодательством (арбитражным и гражданским процессом). Так, согласно указанного документа в качестве основания оставления иска без движения не может выступать избрание стороной такого способа защиты права собственности, который не обеспечивает восстановление данного права. Как показала практика, указанная правовая позиция связана с правилами подготовки дел к разбирательству в суде, в частности, с предписанием об обязанности определения судом еще на стадии подготовки дела существа правоотношения, из которого возник спор, а также перечня норм, подлежащих применению в рассматриваемом споре. Такое толкование норм процессуального права впервые нашло отражение в п. 7 Постановления Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 20.12.2006 г. № 65, а уже позднее продублировано и в п. 3 Постановления № 10/22.

В целом, следует согласиться с подходом, основанным на приоритете обязательственных исков над вещно-правовыми, ведь при наличии обязательственных или договорных отношений между потерпевшим и

¹³⁴Поротиков, А.И. Принцип состязательности и проблема выбора способа защиты права в практике арбитражных судов / А.И. Поротиков, А.С. Яковлев. – <http://www.vestnik.vsu.ru/pdf/pravo/2016/01/2016-01-12.pdf>

¹³⁵ Ненашев, М.М. Способ защиты права: процессуальные вопросы / М.М. Ненашев. – <https://wiselawyer.ru/poleznoe/49838-sposob-zashhity-prava-processualnye-voprosy>

нарушителем, потерпевший обязан предъявить обязательственные (специальные) требования, а не вещно-правовые, так как между потерпевшим и нарушителем возникают относительные отношения, регулируемые специальными вещно-правовыми нормами.

Следует уделить внимание проблеме, связанной непосредственно с вещно-правовыми способами защиты права собственности – вопросу о правовом положении спорного имущества при виндикации.

Исковая давность является обстоятельством, препятствующим виндикации: применение норм об исковой давности к требованиям по виндикационным искам влечет за собой определенные практические проблемы, которые по сей день не находят решения на уровне Верховного суда РФ.

На виндикационные требования распространяется общий срок исковой давности, который согласно ч. 1 ст. 196 ГК РФ составляет три года. При этом в п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»¹³⁶ указано, что течение срока исковой давности движимого имущества начинается со дня его обнаружения. Известно, что в ст. 200 ГК РФ установлено правило, согласно которому срок исковой давности начинается считаться со дня, в который лицо должно было узнать или узнало о нарушении права. Несмотря на то, что акты толкования судом правовых норм не могут установить новые нормы, так как не являются законодательными актами, Президиум ВАС РФ в п. 12 указанного письма зафиксировал новую, отличную от ст. 200 ГК РФ, норму, что, по сути, недопустимо. Для того, чтобы устранить данную ситуацию, полагаем, целесообразно включить в ГК РФ норму о начале момента отсчета срока исковой давности касательно исков об истребовании из незаконного владения движимого имущества.

В случае отказа в виндикации по причине истечения срока исковой давности появляется вопрос о правовом положении спорного имущества. Ответ на данный вопрос в ГК РФ не содержится. Традиционным является вывод о признании спорной вещи, находящейся в добросовестном фактическом владении приобретателя при отсутствии формально признанного собственника. Добросовестный владелец может приобрести право собственности на вещь согласно ст. 234 ГК РФ в соответствии с правилами о приобретательской давности.

Проблема указанного подхода состоит в том, что такая вещь выбывает из гражданского оборота на долгое время, что не может соответствовать интересам владельца (приобретателя) и третьих лиц.¹³⁷

Чтобы избежать подобной ситуации, необходимо закрепить в нормах ГК РФ о виндикации и нормах об основаниях приобретения и прекращения права собственности (ст. 218, 235 ГК РФ) правило, в соответствии с которым при отказе

¹³⁶ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 13.11.2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения». – СПС «КонсультантПлюс».

¹³⁷ Тимофеева, М. Проблемы вещно-правовой защиты права собственности / М. Тимофеева. – <https://docplayer.ru/40895559-Problemy-veshchno-pravovoy-zashchity-prava-sobstvennosti.html>

в виндикационном требовании в связи с пропуском исковой давности истец должен утрачивать право собственности, а ответчик – приобретать соответствующее материальное право сразу после вступления в законную силу решения суда. Очевидно, что признание добросовестного приобретателя собственником в рассматриваемом примере служит интересам гражданского оборота.

На практике часто встречаются ситуации, при которых фактический владелец спорного имущества по виндикационному иску неосновательно сберег определенные материальные ценности в период эксплуатации истребуемой вещи¹³⁸. Например, владелец квартиры проживает в ней, но не уплачивает коммунальные платежи, а также не производит оплату собственнику за наем жилья. Любопытно, что сбереженные денежные средства не признаются доходом незаконного владельца имущества в связи с тем, что не увеличивают его имущественную сферу: взыскание таких средств выходит за рамки регулирования ст. 303 ГК РФ.

Считаем, что в подобных ситуациях необходимо применять обязательственно-правовые нормы о неосновательном обогащении (наряду с вещно-правовой нормой о виндикации), согласно которым лицо без оснований, установленных сделкой, правовыми актами или законом сберегло имущество, обязано вернуть неосновательно сбереженное имущество. Такая возможность предусмотрена п. 2 ст. 1103 ГК РФ.

Таким образом, проведенное исследование правоприменительной практики защиты права собственности показала, что традиционные вещно-правовые методы защиты права собственности на практике часто оказываются неэффективными особенно в случае нарушения права собственности на недвижимость. Так, вновь создаваемое и приобретаемое право собственности на объекты недвижимости возникает с момента государственной регистрации: единственным бесспорным доказательством наличия права собственности на объект недвижимости является наличие сведений в ЕГРН.

Суды в процессе правоприменительной практики все чаще сталкиваются с ситуациями, когда процесс завладения чужим имуществом, например, за счет фиктивных сделок или подделки документов, сопровождается юридическим оформлением прав собственности. В подобных ситуациях собственнику для восстановления субъективного гражданского права приходится прибегать к способам защиты, отличным от традиционных вещно-правовых.

Выводы по разделу 2

В настоящей главе автором обоснована позиция о том, что традиционные способы защиты права собственности показывают эффективность лишь в случае примитивного захвата чужого имущества или при создании препятствий в пользовании недвижимого имущества. Но даже в этих ситуациях возникает вопрос о целесообразности применения виндикационного иска для защиты права

¹³⁸Ковалькова, Е.Ю. Закономерности современного этапа развития гражданского законодательства и проблемы его совершенствования / Е.Ю. Ковалькова // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2015. – № 1050. – С. 4–11.

собственности на недвижимость. В нашей стране сформирована особая система, устанавливающая пределы, ограничения и обременения права собственности граждан и юридических лиц.

В конечном итоге, приобретение, защита и ограничение прав собственности, которые выступают в качестве «пределов осуществления прав», зависят от:

- конституционных характеристик права частной собственности;
- наличия законных имущественных прав у третьих лиц;
- особенностей конкретных объектов собственности.

Анализ судебной практики по вопросам приобретения частной собственности позволил выявить три категории обстоятельств, влекущих за собой невозможность признания (существенные ограничения) в праве собственности:

- обстоятельства, влекущие за собой признание гражданско-правовой сделки недействительной;
- обстоятельства, приводящие к обременению (ограничению) права собственности;
- обстоятельства, влекущие за собой приобретение жилья ненадлежащего качества.

Для решения проблем, связанных с невозможностью осуществления права собственности на приобретаемое имущество, необходимо:

- внести в № 218–ФЗ норму об обязательной фиксации в ЕГРН любых изменений, связанных с обременением прав на жилые помещения;
- предусмотреть в КоАП РФ административную ответственность собственника недвижимого имущества за непредставление актуальных сведений в ЕГРН;
- внести корректировки в положения ГК РФ в части установления требования о проведении обязательной технической экспертизы при отчуждении квартир, расположенных в многоквартирных домах, по договорам купли-продажи.

Проведенное исследование системы способов защиты прав собственности, в том числе, прав собственности на недвижимость в контексте проблем правоприменительной практики, позволило выявить следующие проблемы в сфере приобретения и защиты права собственности:

- неоднозначность толкования иска о признании права собственности в науке и в практической деятельности;
- необходимость классификации вещно-правовых способов защиты;
- проблему правового положения имущества при виндикации.

Представляется необходимым обозначить способы решения вышеуказанных проблем:

- внести иск о признании права собственности в гл. 20 ГК РФ;
- осуществить группировку средств правовой защиты (виндикационного иска, негаторного иска и признания вещного права) во II разделе ГК РФ;
- закрепить в ст. 218 и ст. 235 ГК РФ правило, согласно которому истец утрачивает право собственности с одновременным возникновением права собственности у ответчика при отказе в виндикационном требовании по причине пропуска исковой давности сразу после вступления в законную силу решения суда.

3 КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

3.1 Предложения по модернизации правового регулирования прав собственности граждан

Правовые коллизии в огромном количестве представлены практически во всех отраслях права, связанных с правовым регулированием имущественных интересов граждан, включая, право собственности.

Эффективность правового регулирования во многом зависит от уровня понимания и восприятия лексических единиц, которые входят в основу юридического текста. Поэтому предложения по вопросам приобретения и защиты прав собственности необходимо начать с совершенствования (унификации) рассматриваемых в законодательном порядке понятий.

Содержание права собственности в действующей редакции ГК РФ представляет собой воспроизведение предшествующих кодексов, которые, в свою очередь, были почерпнуты из ст. 544 Гражданского кодекса Франции.

Глава 13 ГК РФ в действующей редакции не содержит законодательно закрепленного определения «права собственности», при этом в ст. 209 ГК указано лишь содержание субъективного права собственности, раскрываемое через триаду правомочий. Таким образом, содержание ст. 209 ГК РФ фиксирует понимание права собственности в континентальном праве конца XX в. как абсолютное имущественное право на вещь, и это унитарное право на вещь. Согласно унитарной модели, на одну вещь может существовать только одно право собственности: его расщепление между двумя и более собственниками невозможно.

Суть проблемы заключается в том, что с начала XXI в. континентальное представление о праве собственности в мире изменилось. В России в этом направлении наблюдается стабильность, так как понимание права собственности, почерпанное из «наполеоновского кодекса», закреплено в ст. 209 ГК РФ. При этом реальность диктует иное: на практике встречаются новые «формы» права собственности, что неминуемо влечет за собой уход от стандартной модели¹³⁹.

Так, при рассмотрении вопросов правового регулирования прав собственности граждан можно привести проблему их участия в паевых инвестиционных фондах (далее – ПИФ). Граждане являются собственниками имущества ПИФа, при этом управляющая компания осуществляет права собственника в отношении принадлежащего пайщикам имущества. Из-за абсолютного характера власти управляющей компании в отношении имущества пайщиков, возникает рациональный вопрос о том, являются ли последние реальными собственниками имущества ПИФа? В чем их право собственности проявляется? Как они могут распоряжаться «своим» имуществом будучи полностью от него отстраненными? Ведь известно, что пайщики могут лишь извлекать доход, но не могут

¹³⁹ Карпова, А.С. Налоги и их значение в формировании бюджета государства / Карпова А.С. // Экономика и управление: пути оптимизации: материалы V Регион. науч.-практ. студенч. конф., 8 дек. 2010 г. – Челябинск: ЧГАКИ, 2010. – С.48–51.

принудительно «изъять» свое имущество: в случае ликвидации ПИФа пайщики получают только стоимость проданного имущества. Пайщики также не числятся собственниками недвижимости, которая находится в ПИФе, в ЕГРН (ч. 5 ст. 42 № 218–ФЗ). Возникает вопрос, каким таким правом собственности наделены пайщики касательно имущества ПИФа, и можно ли, сославшись на ст. 209 ГК РФ, с уверенностью судить о том, что пайщики на самом деле признаются собственниками имущества ПИФа?

Очевидно, что модель права собственности, закрепленная в ст. 209 ГК РФ, отстает от реалий XXI века и не раскрывает в полной мере отношений собственности, которые проявляют себя на практике. Континентальная правовая наука движется в сторону признания фидуциарной собственности для обеспечительной передачи права собственности и для решения «трастовых» задач.

Представляется рациональным начать решение вопроса о праве собственности со статьи, которая определяет такое право. Необходимо включить в объем понятия «права собственности» такой элемент как абсолютное невещное (неимущественное) право собственности – право индивида на духовное, социальное и физическое благополучие, ведь исходное понятие права собственности включает в себя три блока: вещный, имущественный и невещный. Стоит учитывать обоснованный в первом разделе настоящего исследования факт того, что право собственности носит исторический характер и меняет свою форму и содержание за счет симбиоза указанных блоков.

По нашему мнению, идея неограниченности права собственности не универсальна и лишь опосредует частную собственность, не раскрывая ее содержания.

Право собственности можно охарактеризовать как право индивида, коллектива или государства относиться к процессу создания, реализации и получения результатов материального, «духовного» (интеллектуальная собственность) производства, а также к природным ресурсам, как к своим. Ответ на вопрос об отношениях собственника к объектам собственности и условиям воспроизводства таких объектов и благ не должен указываться в определении права собственности: его можно получить путем анализа исторических форм собственности, а также – методов их оформления.

О грядущих переменах можно судить исходя из сути упомянутой ранее Концепции развития гражданского законодательства РФ. Очевидно, что под «развитием» в данном случае подразумевается модернизация правового регулирования, которую следует рассматривать как необходимость совершенствования законодательства и развития научной доктрины в сфере регулирования имущественных и неимущественных отношений¹⁴⁰.

Ярким примером несовершенства российского законодательства является, как справедливо заметил В.К. Андреев, «подмена понятий» и терминов, а также –

¹⁴⁰ Мозолин, В.П. Модернизация права собственности в экономическом измерении / В.П. Мозолин. – <https://cyberleninka.ru/article/v/modernizatsiya-prava-sobstvennosti-v-ekonomicheskom-izmerenii>

целых юридических конструкций, что, в итоге, приводит к неверному, искаженному и даже двойному пониманию элементарных вещей¹⁴¹.

Так, важной проблемой, связанной с правом собственности на землю, является проблема применения понятия «земля» как объекта земельных отношений и объекта права собственности на землю в действующем земельном и гражданском законодательстве. Юридическое определение понятий «земля» («земли») и «части земельных участков» в законодательстве РФ отсутствует. Возникает проблема нарушения (неосуществления) права собственности в силу терминологической неопределенности. Поэтому представляется необходимым закрепить в земельном и гражданском законодательстве точные определения понятий «земля» («земли») и «части земельных участков»¹⁴², а также определить, в каких ситуациях нужно применять термин «земля», «земли» и «земельный участок».¹⁴³

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ в качестве объектов земельных отношений выступают «земля», «земельные участки» и их части, а в гл. III ЗК РФ «Собственность на землю» под земельной собственностью подразумеваются как собственность на «земли», так и на «земельные участки».

При этом действующая редакция ГК РФ содержит только определение термина «земельный участок» как объекта права собственности в ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, исходя из существа которой «земельный участок» признается недвижимостью, рассматриваемой в качестве части поверхности земли и обладающей признаками индивидуальности и определенности (наличие адреса, определенных границ – площади, целевого назначения, кадастрового номера и т. д.)

Понятие земельного участка в настоящее время нуждается в теоретическом обосновании как с позиции учета особенностей данного природного объекта, так и с позиции рассмотрения его как объекта гражданских прав. Для решения данной задачи требуется:

- разграничить смежные понятия;
- определить особенности правового режима земельного участка и недвижимых объектов, расположенных на нем.

В гл. III ЗК РФ указано, что в собственности граждан и организаций могут быть только земельные участки, которые прошли государственный учет. Соответственно, имеет место смешение понятий «земля» и «земельный участок». В названии главы «Собственность на землю» применяется термин «земля», но в содержании используется слово «земельный участок». Скорее всего, под «землей» законодатель подразумевает совокупность земельных участков, которые индивидуализированы установленным законом способом. В случае отсутствия критерия индивидуализации, имеет место употребление термина «земля», который относится к фонду природных ресурсов, что следует из существа ст. 1 ЗК РФ. В

¹⁴¹ Андреев, В.К. О праве частной собственности: критический очерк / Андреев В.К. – М.: Изд-во ВолтерсКлувер, 2007. – 589 с.

¹⁴² Бояров, Д.Д. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю / Д.Д. Бояров, М.И. Кудрявцев. – <http://conf.omua.ru/content/problemy-ponyatiya-i-soderzhaniya-prava-sobstvennosti-na-zemlyu>

¹⁴³ Мустакимов, Н.С. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю / Н.С. Мустакимов, Е.А. Попрухина. – <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-ponyatiya-i-soderzhaniya-prava-sobstvennosti-na-zemlyu>

случае появления правовых отношений, признаков индивидуализации касательно конкретного участка земли, применяется понятие «земельного участка».

Исходя из норм ГК РФ, ЗК РФ и Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7–ФЗ «Об охране окружающей среды»¹⁴⁴, невозможно сделать вывод о том, что относить к термину «земля»: почву, определенные территории или что-то еще.

На теоретическом уровне было предпринято множество попыток определения термина «земля». Так, В.А. Буров подразумевает под «землей» всю поверхность земного слоя, расположенного на территории государственного образования, рассматриваемую в качестве совокупного объекта земельных отношений¹⁴⁵.

А.В. Дегтев определил землю как «естественно возникший компонент природной среды, поверхностный слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции»¹⁴⁶.

Определения В.А. Бунова и А.В. Дегтева характеризуют «землю» в первую очередь с точки зрения потребности обеспечения публичного правового регулирования земельной собственности.

По нашему мнению, беспорна позиция авторов, в частности, В.А. Бунова, А.В. Дегтева, А.П. Анисимова, С.В. Дзгоева и Л.Т. Кокоева, которые рассматривают «землю» как объект правоотношений с целью дать ей характеристику объекта государственного и муниципального управления.

Из вышесказанного следует вывод о невозможности применения термина «земля» к регулированию гражданско-правовых отношений. Также юридическую конструкцию «резервирование земель» (ст. 70.1. ЗК РФ), которая приводит к ограничению прав, нельзя считать сформулированной корректным образом.

Одной из позитивных тенденций развития современного законодательства является формулировка понятия «земельного участка» как объекта права собственности в ч. 3 ст. 6 ЗК РФ. Согласно концепции законодателя, под земельным участком как объектом права собственности следует понимать «часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». Считаем, что необходимо ввести некоторые корректировки в указанный термин.

На наш взгляд, выделение в отдельную категорию такого признака земельного участка как «границы участка» является вполне обоснованной, несмотря на то, что подобная детализация подверглась критике в юридической литературе, в частности О.И. Крассов считает, что одновременное упоминание о границах участка и кадастровом учете неубедительно, так как кадастровый учет уже устанавливает границы земельного участка. Как верно отметил С.П. Гришаев, «земельный участок» отличается от «земли» наличием индивидуализации: только так он может

¹⁴⁴Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7–ФЗ «Об охране окружающей среды». – СПС «Гарант».

¹⁴⁵Буров, В.А. Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 21.12.2004 года № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» / В.А. Буров. – СПС «Консультант Плюс».

¹⁴⁶ Дегтев, А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений / А.В. Дегтев. – <https://www.lawmix.ru/comm/9111>

быть признан в качестве объекта недвижимости. Под индивидуализацией, в данном случае, понимается наличие границ, размеров и местоположения участка земли с целью дальнейшего кадастрового учета.

Такой важный признак индивидуализации, как границы участка, необходимо подчеркнуть для обеспечения законных прав собственников рассматриваемого объекта гражданского оборота, а также – собственников близлежащих земельных участков, ведь не секрет, что на практике встречается огромное количество споров, связанных с определением именно границ земельного участка. Данное обстоятельство осложняется тем, что на сегодняшний день уточнение местоположения границ земельного участка является правом, а не обязанностью собственника¹⁴⁷.

В силу наличия огромного количества участков на территории РФ, у которых отсутствует точное описание границ (или же в ЕГРН содержится неверное, искаженное описание), возникает проблема гражданского оборота недвижимости. При этом отсутствие в кадастровом паспорте сведений о границах участка ограничивает его оборотоспособность. Так, согласно разъяснению из письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.12.2016 г. № 39682-ВА/Д23и¹⁴⁸, при процедуре государственной регистрации права собственности на земельный участок необходимо предоставить в Росреестр одновременно заявление о государственной регистрации и кадастровый паспорт, в котором будут указаны точные координаты границ, которые не должны пересекать границы близлежащих участков. При совершении сделок с участками, которые не имеют установленных границ, право собственности на них за покупателем не может быть зарегистрировано: перед отчуждением участка необходимо позаботиться о проведении процедуры межевания для установки соответствующих границ отчуждаемой территории.

В связи с выше описанными обстоятельствами, представляется целесообразным утверждение положения, предложенного еще в 2013 г. в редакции проекта Федерального закона «Об определении точных границ земельных участков», согласно которому планировалось проведение массовых кадастровых работ по уточнению сведений о границах объектов недвижимости («комплексных кадастровых работ»). В результате подобных мероприятий должна быть сформирована карта-план территорий с актуальной информацией о земельных участках, зданиях, объектах незавершенного строительства и т. д. Конечно, подобные меры требуют соответствующего финансирования, что является основной причиной, по которой указанный проект до сих пор не получил поддержки со стороны законодателя.

Также ЗК РФ не раскрывает понятие «части земельного участка». Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ при приобретении права собственности на здание на чужом

¹⁴⁷ Рагузин, А. Границы земельного участка необходимо уточнить: какие способы возможны на практике? / А. Рагузин. – <https://www.eg-online.ru/article/380652/>

¹⁴⁸ Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.12.2016 г. № 39682-ВА/Д23и. – https://rulaws.ru/acts/Pismo-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-22.12.2016-N-39682-VA_D23i/.

земельном участке, к приобретателю такого права переходит земля, расположенная непосредственно под постройкой и необходимая для пользования строением.

Появляются рациональный вопрос: Можно ли рассматривать часть участка земли как отдельный объект гражданских прав и вовлекать его в гражданско-правовые сделки или такие части земельных угодий нельзя рассматривать как индивидуальный объект, а также – нельзя использовать в сделках по отчуждению права собственности на землю?

Делимость земельных участков находит особое, специальное значение при реализации части земельных владений собственников, так как в процессе продажи части земельных владений возникает новый объект гражданского права. В результате два объекта указанного права (выделенная и оставшаяся часть) не образуют единого целого, приобретая специальный правовой режим, который препятствует в будущем сделкам по отчуждению части земельного участка.

При этом часть земельного участка может стать объектом обязательственного права, в частности, при его аренде на основании п. 2 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁴⁹.

При аренде земли к договору прилагается кадастровый план участка, в котором отображаются границы сдаваемой в аренду части.

Путем анализа содержания Правил оформления кадастрового плана на участки земли, разработанных Росреестром, с точки зрения кадастрового учета реализована возможность указания части земельного участка в кадастровом плане всего земельного участка, с определением ее границ и с присвоением индивидуального учетного номера¹⁵⁰.

Таким образом, часть земельного участка может выступать в качестве объекта сделок, не связанных с переходом вещного права собственности на нее.

На наш взгляд необходимо внести корректировку в ст. 6 ЗК РФ в части введения понятия «части земельного участка», которое следует определить, как «реальную долю земельного участка, выделенную в натуре, права на которую установлены надлежащим образом»¹⁵¹. Также целесообразно уточнить содержащееся в ч. 3 ст. 6 ЗК РФ понятие «земельного участка» как объекта права собственности, определив его как «обособленную часть поверхности земли с описанными и удостоверенными в установленном порядке границами, которая прошла государственный кадастровый учет и имеет характеристики индивидуально определенной вещи». Данное уточненное определение дано с учетом тенденции к утверждению в земельном и гражданском законодательстве РФ понятия «земельного участка», долгое время продвигаемой законодателем в Концепции развития гражданского законодательства.

¹⁴⁹Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «Гарант».

¹⁵⁰ Официальный сайт Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии. – <https://rosreestr.ru/site/activity/docs/detail.php?ID=7629>

¹⁵¹Аверьянова, Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. – М.: Проспект, 2017. – 96 с.

В наши дни ряд статей ГК РФ, раскрывающих содержание права собственности на землю, находится в коллизии с другими нормативно-правовыми актами, в частности, с Федеральным законом от 25.07.2007 г. № 221–ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»¹⁵² и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – № 122–ФЗ)¹⁵³, который регулирует права конкретно на земельные участки, рассматриваемые в качестве индивидуально-определенных вещей.

Неясно, почему при принятии ЗК РФ, в который были добавлены нормы о кадастровом учете и приобретении права собственности на земельные участки на основании договора купли-продажи (см. ст. 37 ЗК РФ, которая являет собой проблему соотношения норм гражданского и земельного законодательства), не были внесены корректировки в текст ГК РФ. В ГК РФ до сих пор сохранено понятие «земля». Также данный термин присутствует в таких нормативных актах, как Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»¹⁵⁴, Постановлении Правительства Российской Федерации от 22.06.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»¹⁵⁵.

Можно выделить следующие проблемы в области правового регулирования права собственности на земельные участки в рамках насущной необходимости стабилизации земельных отношений:

- осуществление земельной реформы;
- правовая проблема земельного контроля;
- установление степени ответственности определенных лиц за нарушение земельного законодательства;
- проблема разделения права собственности на земельный участок и расположенную на нем недвижимость;
- проблема установления границ земельного участка;
- проблемы, связанные с долевым пользованием землей.

Для чтобы решить проблему стабилизации земельных отношений, связанных с правовым регулированием права собственности в России, необходимо решить следующие задачи.

1. Разработать основные принципы и подходы концепции земельного законодательства, а также – подходы к определению государственной земельной политики. В процессе модернизации необходимо исходить из принципов непротиворечивости, обоснованности и рациональности правового регулирования,

¹⁵²Федеральный закон от 25.07.2007 г. № 221–ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». – СПС «Гарант».

¹⁵³Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «Гарант».

¹⁵⁴Федеральный закон от 21.12.2004 № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». – СПС «Гарант».

¹⁵⁵Постановление Правительства Российской Федерации от 22.06.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд». – СПС «Гарант».

учесть баланс частных и публичных интересов в сфере права собственности на землю. В первую очередь, необходимо решить вопросы оборота земель.

2. Обеспечить реализацию положений земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимости в части совершенствования кадастрового учета и регистрации земельных участков и границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Разработать комплекс мер по повышению эффективности механизма предоставления земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, в том числе для ведения животноводства на торгах в форме конкурсов либо без проведения торгов¹⁵⁵.

Необходимо предоставить гарантии собственникам земельных участков – добросовестным приобретателям, которые приобрели земельный участок для цели, которая не может быть реализована в связи с вновь выявленными ограничениями.

Еще одна острая проблема, стоящая перед законодателем – правовое регулирование договоров участия в долевом строительстве согласно Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Далее – № 214–ФЗ)¹⁵⁶.

Сегодня за счет привлечения частных средств россиян финансируется порядка 80 % строящегося жилья. По данным Росреестра, с января по сентябрь 2017 г. в России было зарегистрировано около 484 тыс. договоров долевого участия¹⁵⁷.

Основные проблемы в данной сфере:

- недобросовестное исполнение обязательств застройщиками;
- отсутствие реального контроля над деятельностью застройщиков и над их финансовым состоянием со стороны органов государственной власти;
- несовершенство действующего законодательства.

Отсутствие закрепления договора о долевом строительстве в ГК РФ приводит к коллизии норм при определении его правовой природы. Недостатки Закона о долевом участии заключаются в том, что он фиксирует лишь исполнение обязательства по оплате договора в денежной форме, что ограничивает права договорных субъектов в части выполнения обязательств с применением неденежных форм оплаты. На практике застройщики используют этот «пробел» в законодательстве, заключая договоры с привлечением неденежных форм оплаты, чтобы «обойти» требования закона. Несмотря на недавние корректировки, внесенные в № 214–ФЗ, связанные с ужесточением требований к застройщикам, объекты незавершенного строительства продолжают «замораживать», а средства дольщиков направляются совершенно на иные нужды, не связанные с текущим строительством. Статистика нарушений в сфере долевого строительства,

¹⁵⁶ Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Гарант».

¹⁵⁷ Комиссаров, А. Запрет долевого строительства: как повлияет реформа на застройщика и покупателя / А. Комиссаров. – https://www.dp.ru/a/2018/01/23/Zapret_dolevogo_stroitel

предоставляемая Генпрокуратурой, подтверждает масштабы проблемы: число только официально зафиксированных нарушений в 2016–2017 гг. выросло более чем на 20 % – с 511 до 634 прецедентных дел¹⁵⁸.

В Законе отсутствует четкий критерий описания объекта долевого строительства, что может способствовать злоупотреблениям со стороны застройщика, который может сослаться на то, что в договоре отсутствует надлежащее описание предмета договора.

Застройщик может заключить договоры с несколькими дольщиками на одно и то же жилое помещение¹⁵⁹.

В связи с наличием огромного числа проблем в законодательстве о долевом строительстве в РФ, в России намечается переход от долевого способа финансирования строительных организаций к проектному финансированию. Реализация мероприятий по внедрению новой системы запланирована до 2021 г. Благодаря нововведениям, в стандартной схеме «застройщик-покупатель» появится промежуточный участник – финансовая организация. Банки будут контролировать деятельность застройщика с момента привлечения денежных средств в постройку нового многоквартирного дома до момент передачи ключей собственникам имущества¹⁶⁰. Принятые летом 2018 г. поправки в законодательстве о долевом строительстве на основании Федерального закона от 01.07.2018 г. № 175–ФЗ¹⁶¹ предполагают ужесточение банковского контроля за деятельностью и банковскими счетами девелоперов¹⁶².

К наиболее актуальным и недостаточно изученным в науке гражданского права относятся теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Отчасти ГК РФ нацелен на защиту прав собственников на жилье, но также и ограничивает их собственными нормами.

В ст. 292 ГК РФ раскрыта позиция законодателя о правах членов семьи собственника жилья. В частности, п. 1 ст. 292 содержит отсылку к норме ст. 31 ЖК РФ. Отметим, что в п. 1 ст. 288 ГК РФ указано наряду с иными правами собственника право пользования принадлежащим ему помещением, которое также распространяется и на членов семьи собственника, проживающие в его жилом помещении: собственник недвижимости и члены его семьи равны в праве пользования.

¹⁵⁸Ковалева, О.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве жилья / О.А. Ковалева, Е.А. Гагал // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2017. – № 2. – С. 134–138.

¹⁵⁹Сулейманов, М.К. Право собственности, юридическое лицо и договорное обязательство как основные институты гражданского права: двадцать пять лет развития / М.К. Сулейманов // Вестник Института законодательства РК. – 2016. – № 4 (45). – С. 64–75.

¹⁶⁰ Комиссаров, А. Что придет на смену долевого строительству в 2019 году? / А. Комиссаров. – https://www.dp.ru/a/2018/01/23/Zapret_dolevogo_stroitel

¹⁶¹Федеральный закон от 01.07.2018 № 175–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Гарант».

¹⁶² Щербачева, Л.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Л.В. Щербачева // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – № 2. – С. 94–95.

П. 2 ст. 292 ГК РФ наделяет еще большими полномочиями членов семьи собственника, которые могут потребовать у любых лиц, включая собственника, ликвидировать малейшие нарушения в праве их законного пользования помещением. Следовательно, право собственности на жилое помещение имеет ограниченный характер. На практике возникают ситуации, при которых собственник жилого помещения не может отчуждать его, а потенциальный приобретатель не захочет иметь дело с обремененной недвижимостью на том основании, что на жилплощади проживают лица с правом пользования отчуждаемым помещением.

Ограничения прав собственника жилых помещений, на наш взгляд, содержится в ст. 24 № 122–ФЗ. Норма указанной статьи понуждает собственника доли в праве собственности на имущество при необходимости регистрации указанного права в Росреестре прикладывать к заявлению о государственной регистрации письменные согласия иных собственников на указанную процедуру по регистрации его права, которые должны быть оформлены в специальном органе, осуществляющем государственную регистрацию, либо быть нотариально заверенным.

На практике ст. 24 № 122–ФЗ приводит к тому, что указанные собственники доли жилого помещения при регистрации своего права сталкиваются с нежеланием других собственников дать согласие на регистрацию доли. В таких ситуациях проблема решается исключительно через суд, что откладывает факт регистрации права на неопределенные сроки из-за крайней загруженности судов делами. А в случае неизвестности местонахождения сособственника (ов), регистрация права будет приостановлена на два месяца, а сособственнику направляется извещение о регистрации доли в праве по месту нахождения недвижимого имущества. Два месяца – срок, в которого предполагается, что сособственник выскажет возражения в органе государственной регистрации.

На наш взгляд, подобные требования – ущемление прав собственника, они требуют законодательного урегулирования. Перед законодателем стоит задача усовершенствования ЖК РФ, который должен иметь более тесно коррелировать с Конституцией РФ, ГК РФ и федеральными законами РФ. Необходимо сформировать объединенный правовой массив, который должным образом урегулирует проблемы, связанные с правом собственности на жилые помещения.

Так, внутренние противоречия содержатся в положениях ст. 558 ГК РФ. Кроме того, чисто с юридико-технической точки зрения не представляется возможным признания совпадающими момент составления и заверения документа, момент передачи договора в органы юстиции с целью последующей проверки и момент постановки собственности на учет в порядке государственной регистрации (т. е. внесения записи в ЕГРН).

Очевидно, что при внесении корректировок в ст. 558 ГК РФ законодатель намеревался усилить защиту покупателя от недобросовестности продавца. Однако, подход, связывающий появление прав и обязанностей сторон с моментом внесения записи по договору в ЕГРН, не только не представляется осуществимым, но и буквально противоречит ст. 165 ГК РФ и п. 3 ст. 551 ГК РФ, а при его использовании лишает сторону, чей контрагент уклоняется от регистрации

договора, возможности обратиться в суд с требованием о вынесении решения о регистрации, что является архиважным моментом при хотя бы частичном исполнении сделки¹⁶³.

В конечном итоге, на практике часто возникают ситуации, когда договор сторонами подписан, но при этом у покупателя не возникает право истребования государственной регистрации договора, как и не возникает обязанность продавца исполнить указанное требование.

Из вышесказанного следует, что текущая норма п. 2 ст. 558 ГК РФ неверна, так как момент заключения договора и момент его постановки на государственный учет не совпадают. Также данная норма находится в противоречии с п. 1 ст. 165 ГК РФ и п. 1 ст. 432 ГК РФ. В случае со сделками с жильем несоблюдение требования о государственной регистрации делает сделку ничтожной. При этом в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор признается заключенным при достижении сторонами соглашения по его существенным условиям в требуемой форме. Таким образом, п. 2 ст. 558 ГК РФ рассматривает государственную регистрацию не в качестве акта государственных органов, а в качестве обязательного требования по форме сделки, что никак не соответствует содержанию п. 1 ст. № 218–ФЗ и п. 3 ст. 165 ГК РФ, четко различающему форму сделки и ее регистрацию в Росреестре.

Поэтому необходимо скорректировать норму п. 2 ст. 558 ГК РФ нуждается в изменении следующим образом: разграничить во времени момент заключения договора купли-продажи с моментом его регистрации. Для достижения указанной цели можно применить такую формулировку п. 2 ст. 558 ГК РФ: «Договор продажи квартиры, жилого дома, части жилого дома или части квартиры подлежит государственной регистрации после его оформления. При отсутствии государственной регистрации такой договор признается недействительным».

Указанная формулировка не исключает применения п. 3 ст. 165 и п. 3 ст. 551 ГК РФ, которые позволяют судебному органу вынести решение о регистрации сделки в случае ее совершения в надлежащей форме, если при этом какая-либо сторона уклоняется от ее регистрации. Если не вносить корректировку в п. 2 ст. 558 ГК РФ, то будет существенно затруднено применение п. 3 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ, так как при признании договора заключенным в момент регистрации предполагается отсутствие между сторонами договорных отношений до регистрации, что подразумевает отсутствие обязанностей сторон по передаче договора в орган государственной регистрации.

Порождают споры ситуации, при которых продавец заключает несколько договоров купли-продажи на один объект недвижимости. В данном случае суд удовлетворяет иск о регистрации перехода права собственности лица, во владение которого передана недвижимость применительно к ст. 398 ГК РФ. Другой

¹⁶³ Мацакян, Г.С. Совершенствование законодательства в сфере заключения сделок с жилыми помещениями / Г.С. Мацакян. – <https://bitly.su/q8bpCwlq>

покупатель в этой ситуации может только потребовать продавца возместить убытки, связанные с неисполнением договорных обязательств.

Продавец может продать имущество нескольким покупателям, а закон не устанавливает лицо, которое будет наделено преимущественным правом на регистрацию перехода права собственности на данную недвижимость. В ст. 398 ГК РФ регламентирована ситуация лишь с движимым имуществом.

В связи с этим, на основании Постановления № 10/22, предлагаем дополнить ст. 398 ГК РФ нормой, согласно которой право собственности будет закреплено за тем покупателем, кто первым подал документы на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество и внести соответствующие поправки в ГК РФ.

При этом сроком подачи документов считать дату получения документов регистратором. В случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности первого покупателя недвижимого имущества, остальные заявления следует рассматривать в порядке, представленном на регистрацию в органы Росреестра.

Таким образом, правовые нормы в сфере оборота жилых помещений должны находиться в постоянном и пристальном внимании законодателя.

Что касается регулирования права интеллектуальной собственности в России, то, пожалуй, в российском законодательстве по этой теме присутствует больше всего вопросов. В ГК РФ интеллектуальная собственность, в частности, авторское и патентное право, прямо не рассматриваются в контексте имущественного права, и это является существенным упущением. Такой вид прав, как личные неимущественные права, лишен статуса исключительных прав собственника. Ошибочность подхода очевидна, если исходить не из созданных составителями проекта части четвертой ГК РФ искусственных правовых конструкций, а вспомнить об исконном значении такого свойства некоторых субъективных гражданских прав, как «исключительность».

Кодификация интеллектуальной собственности за счет включения в ГК РФ специальных норм в разделе VII ч. 4 ГК РФ позволила праву интеллектуальной собственности занять место в гражданском праве с возможностью применения к ней соответствующих способов защиты, методологии и инструментов.

Однако, существуют проблемы, связанные с правоприменительной практикой в области соотношения положений ч. 4 ГК РФ с нормами других частей ГК РФ. Данные вопросы представляют наибольший научный и практический интерес.

Наиболее проблематичными вопросами в правоприменительной практике защиты права интеллектуальной собственности являются, как правильно отметил О.В. Новосельцев:

- вопрос гражданского оборота объектов и прав данного вида собственности;
- проблема признания имущественных интеллектуальных прав из-за закрепления в ч. 3 ст. 1227 ГК РФ нормы о невозможности применения к ним положений раздела II ГК РФ, представляющих собой статику гражданских правоотношений (ст. ст. 2, 128, 209-215 ГК РФ).

Возникает разумный вопрос: почему российский законодатель признает неприменимость к интеллектуальным правам норм о праве собственности¹⁶⁴?

Анализ отечественной литературы показывает, что право собственности в отечественной цивилистике рассматривается как часть вещного права. Принято считать, что основным объектом собственности являются реальные вещи, которые традиционно выступают в роли наиболее значимых материальных благ гражданского оборота.

Традиционное восприятие понятий «вещь» и «имущество» как синонимов плотно укоренилась в умах людей: проще осознать «выгоды от вещей», которые можно измерить в натуральном выражении (дом, автомобиль, предметы роскоши и т. д.).

Главной проблемой интеллектуальной собственности является ее разрозненность, динамичность распространения данных (сеть Интернет) и отсутствие возможности «овеществления», что осложняет восприятие ее правовой природы: права собственности на произведения искусства и результаты научно-исследовательской деятельности в сфере промышленности, машиностроения, металлургии, энергетики и прочих высокотехнологичных отраслей экономики.

Не секрет, что порой стоимость технологии в десятки и даже в тысячи раз превышает стоимость конечного продукта, который она создает (простой пример – популярные сегодня технологии блокчейн, генерирующие криптовалюту биткоин, курс одной единицы которой на 06.05.2018 г. составляло 9 632 USD). На практике объекты и права интеллектуальной собственности с 1990 г. учитываются в бухгалтерском учёте как нематериальные активы (в первой статье баланса имущества предприятия) и используются в качестве нематериального имущества всех российских предприятий и организаций.

При этом в современной российской научной литературе главенствует концепция, согласно которой в системе континентального права, в которую, в частности, входит и законодательство РФ, регулируемые гражданским правом имущественные права граждан и организаций могут быть только вещными или обязательственными, а имущественные отношения гражданского оборота в гражданском праве регулируются, соответственно, вещным и обязательственным правом¹⁶⁵.

Данная концепция подтверждается формулировкой раздела II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права», согласно которой становится очевидным, что право собственности законодателем определено в качестве разновидности вещных прав. Предполагается, что право собственности неразрывно связано с вещами, при этом не может распространяться на нематериальные в физическом плане объекты имущественных отношений.

Если проводить аналогию с прецедентной практикой Европейского суда по правам человека (далее – ЕСПЧ), и, в частности, сравнивать отношение к понятию

¹⁶⁴ Баттахов, П.П. К вопросу о понятии интеллектуальной собственности / П.П. Баттахов. – <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-intellektualnoy-sobstvennosti/viewer>

¹⁶⁵ Новосельцев, О.В. «Прокрустово ложе» вещных прав / О.В. Новосельцев. – <http://ipcsmagazine.ru/legal-issues/procrustean-bed-of-real-rights>

«имущество» в Гражданском законодательстве и в Конвенции о защите прав человека и основных свобод, то можно заметить, что в отличии от мнения российского законодателя, понятие «имущество» или possessions не ограничивается лишь правом собственности на материальные объекты. Так, гарантии ст. 1 Протокола могут распространяться на:

- суммы требования, выплачиваемые ответчику по постановлению суда;
- право возмещения НДС;
- право на возврат излишне уплаченного налога;
- клиентуру и связи компании;
- доменное имя;
- доходы будущих периодов;
- на занятие определенным видом деятельности;
- на криптовалюту;
- лицензии и патенты.

В целом, имущество не ограничивается по мнению ЕСПЧ лишь правом собственности, в то время как в России согласно ст. 209 ГК РФ такое понятие, как «имущество», связано с правом собственности. Из ст. 1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 20.03.1952 г. (далее – Протокол № 1)¹⁶⁶ следует две категории имущества: «existing possessions» – «в наличии» – это вещи в их традиционном понимании и «assets» – «активы», т. е. требования на любой объект прав, предъявляя которые истец может доказать свое «legitimate expectation», иначе – «правомерное ожидание» того, что он приобретет право распоряжения имуществом в будущем. Такое требование не будет носить в себе характер «правомерного ожидания» в случае, если оно несет в себе условный характер. Например, ст. 1 Протокола №1 не гарантирует, что имущество будет приобретено на основании прав наследника¹⁶⁷. Подобный подход был учтен ЕСПЧ при постановлении по делу «Маркс против Бельгии»¹⁶⁸, где ЕСПЧ указал, что ст. 1 Протокола № 1 охраняет существующее имущество лица и не гарантирует право заявителя на приобретение имущества по завещанию и любым иным основаниям.

Интересным является дело 2005 г. «Буцев против России»¹⁶⁹, в котором ЕСПЧ в качестве «правомерного ожидания» принял решение исполнить вступившее в законную силу судебное решение. Исходя из этого, следует вывод о том, что, согласно прецедентной практики ЕСПЧ, при разрешении дел об установлении имущественных прав граждан в качестве имущества рассматриваются не только «вещи», но и любое иное имущество, обладающее экономической ценностью – так называемые «активы». Под понятием «имущество» Европейский суд понимает

¹⁶⁶ Протокол №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 20.03.1952 г. – <http://www.echr.ru/convention/protocols.htm>.

¹⁶⁷ Киселева, Д. Аутентичное понятие «собственности» в практике Европейского суда по правам человека / Д. Киселева. – <http://thewallmagazine.ru/ownership-in-echr-2/>

¹⁶⁸ Постановление Европейского суда по правам человека от 13.06.1979 г. по жалобе № 6833/74. – <http://europeancourt.ru/resheniya-evropejskogo-suda-na-russkom-yazyke/marks-protiv-belgii-postanovlenie-evropejskogo-suda/>.

¹⁶⁹ Постановление Европейского суда по правам человека от 22.09.2005 г. по жалобе № 1719/02. – http://www.conventions.ru/view_base.php?id=10679.

более широкий спектр объектов, которые достаточно проблематично отнести к имуществу в рамках российского права, и при этом обладающих экономической ценностью. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что европейцами применяется более аутентичный подход к рассмотрению дел о признании права собственности граждан, нежели российскими законодателями. Любопытно, что по мнению ЕСЧП имущество может принадлежать лицу как на праве собственности, так и на иных «законных правах», например, на основании договора аренды, что следует из существа разбирательства «Иатридис против Греции»¹⁷⁰.

В последние годы в России ведутся ожесточенные дискуссии, темой которых выступает возможность распространения права собственности на нематериальные имущественные объекты и отношения, связанные с такими объектами (иначе именуемыми «бестелесным имуществом»). К таким объектам, в частности, относятся:

- средства индивидуализации и результаты интеллектуальной деятельности;
- бездокументарные ценные бумаги;
- безналичные денежные средства.

В Концепции развития гражданского законодательства предлагается дополнить главу 8 ГК РФ («Нематериальные блага и их защита») системой правовых норм с целью регулирования и (или) защиты определенных нематериальных благ и личных неимущественных прав граждан. В процессе модернизации главы 8 ГК РФ следует применять достижения отечественной цивилистики и опыт стран с развитым гражданским законодательством в данной сфере.

Сложности в правоприменительной практике защиты прав интеллектуальной собственности создает, как правильно отметил А.В. Германов в своем монографическом исследовании, то обстоятельство, согласно которому «вещное право не содержит в себе ничего иного, кроме того, что отображено в самом его названии, то есть тривиального права на вещь, и с формально-логической точки зрения представляет собой конгломератную категорию, отображающую в сознании обобщённый взгляд на конкретные права с весьма различной степенью непосредственного господства лица над вещью»¹⁷¹.

Путем анализа статей ГК РФ, в частности, ст. ст. 216, 265, 268, 274, 277, 294 и 296, можно выяснить, что не право собственности является одним из вещных прав, а вещные права являются частными случаями права собственности в виде признания определенных законом прав на использование не собственниками принадлежащего собственнику имущества (часть 2 ст. 216 ГК РФ).

Очевидно, что содержание раздела II ГК РФ не соответствует его наименованию, что привело к тому, что законодатель объявил «частное общим»: вещные права стали рассматриваться в качестве родовых понятий. Все это повлекло негативные последствия в виде:

- трактовки в качестве объектов права собственности только вещей;

¹⁷⁰Постановление Европейского суда по правам человека от 25.03.1999 г. по жалобе № 31107/96. – СПС «Гарант».

¹⁷¹Германов, А.В. От использования к владению и вещному праву: монография / А.В. Германов. – М.: Статут, 2009. – 706 с.

– трактовки интеллектуальных прав как чуждых праву собственности.

В результате праву интеллектуальной собственности в составе вещных прав в разделе II ГК РФ просто не нашлось места, а более подходящего места для него в современной системе гражданского права с сохранением существующей структуры нет.

Именно отсутствие места в ГК РФ привело к внедрению отдельной части ГК РФ в январе 2008 г., характерными особенностями которой являются структурная обособленность и слабая связь с иными разделами ГК РФ.

Законодатель пошел еще дальше, изменив 12 марта 2014 г. законодателем наименование ст. 1227 ГК РФ с «Интеллектуальные права и право собственности» на «Интеллектуальные права и вещные права». В это же время в ст. 1227 г. был добавлен п. 3, согласно которому к интеллектуальным правам не применяются положения раздела II ГК РФ о праве собственности и других вещных правах. Все это еще больше отделило четвертую часть ГК РФ.

Некорректное наименование II раздела ГК РФ, по-нашему мнению привело к существенному ограничению числа и видов объекта права собственности, послужив причиной обособления интеллектуальных прав от права собственности. Нормы раздела II ГК РФ согласно ее наименованию «Право собственности и другие вещные права» определяют только права собственников на вещи.

Данное обстоятельство можно считать негативной для всей правоприменительной деятельности, так как гражданское право нацелено на регулирования имущественных отношений (ст. 2 ГК РФ), а такие отношения связаны не только с вещами, но со всем имуществом, но не только с вещами. Как итог, раскрывающие содержание вещных прав ст. ст. 265, 268, 274, 277, 294 и 296 ГК РФ регулируют только отношения владения, использования, хозяйственного ведения и оперативного управления не собственниками принадлежащих собственнику земельных участков и имущества.

В составе имущества, которое широко применяется в инновационной деятельности в сравнении с нематериальными объектами, такими как: безличные деньги, акции, ценные бумаги, результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), интеллектуальные права (права интеллектуальной собственности).

Классификация авторских прав имеет большое практическое значение. От того, к какой категории принадлежит то или иное право автора зависит возможность передачи либо уступки такового, а также объем его правовой охраны. Согласно нормам статьи 150 ГК РФ личные неимущественные права принадлежат гражданину от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом. Кроме того, в отношении неимущественных прав не установлен срок их охраны. Напротив, имущественные права могут быть как переданы по договору, так и уступлены, а срок их охраны строго ограничен законом.

Представляется необходимым проведение детализации норм о праве собственности с учетом судебной практики, потребностей гражданского оборота и тенденций в области правового регулирования права собственности на данном

этапе исторического развития России. В совершенствовании нуждается ряд норм из главы 13 ГК РФ, которая устанавливает положения о праве собственности.

Существует проблема отнесения имущества к движимому и недвижимому. Если обратиться к существу п. 1 ст. 213 ГК РФ, то можно обнаружить, следующее. Еще Р. Бевзенко отметил трудность отнесения конкретного вида «вещи» к движимому или недвижимому имуществу. Совершенно ясно, что земельный участок и недра – это объекты, которые невозможно переместить. Но когда дело касается современных зданий и сооружений, то возникает рациональный вопрос: а действительно ли данные строения недвижимы? Сегодня есть всевозможные модульные конструкции, например, дома из бруса, сборные и разборные домики, которые при желании владелец с легкостью переместит на другой земельный участок. Степень «недвижимости» объекта в данном случае исходит не из его «родовой» принадлежности к категории «здание», а зависит по большей части от индивидуальных характеристик строения и степени его «мобильности».

Важной проблемой является необходимость обеспечения единства земельного участка и объектов недвижимого имущества, расположенных на нем. Нормы, указанные в гл. 17 и ст. 552, 553 ГК РФ допускали раздельное отчуждение участков и объектов, размещенных на них, в силу нахождения всей земли в государственной собственности на момент принятия ГК РФ. В свое время такие нормы обеспечивали оборот недвижимого имущества. Но в наши дни благодаря нормам о приватизации участков земли все изменилось: так, если собственник земельного участка и расположенного на нем здания являются одним и тем же лицом, целесообразно установить запрет на раздельное отчуждение земельного участка и недвижимого объекта.

В силу действия ст. 284-286 ГК РФ допускается изъятие участка с последующей продажей на публичных торгах в случае его использования не по целевому назначению или с нарушением норм ГК РФ. При этом ст. 286 ГК РФ не предусматривает положения о выплате вырученных с публичных торгов средств за реализацию такого участка в отличие от нормы ст. 293 ГК РФ о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилье предусматривает такую компенсацию (за вычетом расходов на исполнение соответствующего решения суда). В силу вышеуказанного обстоятельства, можно истолковать указанные нормы в качестве допускающих безвозмездное изъятие участка у собственника, что не соответствует принципу равенства участников гражданского оборота и эквивалентности отношений участников гражданского оборота. Представляется целесообразным законодательное исключение возможности подобного толкования норм.

Парадоксальным является тот факт, что в России признаются в равной степени как собственность на земельные участки, так и собственность на здания, сооружения и строения в качестве объектов недвижимого имущества без привязки к земельному участку. Подобный подход к категорированию имущества справедлив скорее для стран, правопорядок которых не признает частную собственность на землю (например, для Великобритании). Другой подход предполагает, что любые строения являются юридическим продолжением

земельного участка. Данная методология, на наш взгляд, наиболее точно отражает действительность: собственнику участка не нужно думать о том, как приобрести права на строение, а достаточно просто владеть земельным участком.

Таким образом, законодатель по сей день не конкретизировал критерии для отнесения того или иного объекта к движимому или недвижимому имуществу, основываясь в своих суждениях лишь на оценочном критерии о неразрывной связи объекта с землей и невозможности его перемещения без соразмерных затрат его целевому назначению.

В связи с выше указанным обстоятельством представляется целесообразным осмысление конструкции «единого объекта недвижимости», которая затронута в Концепции развития гражданского законодательства РФ. Согласно данной концепции необходимо обеспечить вещное и правовое единство земельных участков с расположенными на них объектами – зданиями и сооружениями, в результате которого земля и находящиеся на ней недвижимые объекты приобретут единый правовой режим недвижимой вещи, на которое распространяются нормы гражданского права. Юридическая взаимосвязь, в отличие от экономической взаимосвязи, которая наблюдается, в частности, в понятии «единого недвижимого комплекса», объектов собственности с земельными участками позволит решить следующие вопросы правового регулирования прав собственности граждан:

- упростит оборот недвижимости в РФ;
- повысит экономическую эффективность использования земельных участков¹⁷².

Для решения указанной в главе 2.2. настоящего исследования проблемы деформирующего влияния вещного права на право собственности достаточно лишь незначительно скорректировать наименование раздела II ГК РФ, путем исключения лексической конструкции «и другие», оставив в названии словосочетание «Право собственности. Вещные права».

Данная банальная на первый взгляд корректировка позволит привести наименование раздела II ГК РФ в соответствие с его основной функцией, связанной с определением и фиксацией статике имущественных прав и собственников, и иных лиц, несобственников на разные виды имущества, объекты права собственности (ст. 35 Конституции РФ и ст. 213 ГК РФ), в т. ч. на имущественные права (ст. 128 ГК РФ), а не только определять и фиксировать права собственности на вещи.

После указанных изменений в разделе II ГК РФ наряду с нормами права собственности можно будет разместить нормы о праве интеллектуальной собственности, а также сформулировать общие нормы иных прав на «бестелесные» виды имущества, которые бы определили статику имущественных отношений нематериального имущества и интеллектуальной собственности.

Соответственно, в других разделах ГК РФ можно будет разместить соответствующие нормы права интеллектуальной собственности (интеллектуальных прав) среди общих вопросов, наследственного,

¹⁷²Тресцова, Е.В. Модернизация объектов недвижимого имущества в гражданском законодательстве Российской Федерации / Е.В. Тресцова. – <https://cyberleninka.ru/article/v/modernizatsiya-obektov-nedvizhimogo-imuschestva-v-grazhdanskom-zakonodatelstve-rossiyskoy-federatsii>

обязательственного и международного частного права, которые во многом определяют динамику правоотношений в сфере интеллектуальной собственности.

Таким образом, корректировка наименования раздела II ГК РФ позволит:

- исключить деформирующее влияние некорректной формулировки на право собственности;
- распространить право собственности на все «бестелесные» виды имущества, а не только на вещи;
- органично вписать в систему гражданского права нормы о праве интеллектуальной собственности и праве на нематериальное имущество;
- оптимально задействовать процессуальное судебное право и исполнительного производства в сфере правоотношений собственности.

Очевидно, что данные меры могут способствовать преемственному развитию и гражданских имущественных отношений, и правоприменительной практики, что приведет к ускорению инновационного развития экономики России, ведь никакие факторы, традиционного давления догм советского права, не мешают распространить отношения собственности на объекты и права интеллектуальной собственности как составные части имущества.

Серьезной корректировки требуют правила о приобретении права собственности (гл. 14 ГК РФ). Рассмотрим основные недостатки действующей редакции 14 главы ГК РФ.

Так, ст. 219 ГК РФ о приобретении права собственности и моменте его возникновения на вновь создаваемое недвижимое имущество не учитывает особенностей жилых и нежилых помещений как объектов недвижимости, а рассчитана в основном на регулирование отношений по поводу сооружений и зданий. Особенность жилых и нежилых помещений в том, что при возникновении права собственности на них (не на здание в целом, рассматриваемое как единый объект) у собственника должно появляться право на долю в праве собственности на общедомовое имущество и землю, на котором возведен жилой объект.

Необходимо закрепить в гражданском законодательстве норму о том, что право на долю в праве общей собственности на участок земли у собственника жилого помещения возникает с момента появления земельного участка как объекта гражданских прав, а не с момента постановки на регистрационный учет права собственника на жилое помещение (характерно для случаев, когда участки земли, на котором возведены здания, находятся в собственности муниципального образования или государства и еще не прошли государственный кадастровый учет). Сегодня подобное регулирование предусмотрено ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189–ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»¹⁷³ и распространяется на право на долю в праве собственности на участок земли, который занимает здание с расположенным в нем жилыми помещениями.

¹⁷³ Федеральный закон от 29.12.2004 № 189–ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». – СПС «Гарант».

Нормы о самовольной застройке согласно ст. 222 ГК РФ в совокупности с действующей редакцией Федерального закона от 30.06.2006 г. № 93–ФЗ¹⁷⁴ фактически лишают застройщиков возможности юридического признания за ними права собственности на такие сооружения и предполагают снос любых построек, которые формально признаются самовольными. Все это приводит к сносу зданий, которые соответствуют строительным нормам в случаях, когда государственные органы не оформили в срок документы на отвод земельных участков или разрешения на строительство.

Необходимо, чтобы здания, которые формально соответствуют критериям самовольных построек и возведены на участке муниципальной земли, подлежали сносу лишь при нарушении прав и интересов третьих лиц, в случаях, когда такие строения создают угрозу здоровью и жизни граждан, либо если постройка осуществлена на особо охраняемых территориях. В других случаях представляется целесообразным признание судом права собственности на такие постройки за собственником земельного участка или застройщиком с компенсацией расходов на строительство. При отсутствии разрешения на строительство целесообразно проведение экспертизы для определения размеров подобной компенсации.

Определенные трудности представляет отсутствие в законодательстве закрепленного перечня субъектов, наделенных правом предъявления иска о сносе самовольных строений, что влечет за собой определенные сложности в правоприменительной практике.

В ст. 223 ГК РФ неуместно использовать норму о праве собственности на недвижимость добросовестного приобретателя, так как статья посвящена определению момента возникновения у приобретателя права собственности по договору. Непонятно также, почему указанное нормативное положение учитывает возникновение у добросовестного приобретателя прав лишь на недвижимость.

Целесообразно включить в ГК РФ статью, содержащую нормы об основаниях возникновения права собственности как движимого, так и недвижимого имущества у добросовестного приобретателя.

В ГК РФ также отсутствуют некоторые способы приобретения права собственности, которые распространены в законодательствах зарубежных стран. Так представляется целесообразным включение в ГК РФ норм, которые регулируют право собственности лиц на движимое имущество, объединенное таким образом, что его невозможно разделить в силу того, что расходы по его разделению превышают его стоимость. В развитых странах такие объекты являются общей собственностью в пропорциональных стоимости вещи долях указанных выше лиц. В определенных ситуациях зарубежный законодатель допускает отчуждение сложной вещи лицу, являющегося собственником материалов, из которых состоит указанная вещь и стоимость которых значительно выше стоимости иных материалов, используемых в ее создании. В качестве

¹⁷⁴ Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93–ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». – СПС «Гарант».

примера можно привести §§ 947–948 Гражданского уложения Германии, ст. 573–574 Гражданского кодекса Франции, ст. 971, 973 Гражданского кодекса Квебека.

Недостаточно урегулировано истечение приобретательной давности как основания возникновения права собственности согласно ст. 234 ГК РФ. Положения данной статьи не учитывают многообразие случаев, которые встречаются на практике в сфере имущественного оборота, и требуют истечения срока давности 15 лет для недвижимого имущества и 5 лет для движимого. Так, часто имущество выбывает из гражданского оборота на слишком долгий срок. Полагаем, что целесообразно решение об отказе собственнику в удовлетворении иска об истребовании имущества у владельца считать основанием для возникновения права собственности у фактического владельца, а не моментом начала отсчета срока приобретательской давности.

Кроме того, содержащаяся в п. 4 ст. 234 ГК РФ норма увеличивает фактический срок приобретения права собственности фактическим владельцем имущества, а в силу п. 1 ст. 200 ГК РФ такой срок становится неопределенным, так как течение срока давности по виндикации исчисляется со дня, в который собственник спорной вещи должен был узнать или же узнал о нарушении соответствующего права. Все это влечет за собой проблему определенности судьбы имущества в гражданском обороте.

Целесообразно применить норму, закрепляющую, что предъявление иска об истребовании имущества должно прерывать течение срока приобретательной давности, что можно наблюдать в странах с развитым правовым порядком (см. § 941 Гражданского уложения Германии).

Вообще, полагается, что признак добросовестности является лишним: достаточно наличия других требований, закрепленных в ст. 234 ГК РФ – открытого и непрерывного владения, так как требование добросовестности в ряде случаев влечет выбытие имущества из гражданского оборота.

Становится ясным, что возникновение права собственности у добросовестного приобретателя целесообразно регулировать специальными правилами, а не нормами о приобретательской давности.

Чтобы ликвидировать противоречия, возникающие на практике в области земельного и гражданского законодательства, нужно сократить сферу действия § 7 гл. 30 ГК РФ посредством исключения из списка объектов недвижимости земельных участков и жилых помещений. При этом представляется целесообразным включить в ЗК РФ подробную характеристику договора купли-продажи участков земли и применения его условий к договору мены, а также – к передаче участка в аренду. Таким образом, в законе будет реализован принцип земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Таким образом, в ходе проведенного исследования было выявлено, что континентальная модель права собственности, закрепленная в ст. 209 ГК РФ, не соответствует требованиям XXI века и не раскрывает отношений собственности, проявляющихся на практике. Стоит признать, что цивилистическая наука в наши дни движется в сторону признания фидуциарной собственности для

обеспечительной передачи права собственности и для решения «трастовых» задач. О грядущих переменах можно судить по Концепции развития гражданского законодательства РФ.

«Подмена понятий» и терминов в действующем российском законодательстве приводит к коллизиям норм разных отраслей права. В качестве предложений по модернизации правового регулирования прав собственности граждан были приведены уточненные определения «земельного участка» и «части земельного участка».

Таким образом, в разделе 3.1 настоящего исследования были сформулированы следующие положения, нацеленные на модернизацию правового регулирования права собственности граждан в РФ:

- высказано предложение об утверждении положений по проведению комплексных кадастровых работ с целью актуализации сведений о земельных участках и объектах, расположенных на них для повышения эффективности правового регулирования права собственности на указанные объекты недвижимости.
- обоснована необходимость закрепления договора о долевом строительстве в законодательстве РФ с целью обеспечения исполнения обязательств субъектов гражданского оборота с использованием безналичного метода расчета.
- сформулированы предложения, нацеленные на решение проблем, связанных с регулированием сделок с жилыми помещениями в части корректировки нормы п. 2 ст. 558 ГК РФ, а также – дополнения ст. 398 ГК РФ нормой о закреплении права собственности за покупателем, первым подавшим документы на регистрацию собственности в ЕГРН.
- обоснована позиция автора касательно деформирующего влияния вещного права на право собственности в РФ: предлагается решить данную проблему за счет корректировки наименования раздела II ГК РФ.

3.2 Перспективы развития института частной собственности юридических лиц

В отличие от стран Центральной и Восточной Европы, где институт частной собственности достиг апогея развития, в России имущество организаций, особенно крупная корпоративная собственность, сформировавшаяся с начала 1990-х гг., защищена недостаточно. То же самое касается защиты имущества малого и среднего бизнеса. В огромной степени, отсутствие «гаранта» сохранности имущественных прав юридических лиц, связано с недостаточным развитием и низким уровнем финансирования системы страхования в России, что вынуждает предприятия уходить в офшоры, вкладывать средства в теневую экономику, реинвестировать свой капитал и бизнес, уводить капитал за рубеж и т. д. Отток капитала из страны маскируется под инвестиционные проекты за рубежом, объясняется как оплата фиктивных поставок товаров от зарубежных производителей.

В законе РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» 1990 г. впервые было дано определение понятия «предпринимательство» и его

основных признаков, регулирующих вещные (имущественные права) участников рынка¹⁷⁵. Именно с принятием данного документа возникла потребность в осмыслении терминологического понятийного инструментария, связанного с устойчивым развитием рыночных отношений на постсоветском экономическом пространстве.

Современный этап развития предпринимательства связан с необходимостью определения прав собственности на любое имущество, которое опирается на узаконенный термин «предпринимательская деятельность», определенный п. 1 ст. 2 ГК РФ, на основании которой ее признаками являются: легитимность, рискованность, самостоятельность, системность, получение прибыли. Эти признаки подразделяются на обязательные и факультативные.

Добавление в ГК РФ термина «предпринимательская деятельность» рассматривается большинством теоретиков как достаточно позитивное явление. С экономической точки зрения о природе предпринимательской деятельности разработан ряд теорий:

- теория Р. Кантильона (введено понятие «предприниматель», отмечено, что главным признаком предпринимательства выступает риск);
- теория И. Шумпетера (утверждалась инновационность предпринимательской деятельности);
- теория Л. Мизеса, Ф. Хайека, И. Карцнера (определены особые личностные, деловые качества предпринимателя, его способности принимать конструктивные решения в условиях изменяющегося рыночного пространства).

Современный этап развития рыночной экономики России характеризуется акцентированием на управленческой функции предпринимательской деятельности. Само слово предприниматель происходит от глагола «предпринять», т. е. начинать что-то делать, осуществлять качественно новые усилия для достижения цели.

Если в период СССР термин предпринимательство рассматривался только в значении криминального деликта, то сегодня мы уделяем главное внимание его позитивному, регулятивному значению.

Поэтому проблема современного регулирования и защиты прав собственности, включая имущество субъектов предпринимательства в настоящее время особенно актуальна. Сегодня назрела необходимость в рассмотрении собственности предпринимателей именно с точки зрения его регулятивного, позитивного значения в рыночной экономике. Рассматривать указанную проблему необходимо не с точки зрения критических замечаний квалификационных признаков понятия предпринимательской деятельности, фиксированных в абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ, а с определения его экономической сущности, поскольку главное в любой деятельности – целеполагание.

Противоречивым является вопрос о рассмотрении предприятия в качестве объекта имущественных прав. Данную тему поднял В.К. Андреев касательно

¹⁷⁵ Белых, В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: монография. / В.С. Белых. – М.: Проспект, 2011. – С. 34–36.

спорной, по его мнению, нормы, изложенной в ст. 132 ГК РФ. Так, совершенно не ясно, почему предприятие не рассматривается в качестве объекта гражданских прав. В то же время, в вышеуказанной статье ГК РФ в качестве объекта прав рассматриваются нематериальные блага, не регулируемые гражданским законодательством. Возникают справедливые вопросы: почему недвижимостью признается предприятие в целом, а его часть – нет? Что представляет собой часть предприятия в контексте имущественных прав? Что включается в понятие «другие имущественные комплексы» в соответствии с п. 1 ст. 1013 ГК РФ? Чем такие комплексы отличаются от «сложной вещи», определение которой дано в ст. 134 ГК РФ? Ответов на данные вопросы по сей день никто не дал.

С точки зрения американской экономической доктрины предпринимательство рассматривается в качестве особого человеческого ресурса, выделяя такие взаимосвязанные и взаимозависимые функции предпринимателя, как объединение ресурсов капитала, земли и труда в особый единый процесс создания товара или услуги, принятие бизнес-решений, новаторство и оценку рисков.

В таком доктринальном толковании получение прибыли предпринимателем не превалирует, т. к. можно было бы дойти до утверждения, что пиратство, которое приносит немалые прибыли, есть предпринимательство¹⁷⁶.

Для решения указанной проблемы сформулируем цель предпринимательства: извлечение прибыли для удовлетворения легальных потребностей (нужд) других лиц в результате производства товаров (либо в результате оказания услуг). С учетом этого законное определение предпринимательской деятельности, которое указано в ст. 2 ГК РФ, направленное по большей части на торговые отношения, должно быть уточнено с точки зрения его целеполагания, т. к. извлечение прибыли (обязательный признак предпринимательства) не раскрывает конечную цель экономической деятельности. Сегодня мы продолжаем шаги, сделанные в этом направлении ведущими теоретиками экономики и юриспруденции, решая проблемы, связанные с регулированием прав собственности на имущество субъектов предпринимательской деятельности, параллельно выделяя права физических и юридических лиц¹⁷⁷.

В параграфе 2.1. настоящего исследования было выявлено, что в Конституции РФ в качестве субъектов права собственности не определены юридические лица (за исключением ст. 36 Конституции, рассматривающей «объединения» граждан в качестве субъектов права собственности на землю). Очевидно, что земельное и гражданское законодательство «шире» Конституции и расширяет субъектный состав правоотношений по поводу собственности.

Нуждаются в корректировке нормы о субъектах права собственности, отраженные в ст. 212 и 213 ГК РФ, в частности. п. 4 ст. 213 ГК РФ, в которой раскрывается перечень юридических лиц – некоммерческих организаций, так как не в полной мере соответствует действующему законодательству РФ.

¹⁷⁶ Белых, В.С. Актуальные проблемы современного предпринимательского права / В.С. Белых. – https://studme.org/217800/pravo/aktualnye_problemy_sovremennogo_predprinimatelskogo_prava

¹⁷⁷ Морозов, А.А. Правовое регулирование использования в предпринимательской деятельности имущества, ограниченного в обороте: дисс... канд. юр. наук / А.А. Морозов. – М., 2010. – 181 с.

Корректировки нужно вносить с учетом Концепции развития гражданского законодательства о юридических лицах.

Кроме того, следует выделить проблемы, связанные с появлением правового режима у отдельных видов собственности (имущества предпринимателей). Так, особенностью правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества, является требование о государственной регистрации права собственности (а также – иных вещных прав) на недвижимые вещи, а также – регистрации обременений (ограничений) прав на него (ипотека, сервитуты, аренда, доверительное управление и т. д.). Законодательством РФ установлен особый правовой режим для имущественных комплексов, к которым, в частности, относятся предприятия, что следует из существа ст. 132 ГК РФ. В такие комплексы входят имущество предприятия (земельные участки, оборудование, расходные материалы, знаки индивидуализации и иные исключительные права). Существуют законодательные противоречия в установлении правового режима имущества организаций и предпринимателей, которые создают препятствия для реализации предпринимательской деятельности, в частности, проблема в сфере бухгалтерского и налогового учета имущественных объектов¹⁷⁸. В качестве решения сложившейся проблемы предлагаем унифицировать понятия «вещь» и «имущество» в гражданском, налоговом и учетном праве для решения актуальных проблем в области реализации права собственности граждан и юридических лиц.

В современных условиях возрастают требования к компетенции государственного управления, качеству правового регулирования всего комплекса общественных отношений. России необходимо проявить себя в качестве полноправного, сильного партнера в глобальном геополитическом пространстве и немаловажным фактором в этом процессе выступает активное привлечение международных инвестиций.

Национальные предприятия, биржи и банки активно создают дочерние структуры за рубежом, приобретают акции и доли иностранных предприятий, трансформируясь в крупные транснациональные корпорации (ТНК), выполняя свою задачу – движение капитала между несколькими государствами.

Для формирования унифицированного в правовом аспекте, международного экономического пространства необходимо дать определение собственников в предпринимательстве, их хозяйственных обязанностей.

Одной из насущных проблем развития института частной собственности юридических лиц является отсутствие в законодательстве четкого определения понятия «холдинг», что в условиях глобализации мирохозяйственных связей вызывает путаницу в определении прав собственности крупных предпринимательских образований, к которым, в первую очередь относятся ТНК.

Для дальнейшего развития холдингов в России следует различать понятия «холдинг» и «холдинговая компания», «управляющая» и «головная компания». Следует также признать, что холдинг, не является юридическим лицом, так как не

¹⁷⁸ Журавлева, Н.С. Проблемы, связанные с возникновением правового режима отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности / Н.С. Журавлева. – <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-svyazannye-s-vozniknoveniem-pravovogo-rezhima-otdelnyh-vidov-imuschestva-v-predprinimatelskoy-deyatelnosti>

имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленного имущества, а, следовательно, не отвечает признакам юридического лица, закрепленным в п. 1 ст.48 ГК РФ, т. о. он не является субъектом гражданских правоотношений. Представляя собой один из видов предпринимательских объединений, как справедливо отмечала И.С. Шиткина, холдинги не являются самостоятельной организационно-правовой формой предпринимательской деятельности, предусмотренной гражданско-правовым законодательством, что не опровергает ни факта наличия указанных объединений реальности, ни их ключевого влияния на российскую экономику, даже в том случае, когда последствиями этого является отход от принятого цивилистического понимания субъекта предпринимательской деятельности. Являясь квазисубъектами гражданско-правовых отношений, холдинги осуществляют предпринимательскую деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров и выполнения услуг.

В России де-факто существуют сотни интегрированных структур, управляющих с помощью акций или на основе процессинга тысячами предприятий. Структура менеджмента многих отраслей строится по принципу холдингов. Процессы перегруппировки происходят в металлургической, нефтехимической промышленности, в гражданском машиностроении, в промышленности строительных материалов, в агропромышленном комплексе, в лесной, пищевой и ряде других отраслей.

Закон «О холдингах» был принят Госдумой 28.06.2000 г., одобрен Советом Федерации 07.07.2000 г. и отклонен Президентом РФ Владимиром Путиным 20.07.2000 г. В заключении на закон Президент отметил, что при его разработке «четко не была определена экономическая и юридическая цель создания и регламентации деятельности такого образования, как холдинг, в результате чего закон содержит большое количество неясных положений, применение которых затруднено»¹⁷⁹.

Автор надеется, что определения, представленные им в настоящей работе, позволят в будущем ратифицировать указанный закон с целью устойчивого развития института частной собственности в РФ.

Другой не менее глобальной задачей являются вопросы защиты интеллектуальной собственности, которыми интересуются больше юридические лица, чем граждане.

В наши дни международное частное право объединяет объекты авторского и патентного права в единую группу, именуемую не иначе как «интеллектуальная собственность». Связано подобное явление с заключением в 1967 г. Стокгольмской конвенции, учредившей Всемирную организацию интеллектуальной собственности (ВОИС).

Согласно ст. 44 Конституции РФ интеллектуальная собственность защищается законом. В исключительную компетенцию государства – РФ, включается, согласно

¹⁷⁹ Карпова, Е.А. Методологические основы формирования и развития финансово-инвестиционного механизма металлургических холдингов в условиях новой экономики России: монография / Е.А. Карпова; Федер. агентство по образованию, Урал. гос. экон. ун-т. – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2010. – 161 с.

п. «о» ст. 71 Конституции РФ, правовое регулирование интеллектуальной собственности.

Бернская конвенция об охране художественных и литературных произведений от 1886 г. является ключевым международным соглашением в сфере авторского права (данная конвенция была пересмотрена сначала в Стокгольме в 1967 г., а затем в Париже – в 1971 г., далее – Бернская конвенция)¹⁸⁰. Следующее многостороннее международное соглашение в сфере авторского права – Всемирная конвенция об авторском праве от 1952 г., которая была заключена в Женеве, а затем – дополнена на парижской конференции в 1971 г.

Россия принимает участие в указанных выше и в ряде других международных соглашений, а с некоторыми странами РФ имеет двусторонние соглашения в сфере защиты интеллектуальной собственности. Ключевой задачей подобных международных соглашений является формирование комфортных условий для обеспечения и защиты прав на результаты интеллектуального творчества без привязки к конкретной стране (в которой они изначально созданы или защищены)¹⁸¹.

В качестве примера следует привести соглашение об аспектах прав интеллектуальной собственности, относящихся к торговле (сокращенно – ТРИПС, TRIPS – аббревиатура от наименования данного документа Trade-Related Aspects of Intellectual Property Rights). Основной задачей ТРИПС является регулирование отношений, которые возникают в результате создания, пользования и защиты произведений искусства, науки, литературы, а также – других объектов и результатов интеллектуальной деятельности. По мере научно-технического прогресса, развития техники и технологий перечень охраняемых объектов постепенно расширяется, что прямо отражено в нормах Бернской конвенции.

Изобретения в большинстве стран мира охраняются нормами патентного права. Достижения техники и технологии рассматриваются в качестве изобретений лишь в случае принятия соответствующего решения особым (патентным) ведомством; в РФ таким ведомством является Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам (сокращенно – Роспатент). Таким образом в РФ права на изобретения у автора появляются исключительно по факту выдачи патента, который выступает в качестве «охранного» документа. При этом следует понимать, что патент действует лишь в стране, в которой указанный документ был выдан изобретателю: чтобы получить право на изобретение в другой стране необходимо подать специальную заявку на самостоятельную выдачу охранного документа, действительного на территории иностранного государства.

В большинстве стран, в момент выдачи патента патентообладатель приобретает исключительное право на изобретение. Причем, в качестве такого патентообладателя все чаще рассматриваются крупные организации.

¹⁸⁰ Материалы к лекциям по международному и частному праву. Право интеллектуальной собственности. – <https://studfiles.net/preview/6017890/page:19/>

¹⁸¹ Ситдикова, Р.И. Участие Российской Федерации в современной системе международных договоров в сфере охраны интеллектуальной собственности / Р.И. Ситдикова. – <https://cyberleninka.ru/article/n/uchastie-rossiyskoy-federatsii-v-sovremennoy-sisteme-mezhdunarodnyh-dogovorov-v-sfere-ohrany-intellektualnoy-sobstvennosti>

Наиболее значимым правилом Парижской конвенции считается правило о конвенционном приоритете. Указанное правило было введено потому, что патент получает лицо, которое успеет первым подать заявку на то или иное изобретение. Подобное «первенство» гарантирует новизну изобретения – важное условие для выдачи патента. В процессе приобретения патента на изобретение за границей вопрос о новизне изобретения существенно осложняется наличием патента в другом государстве: по сути такое изобретение нельзя считать «новым» и, по сути, оно является непатентоспособным за пределами одного государства. Таким образом, получить патент на одно и то же изобретение одновременно в нескольких странах – задача не из простых.

Разрешение на использование изобретения, технического опыта или секретов производства (ноу-хау) называется лицензией. В условиях смены технико-экономической парадигмы развития общества и современной научно-технической революции торговля лицензиями определенно развивается быстрее, чем торговля услугами и готовой продукцией. Развитию международного научно-технического сотрудничества способствует именно взаимовыгодная торговля лицензиями.

В практике российских предприятий и организаций лицензии могут передаваться на условиях простой и исключительной лицензии.

Основным видом гражданско-правового договора о передаче технологии выступает лицензионный сбор, а его предметом является предоставление права на использование ноу-хау и изобретения.

Договор франчайзинга является особой разновидностью лицензионного договора и в международной практике используется для создания и функционирования магазинов, гостиниц, ресторанов и кафе, а также иных предприятий в различных странах, расширения сбытовой сети товаров и услуг с использованием товарного знака правообладателя¹⁸².

Договор франчайзинга в современном российском законодательстве именуется договором коммерческой концессии. По договору коммерческой концессии правообладатель предоставляет пользователю за определенное денежное вознаграждение на срок (бессрочно) право применения в предпринимательской деятельности пользователя комплекса исключительных прав, которые принадлежат правообладателю, в т. ч. право на фирменное наименование, коммерческую и прочую охраняемую информацию, а также на иные объекты исключительных прав, в т. ч. на товарный знак, знак обслуживания и т. д.¹⁸³.

В качестве практического примера, приведем результаты статистики рассмотрения судами общей юрисдикции дел о защите интеллектуальных прав.

В 2017 году в апелляционном порядке было пересмотрено 7,4 % дел, по 6,4 % из них решения были отменены, по 1,0 % изменены. Такие же данные наблюдаются в 2012–2016 гг., что означает несущественное увеличение числа решений, которые были отменены в апелляционном порядке.

¹⁸² Курбатов, А. Обеспечение баланса частных и публичных интересов – основная задача права на современном этапе / А. Курбатов // Хозяйство и право. – 2001. – № 6. – С. 94–95.

¹⁸³ Борзенкова, Е. Российские интеллектуальные права: каким был 2018 год в арбитраже? / Е. Борзенкова. – <https://pravo.ru/story/208042/>

В сравнении с 2017 г. фактически на 40 % снизилось число дел указанной категории, которые были рассмотрены с нарушением утвержденных процессуальным законодательством сроков.

В 2018 г. арбитражные суды субъектов РФ рассмотрели 10 109 дел, связанных с защитой интеллектуальных прав, это примерно на 1,1 % больше, чем за аналогичный период 2017 г. Существенное количество рассмотренных исковых заявлений связано с делами о защите авторских и смежных прав (51 %) и прав на товарные знаки (21 %). Арбитражными судами в апелляционном порядке было рассмотрено 2491 апелляционных жалоб – 17,4 % от дел, рассмотренных в рамках судов первой инстанции. В 2018 г. в первой инстанции судом по интеллектуальным правам было рассмотрено 783 дела, а в кассационном порядке – 1360, в т. ч. по жалобам на решения, принятые Судом по интеллектуальным правам в качестве суда первой инстанции, 264 дела, а по жалобам на судебные акты, принятые арбитражными апелляционными судами и судами субъектов РФ, – 1096 дел.¹⁸⁴

В ГК РФ патентное и авторское право прямо не рассматривается в контексте имущественного права, и это является существенным упущением. Личные неимущественные права, как вид прав, лишен статуса исключительных прав собственника. Ошибочность подхода очевидна, если исходить не из созданных составителями проекта части четвертой ГК искусственных правовых конструкций, а вспомнить об исконном значении такого свойства некоторых субъективных гражданских прав, как «исключительность».

В большинстве стран мира национальным законодательством предусмотрена юридическая защита фирменных наименований. Специальные законодательные акты о фирме развиты недостаточно, встречаются редко. Основные правила, и регламентация особенностей правовой охраны, а также использование фирменных наименований определены в массиве гражданского и торгового законодательства.

Охрана фирменных наименований в России проводится с использованием норм гражданского законодательства. Эти нормы заключены в кодифицированный акт и законы по видам коммерческих организаций.

В процессе развития российской законодательной школы о фирменных наименованиях было создано новое учение о фирме, отличавшееся от зарубежных аналогов. Корифеями отечественных исследователей в этой области являются такие известные ученые, как П.П. Цитович, Г.Ф. Шершеневич, А.И. Каминка, В.В. Розенберг¹⁸⁵. Постепенно сложилось учение о фирме, в рамках которого определено само понятие фирмы, принципы, на которых должны основываться требования действующего законодательства о фирме, правила построения фирмы (структура фирменного наименования)¹⁸⁶.

В современной гражданско-правовой литературе под термином «фирменное наименование» подразумевается «то наименование, под которым предприниматель

¹⁸⁴ Обзор судебной практики по делам, связанным с разрешением споров о защите интеллектуальных прав. – http://buriatia.arbitr.ru/files/pdf/obzor_vs-rf_23.09.15.pdf

¹⁸⁵ Олейник, О.М. Хозяйственное (предпринимательское) право: учебник / О.М. Олейник. – М., Юрист, 2002. Т.2. С. 18–19.

¹⁸⁶ Городов, О.А. Фирменное наименование и основания его использования коммерческими организациями / О.А. Городов. – <https://www.zonazakona.ru/law/comments/436>

выступает в гражданском обороте и которое индивидуализирует его среди других участников гражданского оборота», при этом в ст.1 гл.1 Модельного закона о фирменных наименованиях (принят 29.11.2013 г. в г. Санкт-Петербурге Постановлением 39/13 на 39 пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи стран СНГ) указано, что фирменным наименованием следует считать обозначение юридического лица, дающее возможность отличить указанное лицо от других и не вводит потребителей в заблуждение относительно настоящей его деятельности»¹⁸⁷. Таким образом из поля зрения закона полностью исключены физические лица и предприниматели без образования юридического лица.

Из указанных определений фирменного наименования можно сделать вывод о том, что основное его назначение – индивидуализация участников гражданского оборота среди иных субъектов – лиц, которые занимаются предпринимательской деятельностью, и важность подобного момента диктует необходимость уточнения закона. Способность к индивидуализации не только юридических, но и физических лиц должна опираться на некоторые общие положения, которые определяют требования, обязательные к предъявлению по отношению к фирменному наименованию.

Предлагаем в качестве связующего звена между нормами международного и внутреннего права развивать модельные законы в частности по вопросам необходимости модернизации страхового законодательства, стабилизации земельных отношений и отношений долевого строительства (ретроспективно отметим, что проблемы долевого строительства решаются в современных условиях открытием эскроу-счетов в рамках модели долевого строительства). Применительно к инвестиционно-строительному и страховому законодательству акцент должен делаться на межотраслевом его развитии также с использованием модельных законов.

Модельные законы должны вобрать в себя принципы, а также нормы международного права, адаптировать их в нормативном виде в национальные законодательные акты¹⁸⁸.

Е.В. Шестакова подчеркивает, что модельное законодательство, разрабатываемое, в частности, Межпарламентской ассамблеей (далее –МПА СНГ) являются своеобразным мостом между нормами международного и внутреннего права¹⁸⁹. Такие законы носят рекомендательный характер, при этом не исключая императивные нормы, которые признаются в качестве добровольных самообязательств. Некоторые правоведы утверждают, что отсутствие обязательной силы модальных актов не лишает их юридической компоненты, но лишь делает невозможным использование прямых санкций за их неисполнение.

¹⁸⁷Шестакова, Е.В. Модельное законодательство: Теоретико-правовые аспекты и практика применения: дисс.... канд. юрид. наук / Е.В. Шестакова. – Москва, 2006. – 203 с.

¹⁸⁸Шестакова, Е.В. Модельное законодательство СНГ / Е.В. Шестакова // Эж-Юрист. – 2005. – № 42. – С. 27-29.

¹⁸⁹Даудова, Л.В. Значение модельных законов в гармонизации законодательства государств-членов Евразийского экономического союза о легитимности сделок с земельными участками / Л.В. Даудова. – <http://naukarus.com/znachenie-modelnyh-zakonov-v-garmonizatsii-zakonodatelstva-gosudarstv-chlenov-evraziyskogo-ekonomicheskogo-soyuza-o-legit>

Яркими примерами МПА СНГ являются Модельный Гражданский кодекс, Модельный Земельный кодекс, принятый МПА СНГ 04.12.2004 г. на двадцать четвертом пленарном заседании. приняла

Модельный закон «О конкуренции» (Решение № 50 Высшего Евразийского экономического совета, принято в г. Минске 24 октября 2013 г.) является образцом развития отечественного законодательства в области предпринимательского права. Оценивая данный документ, отметим, что в нем не раскрывается само понятие «модельный закон», поэтому в исследовательской деятельности мы предлагаем следующее определение: «модельный закон – это рекомендательный нормативно-правовой акт, определяющий принципы и нормы международного права в определенной области права, с целью адаптации их в нормативном виде к национальным законодательным актам».

Таким образом, в ходе настоящего исследования были выявлены перспективы развития института частной собственности юридических лиц. Дальнейшее развитие предпринимательской деятельности в России связано с развитием теории и практики управленческой деятельности и во многом зависит от эффективности правового регулирования права собственности юридических лиц.

В целях стимулирования роста числа российских организаций, а также для обеспечения сохранности корпоративной собственности, необходимо уделить особое внимание развитию и правовому регулированию предприятий частного сектора. Частная собственность крупного, среднего и малого бизнеса, должна играть весомую роль в формировании целостного правового и экономического пространства на территории Российской Федерации. В связи с вышеуказанным обстоятельством, в работе было сформулировано положение, согласно которому собственность предпринимателей необходимо рассматривать с точки зрения его регулятивного значения в рыночной экономике. При этом особое внимание законодателя должно быть направлено на решение проблем обеспечения национальной безопасности.

Выводы по разделу 3

В ходе настоящего исследования были сформулированы следующие основные предложения по совершенствованию правового регулирования прав собственности граждан:

- сформулированы уточненное понятие «земельного участка» и определение «части земельного участка»;
- обоснована необходимость утверждения в РФ положения о проведении комплексных кадастровых работ с целью стабилизации земельных отношений;
- высказано предложение о внедрении в № 214–ФЗ четкого критерия описания объектов долевого строительства;
- предложена редакция п. 2 ст. 558 ГК РФ: необходимо разделить момент заключения договора купли-продажи жилья с моментом его регистрации в ЕГРН, а также – внести в ст. 398 ГК РФ норму, которая позволит избежать споров, возникающих при отчуждении недвижимости продавцом нескольким покупателям;

– высказано предложение о внесении в ГК РФ конструкции «единого объекта недвижимости», затронутой в Концепции развития гражданского законодательства РФ с целью обеспечения единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества;

– предложена редакция наименования раздела II ГК РФ: «Право собственности. Вещные права», которая позволит решить проблему деформирующего влияния вещного права на право собственности.

Для того, чтобы разрешить противоречия в установлении правового режима имущества юридических лиц, необходимо унифицировать понятия «вещь» и «имущество» в гражданском, налоговом и учетном праве.

В целях совершенствования правового регулирования права собственности юридических лиц в настоящей работе предложено развивать модельные законы, в частности, связанные со стабилизацией земельных отношений и отношений по договорам долевого строительства.

Для того, чтобы избежать коллизий, связанных с вопросом регулирования права собственности юридических лиц, странам необходимо сформировать унифицированное в правовом аспекте, единое международное правовое и экономическое пространство. Для этого необходимо решить следующие конституционно-правовые проблемы:

- определить, что есть корпоративная собственность, относится ли она к «иным» формам собственности, указанным в ч. 2 ст. 8 Конституции РФ, или это частная собственность юридического лица;
- законодательно урегулировать отношения, возникающие в процессе лоббизма («придать лоббизму цивилизованный характер»);
- осмыслить и законодательно сформулировать идею социальной ответственности бизнеса.

Возможно, в будущем в поиске ответа на подобные вопросы государства всего мира придут к принятию единого, унифицированного кодекса мирового геоэкономического порядка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Право собственности – основополагающее вещное право, которое носит исторический характер, т. е. его содержание может меняться в зависимости от стадии правового и экономического развития общества. В период трансформации экономики России наметилась тенденция к переосмыслению традиционного подхода к регулированию прав собственности граждан и юридических лиц.

Проведенное исследование позволило выявить тенденцию размытия классического понятия «право собственности» и наполнения данного термина принципиально новым содержанием.

Сегодня перед законодателем стоит важная задача включения в объем понятия «права собственности» абсолютного невещного (неимущественного) право собственности, а именно – права индивида на духовное, социальное и физическое благополучие. Можно определить право собственности как право индивида, коллектива или государства относиться к процессу создания, реализации и получения результатов материального, «духовного» (интеллектуальная собственность) производства, а также к природным ресурсам, как к своим.

В настоящей работе рассмотрены и последовательно решены следующие задачи.

1. Проведен исторический анализ развития института частной собственности.
2. Определены тенденции в области определения и правового регулирования права собственности.
3. Рассмотрены вопросы приобретения частной собственности в России.
4. Представлены проблемы правоприменительной практики защиты права собственности.
5. Предложены пути модернизации правового регулирования прав собственности граждан.
6. Выявлены перспективы развития института частной собственности юридических лиц.

В главе 1 был проведен исторический анализ развития института частной собственности, а также – выделено пять основных тенденций в области правового регулирования права собственности.

В главе 2 были подробно рассмотрены вопросы приобретения права частной собственности в России, а также – выявлены проблемы правоприменительной практики защиты права собственности.

Была выявлена тенденция расширения перечня гражданских оснований приобретения права собственности, а также определены основные стадии приобретения частной собственности.

На практике возникает «коллизия норм» гражданского, земельного, бюджетного и налогового законодательства, в то время как юридически обоснованная защита прав собственников по-прежнему является одним из основных спорных вопросов современной цивилистической науки.

В главе 3 предложены пути решения ряда вопросов, связанных с необходимостью модернизации механизма правового регулирования прав

собственности граждан и юридических лиц. Наиболее значимые результаты выпускной квалификационной работы раскрыты в следующих предложениях.

1. Внести в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ норму об обязательной фиксации в ЕГРН любых изменений, связанных с обременением прав на жилые помещения, предусмотреть в КоАП РФ административную ответственность собственника недвижимого имущества за непредставление актуальных сведений в ЕГРН, а также внести корректировки в положения ГК РФ в части установления требования о проведении обязательной технической экспертизы при отчуждении по договорам купли-продажи квартир, расположенных в многоквартирных домах. Данные мероприятия позволят решить проблемы, связанные с невозможностью осуществления права собственности на приобретаемое имущество.

2. Внести иск о признании права собственности в гл. 20 ГК РФ, что позволит избежать неоднозначности толкования данного вида иска в научной и практической деятельности. Осуществить группировку виндикационного иска, негативного иска и иска признания вещного права во II разделе ГК РФ в соответствии с подходом, введенным ст. 12 ГК РФ, согласно которому в правоприменительной практике допустимо использовать только установленные законом способы правовой защиты. Это позволит решить вопрос о необходимости фиксации в ГК РФ исчерпывающего перечня вещно-правовых средств правовой защиты.

3. Закрепить в ст. ст. 218 ГК РФ «Основания приобретения права собственности» и ст. 235 ГК РФ «Основания прекращения права собственности» правило, согласно которому истец утрачивает право собственности с одновременным возникновением права собственности у ответчика при отказе в виндикационном требовании по причине пропуска исковой давности сразу после вступления в законную силу решения суда. Данные меры направлены на решение проблемы правового положения имущества при виндикации, и, в частности, позволят избежать ситуаций, при которых спорное имущество надолго выбывает из гражданского оборота.

4. Расширить перечень оснований возникновения права собственности, так как перечень способов, приведенный в ст. 224 ГК РФ, не является исчерпывающим. Включит в ст. 224 ГК РФ такие основания приобретения права собственности, как «символическую передачу вещи», создание общей долевой собственности путем объединения инвестиций, а также – способ приобретения права собственности, при котором стороны смогут временно оставить вещь у отчуждателя при заключении договора об ее отчуждении.

5. Скорректировать наименование раздела II ГК РФ, путем исключения лексической конструкции «и другие», оставив в названии раздела словосочетание «Право собственности. Вещные права». Данная корректировка позволит исключить деформирующее влияние вещного права на право собственности, распространить указанное право на «бестелесные» виды имущества, задействовать процессуальное судебное право и исполнительное производство в сфере правоотношений собственности.

6. Рассмотреть возможность проведения комплексных кадастровых работ согласно положениям проекта Федерального закона от 29.08.2013 г. «Об определении точных границ земельных участков» с целью актуализации имеющихся сведений о земельных участках и объектах, расположенных на них для повышения эффективности правового регулирования права собственности на указанные объекты.

7. Внести корректировку в ст. 6 ЗК РФ путем введения понятия «части земельного участка», который следует определить, как «реальную долю земельного участка, выделенную в натуре, права на которую установлены надлежащим образом» и уточнить понятие «земельного участка» в ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, определив его как «обособленную часть поверхности земли с описанными и удостоверенными в установленном порядке границами, которая прошла государственный кадастровый учет и имеет характеристики индивидуально определенной вещи». Данные корректировки позволят решить проблему неосуществления права собственности из-за терминологической неопределенности.

8. Скорректировать норму п. 2 ст. 558 ГК РФ «Особенности продажи жилых помещений» в части разграничения во времени момента заключения договора купли-продажи с моментом его постановки на регистрационный учет. Предлагается применить следующую формулировку п. 2 ст. 558 ГК РФ: «Договор продажи квартиры, жилого дома, части жилого дома или части квартиры подлежит государственной регистрации после его оформления. При отсутствии государственной регистрации такой договор признается недействительным», а также внести дополнения в ст. 398 ГК РФ в части закрепления права собственности за покупателем, который первым подаст документы на регистрацию собственности в ЕГРН. Сроком подачи документов признать дату получения документов регистратором. Данные меры позволят ликвидировать проблему, связанную с отказом продавца в проведении процедуры регистрации договора и позволят добросовестному приобретателю обратиться в суд с требованием о вынесении решения о регистрации сделки купли-продажи недвижимого имущества.

9. В целях совершенствования правового регулирования права собственности юридических лиц в настоящей работе предложено развить модельные законы, в частности, связанные со стабилизацией земельных отношений и отношений по договорам долевого строительства.

10. Для того, чтобы в будущем избежать коллизий, связанных с вопросом регулирования права собственности юридических лиц, необходимо проводить исследования в трех основных направлениях, связанных с решением конституционно-правовых задач: определить, что включается в объем понятия «корпоративная собственность», урегулировать на законодательном уровне отношения, возникающие в процессе лоббизма и сформулировать на законодательном уровне идею социальной ответственности бизнеса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права: учебник / Г.Ф. Шершеневич – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.
2. История Древнего Востока. Тексты и документы: учебное пособие. / под ред. В.И. Кузицина. – М.: Высшая школа, 2003. – 462 с.
3. Официальный сайт Русской исторической библиотеки. – <http://rushist.com/index.php/ancient-east/4507-zakony-khammurapi-o-selskom-khozyajstve-i-zemelnoj-sobstvennosti>
4. Новицкий, И.Б. Римское частное право: учебник / И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 607 с.
5. Новицкий, И.Б. Римское право: учебник / И.Б. Новицкий – М.: Юрайт, 2013. – 304 с.
6. Вальтер, А.К. Историческое развитие права собственности в России: учебник / А.К. Вальтер, Д.Г. Сартания // Молодой ученый. – 2018. – № 19. – С. 275–277.
7. Официальный сайт Юридического виртуального клуба «EXJURE». – <http://ex-jure.ru/law/news.php?newsid=1150>
8. Жидков, О.А. Право феодальной собственности на землю / О.А. Жидков. – <https://clck.ru/LNEmC>
9. Гончарова, Е.В. Эволюция понятия «недвижимое имущество» в истории законодательства России и зарубежных стран / Е.В. Гончарова // Таврический научный обозреватель. – 2016. – № 12. – С. 25–27.
10. Пухан, И. Понятие частной собственности / И. Пухан. – <https://jurisprudence.club/istoriya-prava-uchebnik/127-ponyatie-chastnoy.html>
11. Никоноров, А.А. Конституционно-правовое регулирование института частной собственности России и в зарубежных странах / А.А. Никоноров, Е.А. Брайцева // Вестник экономической безопасности. – 2017. – № 1. – С. 43–46.
12. Чукаева, Г.Х. Развитие института права частной собственности и особенности его реализации в российском праве: Историко-правовой аспект: автореферат дисс... канд. юрид. наук / Г.Х. Чукаева – Челябинск, 2016. – 196 с.
13. Чистяков, О.И. История отечественного государства и права в 2 Ч. Часть 1: учебник / О.И. Чистяков – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 434 с.
14. Махиня, Е.А. Развитие института вещных прав / Е.А. Махиня // Вестник Омской юридической академии. – 2014. – № 4 (25). – С. 43–45.
15. Мантул, Г.А. Генезис института собственности на Руси / Г.А. Мантул // Философия права. – 2014. – № 3 (64). – С. 49–52.
16. Пресняков, А.Е. Княжое право в Древней Руси: лекции по русской истории. Киевская Русь. / А.Е. Пресняков. – М.: Наука, 1993. – 635 с.
17. Юшков, С.В. Общественно-политический строй и право Киевского государства / С.В. Юшков. – https://studme.org/88384/pravo/pravo_sobstvennosti

- 18.Кодан, С.В. История отечественного государства и права: сборник документов / С.В. Кодан – Екатеринбург: УрГЮА, 2003. – Ч. 1. – 616 с.
- 19.Мантул, Г.А. Институт собственности в Российской империи / Г.А. Мантул // Философия права. Серия «Право, государство, власть, управление». – 2014. – № 4 (65). – С. 82–86.
- 20.Мухтасарова, Т.Р. История становления и развития правоотношений собственности в России / Т.Р. Мухтасарова. – <http://naukarus.com/istoriya-stanovleniya-i-razvitiya-pravootnosheniy-sobstvennosti-v-rossii>
- 21.Рыжик, А.В. Развитие теоретических представлений о правовой институционализации интересов собственников в теории гражданского права / А.В. Рыжик // Проблемы экономики и юридической практики. – 2017. – №1. – С. 89–92.
- 22.Альбов, А.П. История становления и развития института собственников в теории гражданского права / А.П. Альбов // Современная наука. – 2017. – № 1 (3). – С. 19–22.
- 23.Быков, А.С. Современные тенденции динамики развития содержания и защиты права собственности: автореферат дисс.... канд. юрид. наук / А.С. Быков. – Краснодар, 2009. – 25 с.
- 24.Эрнандо, де Сото Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире: научная литература / де Сото Эрнандо. – М.: Изд-во Олимп-Бизнес, 2004. – 105 с.
- 25.Мустакимов, Н.С. Историко-правовой аспект становления института частной собственности на земельный участок / Н.С. Мустакимов, М.В. Москвичева // Марийский юридический вестник. Серия «Гражданское право и процесс». – 2017. – № 1 (20). – С. 103–106.
- 26.Конституция Российской Федерации: Принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. – СПС «Гарант».
- 27.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «Гарант».
- 28.Омельченко, О.А. Основы римского права: учебник / О.А. Омельченко. – М.: ТОН – Остожье, 2000. – 208 с.
- 29.Гаврилов, Е.В. Понятие и признаки права собственности: комплексный подход / Е.В. Гаврилов // Законодательство и экономика. – 2010. – № 11. – С. 8–11.
- 30.Каппушева, А.А. Право собственности как основа вещных прав / А.А. Каппушева // Молодой ученый. – 2019. – № 18. – С. 222–225.
- 31.Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве: учебник / К.И. Скловский – М.: Статут, 2010. – 207 с.
- 32.Шулятьев, В.В. К понятию права собственности / В.В. Шулятьев // Вестник науки и образования. – 2018. – № 18 (54). – С. 47–49.
- 33.Павлов, В.П. Метод систематизации имущественных правоотношений в гражданском праве / В.П. Павлов // Государство и право. – 1999. – № 1. – С. 34–40.

34. Генкин, Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности / Д.М. Генкин // Ученые записки Всесоюзного юридического института. – 1959. – № 9. – С. 21–25.
35. Якушев, В.С. О самостоятельности института права государственной социалистической собственности и его государственно-правовой природе / В.С. Якушев // Ученые труды Свердловского юридического института. – 1970. – № 13. – С. 109–110.
36. Толстой, Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР / Ю.К. Толстой. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1955. – С. 53–54.
37. Суханов, Е.А. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / Е.А. Суханов. – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 270 с.
38. Суханов, Е.А. Российское гражданское право. В 2-х томах. Т.1. / А.П. Сергеева, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2015. – 765 с.
39. Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. – http://library.brstu.ru/static/bd/klassika_ros_civilizac/Elib/content_vene02.htm
40. Андреев, В.К. Право государственной собственности в России: учеб. пособие. – М.: Дело, 2004. – 58 с.
41. Белов, В.А. Гражданское право. Т. III. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы: учебник / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2012. – 99 с.
42. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под ред. В.А. Белова. – М.: Юрайт, 2016. – 1010 с.
43. Рыбалов, А.О. О новых попытках ревизии понятия права собственности / А.О. Рыбалов // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 10. – С. 151–153.
44. Старженецкий, В.В. Россия и Совет Европы: право собственности / В.В. Старженецкий. – М.: Изд. дом Городец, 2004. – 24 с.
45. Гонгало, Б.М. Гражданское право / Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2016. – 511 с.
46. Карасс, А.В. Право государственной социалистической собственности / А.В. Карасс. – М.: Госюриздат, 1954. – С. 236, 255–256.
47. Турубинер, А.М. Право государственной собственности на землю в СССР / А.М. Турубинер. – М.: Издательство Московского университета, 1958. – С. 139–140.
48. Мозолин, В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике / В.П. Мозолин – М.: Изд-во ИГиП РАН, 1992. – С. 35–39.
49. 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 Российской Федерации». – СПС «Гарант».
50. Законодательство Боливарианской Республики Венесуэла: Сборник документов. В трех томах. Том 1. – М.: Международные отношения, 2017. – 752 с.

51. Гражданский кодекс Латвийской республики / под ред. Н.Э. Лившиц. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2018. – 830 с.
52. Всеобщий гражданский кодекс Австрии / пер. с нем. С.С. Маслова. – М.: Инфотропик Медиа, 2017. – 272 с.
53. Корнилова, Н.В. Право собственности: понятие и содержание в российском и зарубежном праве / Н.В. Корнилова // Юридический мир. – 2014. – № 8. – С. 21–25.
54. Право частной собственности в романо-германской правовой системе. – <https://isfic.info/foretor/graztor26.htm>
55. Шевелев, С.Ю. Правовое регулирование права частной собственности в Российской Федерации / С.Ю. Шевелев. – <https://elibrary.ru/item.asp?id=26097506>
56. Феоктистов, А.В. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации / А.В. Феоктистов // Наука. Общество. Государство. – 2016. – № 2 (14). – С. 1–8.
57. Шулятьев, В.В. К понятию права собственности / В.В. Шулятьев. – <https://cyberleninka.ru/article/v/k-ponyatiyu-prava-sobstvennosti>
58. Алексеев, С.С. Гражданское право: учебник / С.С. Алексеев. – 4-е изд. – М.: Изд-во Проспект, 2011. – 434 с.
59. Новоселова, Л.А. Определение объектов права собственности / Л.А. Новоселова // Гражданин и права. – 2001. – № 2. – С. 63–65.
60. Черепанова, К.А. Особенности правового регулирования вопроса частной собственности в современной России / К.А. Черепанова // Молодой ученый. – 2013. – № 12. – С. 685–688.
61. Панкратов, А.В. Нормативно-правовое регулирование института собственности / А.В. Панкратов. – <http://naukarus.com/normativno-pravovoe-regulirovanie-instituta-sobstvennosti>
62. Быков, А.С. Становление и развитие института права собственности / А.С. Быков. – <https://cyberleninka.ru/article/v/stanovlenie-i-razvitie-instituta-prava-sobstvennosti>
63. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ. – СПС «Гарант».
64. Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208–ФЗ «Об акционерных обществах». – СПС «Гарант».
65. Информация о постановлении ЕСПЧ от 19.02.2009 г. по делу «Козаджиолу (Kozacıoğlu) против Турции» (жалоба № 2334/03) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2009. – № 6. – С. 35–37.
66. Информация о постановлении ЕСПЧ от 27.11.2007 г. по делу «Урбарскаобецтренчанскебискупце» (UrbarskaObecTrencianskeBiskupice) против Словакии» (жалоба № 74258/01) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2008. – № 5. – С. 25–29.
67. Информация о постановлении ЕСПЧ от 09.12.2008 г. по делу «Вьяшу (Viacu) против Румынии» (жалоба № 75951/01) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2009. – № 4. – С. 31–38.

- 68.Информация о постановлении ЕСПЧ от 22.07.2008 г. по делу «Кектепе (Koktepe) против Турции» (жалоба № 35785/03) // Бюллетень ЕСПЧ. – 2008. – № 12. – С. 15–20.
- 69.Алебастрова, И.А. Социальное государство: белые одежды голого короля или платье для Золушки? / И.А. Алебастрова. – <http://center-bereg.ru/c563.html>
- 70.Румянцев, А.А. Авторское право на современном этапе и конституционная гарантия права собственности. Функционально-эмпирический анализ с особым учетом практики Федерального конституционного суда Германии // Конституционно-правовые основы собственности и предпринимательства: проблемы реализации: сборник докладов. – М.: Институт права и публичной политики, 2010. – С. 236–237.
- 71.Бухонова, Л.Р. Тенденции и перспективы развития конституционного права частной собственности в современном мире / Л.Р. Бухнова // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 1 (7). – С. 50–55.
- 72.Проничева, Е.Ю. Виртуальный мир: вызов современному налогообложению / Е.Ю. Проничева, Е.А. Азизова // Закон. – 2014. – № 9. – С. 96–101.
- 73.Васильев, Е.А. Важнейшие особенности регулирования права собственности / Е.А. Васильев. –<https://jurisprudence.club/pravo-grajdanskoe/vajneyshie-osobennosti-regulirovaniya-prava.html>
- 74.Мирских, И.Ю. Правовое регулирование прав на результаты интеллектуальной деятельности в России и за рубежом / И.Ю. Мирских, Ж.А. Мингалева. – <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovoe-regulirovanie-prav-na-rezultaty-intellektualnoy-deyatelnosti-v-rossii-i-za-rubezhom>
- 75.Попович, М.М. Приобретение права собственности в гражданском праве России: автореферат дисс... канд. юрид. наук / М.М. Попович. – Волгоград, 2012. – С. 27–28.
- 76.Керимов, Д.А. Методология права. Предмет, функции, проблемы философии права / Д.А. Керимов – М.: Аванта+, 2000. – С. 243–247.
- 77.Пуляевская, Л.В. Основания приобретения права собственности гражданами: автореферат дисс... канд. юрид. наук / Л.В. Пуляевская. – Саратов, 2012. – 26 с.
- 78.Сенина, Ю.Л. Категория воли в гражданском праве России: в аспекте гражданско-правовой сделки: дис. ... канд. юрид. наук / Ю.Л. Сенина. – Томск, 2006. – С. 181–187.
- 79.Братусь, С.Н. Субъекты гражданского права / С.Н. Братусь – М.: Госюриздат, 1950. – 512 с.
- 80.Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». – СПС «Гарант».
- 81.Чантурия, Л., Ответственность руководителей акционерных обществ / Л. Чантурия// Корпоративный юрист. – 2007. – № 2. – С. 25–30.
- 82.Бевзюк, Е.С. Актуальные проблемы в правовом регулировании права собственности в России, в частности, частного права собственности /

- Е.С. Бевзюк // Таврический научный обозреватель. – 2016. – № 10 (15). – С. 43–45.
83. Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков // Категории науки гражданского права. Избранные труды: в 2 т. – М.: Статут, 2005. – С. 66–67.
84. Кондратенко, З.К. К вопросу о стадиях механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства / З.К. Кондратенко // Марийский юридический вестник. – 2014. – № 11. – С. 183–195.
85. Рожков, М.А. Юридические факты в гражданском праве / М.А. Рожков // Приложение к ежемесячному журналу «Хозяйство и право». – 2006. – № 7. – С. 14–15.
86. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – <https://rosreestr.ru/site/fiz/poluchit-svedeniya-iz-egrn/>
87. Макеева, Е.В. Сделки с усложненной процедурой заключения: форма vs. содержание / Е.В. Макеева // Корпоративный юрист. – 2007. – № 1. – С. 45–47.
88. Филиппова, С.Ю. Частноправовые средства организации и достижения правовых целей: учебник / С.Ю. Филиппова. – М.: Статут, 2011. – С. 53–54.
89. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ». – СПС «Гарант».
90. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными». – СПС «Гарант».
91. Полетаева, А. Общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации: Верховный суд Российской Федерации разъясняет / А. Полетаева. – <http://www.delo-press.ru/articles.php?n=19827>
92. Крашенинников, П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения: дисс... канд. юрид. наук / П.В. Крашенинников. – М, 1997. – 137 с.
93. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости». – СПС «Гарант».
94. Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22. – СПС «Гарант».
95. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Российская газета. – 2012. – 6 июня.
96. Определение Московского городского суда от 04.06.2016 г. № 4г-7689/2016. – СПС «Гарант».
97. Определение Верховного Суда РФ от 15.04.2014 г. № 9-КГ13-14. – СПС «КонсультантПлюс».
98. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.01.2016 г. № 33-0381/2016. – СПС «Гарант».

99. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2016 г. № 33-14929/2016. – СПС «Гарант».
100. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.01.2016 г. № 33-2631/2016. – СПС «Гарант».
101. Кассационное определение Московского городского суда от 04.09.2015 г. № 4Г/2-8994/2015. – СПС «Гарант».
102. Апелляционное определение Московского городского суда от 20.05.2016 г. № 33-19851/2016. – СПС «Гарант».
103. Определение Московского городского суда от 17.11.2015 г. № 4Г/8-12188/2015. – СПС «Гарант».
104. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 31.01.2012 г. № 24-В11-6. – СПС «Гарант».
105. Определение Верховного Суда РФ от 28.05.2013 г. № 5-КГ13-49. – СПС «Гарант».
106. Определение Московского городского суда от 19.07.2016 г. № 4Г-7750/2016. – СПС «Гарант».
107. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.08.2015 г. № 33-30339/2015. – СПС «Гарант».
108. Определение Московского городского суда от 06.10.2015 г. № 4Г/9-10582/2015. – СПС «Гарант».
109. Практика по спорам о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения. – <https://legascom.ru/praktika-mosgorsud/1959-spori-mosgorsud-53>
110. Феоктистов, А.В. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения / А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева. – <https://cyberleninka.ru/article/v/aktualnye-problemy-priobreteniya-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhilye-pomescheniya>
111. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136–ФЗ. – СПС «Гарант».
112. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». – СПС «Гарант».
113. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2015 г. № 304-ЭС14-7866. – СПС «Гарант».
114. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.03.2013 г. № ВАС-2738/13 по делу № А02-1049/2011. – СПС «Гарант».
115. Сметанина, Л. Исключаем риски перед продажей и покупкой недвижимого имущества / Л. Сметанина. – <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/smetanina/1036199/>
116. Постановление Арбитражного суда Московской области от 10.06.2016 г. № Ф05-7676/2016 по делу № А40-174576/2015. – СПС «Гарант».
117. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.07.2016 г. № Ф01-2405/2016 по делу № А79-7151/2015. – СПС «Гарант».
118. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.12.2016 г. № Ф08-7965/2016 по делу № А15-2113/2015. – СПС «Гарант».

119. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.06.2015 г. № Ф02-2571/2015 по делу по делу № А19-20457/2012. – СПС «Гарант».
120. Информационное письмо президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15.01.2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения». – СПС «КонсультантПлюс».
121. Ганьшина, И.П. Образец негаторного иска / И.П. Ганьшина. – <https://bitly.su/NHyRQxv>
122. Саурин, А.А. Правовые позиции конституционного суда Российской Федерации по вопросам ограничения права собственности / А.А. Саурин. – <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovye-pozitsii-konstitutsionnogo-suda-rossiyskoy-federatsii-po-voprosam-ogranicheniya-prava-sobstvennosti/>
123. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 02.04.2018 г. по делу № А13-17186/2015. – СПС «Гарант».
124. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 21.02.2018 г. по делу № А51-22037/2016. – СПС «Гарант».
125. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ. – СПС «Гарант».
126. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95–ФЗ. – СПС «Гарант».
127. Определения Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.01.2018 г. по делу № А60-60954/2016. – СПС «Гарант».
128. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.02.2018 г. по делу № А41-10327/2016. – СПС «Гарант».
129. Официальный сайт словаря Академик.ру. – <https://clck.ru/JtCmW>
130. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г. – СПС «Гарант».
131. Петрушкин, В.А. О системе способов защиты прав на недвижимость: некоторые проблемы судебно-арбитражной практики / В.А. Петрушкин. – <https://cyberleninka.ru/article/v/o-sisteme-sposobov-zaschity-prav-na-nedvizhimost-nekotorye-problemy-sudebno-arbitrazhnoy-praktiki>
132. Суханов, Е.А., Гражданское право, в 4 т., Т.1 / Е.А. Суханов. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – 440 с.
133. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г. № 6–П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева». – СПС «Гарант».
134. Поротиков, А.И. Принцип состязательности и проблема выбора способа защиты права в практике арбитражных судов / А.И. Поротиков, А.С. Яковлев. – <http://www.vestnik.vsu.ru/pdf/pravo/2016/01/2016-01-12.pdf>

135. Ненашев, М.М. Способ защиты права: процессуальные вопросы / М.М. Ненашев. – <https://wiselawyer.ru/poleznoe/49838-sposob-zashhity-prava-processualnye-voprosy>
136. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 13.11.2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения». – СПС «КонсультантПлюс».
137. Тимофеева, М. Проблемы вещно-правовой защиты права собственности / М. Тимофеева. – <https://docplayer.ru/40895559-Problemy-veshchno-pravovoy-zashchity-prava-sobstvennosti.html>
138. Ковалькова, Е.Ю. Закономерности современного этапа развития гражданского законодательства и проблемы его совершенствования / Е.Ю. Ковалькова // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2015. – № 1050. – С. 4–11.
139. Карпова, А.С. Налоги и их значение в формировании бюджета государства / Карпова А.С. // Экономика и управление: пути оптимизации: материалы V Регион. науч.-практ. студенч. конф., 8 дек. 2010 г. – Челябинск: ЧГАКИ, 2010. – С.48–51.
140. Мозолин, В.П. Модернизация права собственности в экономическом измерении / В.П. Мозолин. – <https://cyberleninka.ru/article/v/modernizatsiya-prava-sobstvennosti-v-ekonomicheskom-izmerenii>
141. Андреев, В.К. О праве частной собственности: критический очерк / Андреев В.К. – М.: Изд-во ВолтерсКлувер, 2007. – 589 с.
142. Бояров, Д.Д. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю / Д.Д. Бояров, М.И. Кудрявцев. – <http://conf.omua.ru/content/problemy-ponyatiya-i-soderzhaniya-prava-sobstvennosti-na-zemlyu>
143. Мустакимов, Н.С. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю / Н.С. Мустакимов, Е.А. Попрухина. – <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-ponyatiya-i-soderzhaniya-prava-sobstvennosti-na-zemlyu>
144. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7–ФЗ «Об охране окружающей среды». – СПС «Гарант».
145. Буров, В.А. Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 21.12.2004 года № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» / В.А. Буров. – СПС «Консультант Плюс».
146. Дегтев, А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений / А.В. Дегтев. – <https://www.lawmix.ru/comm/9111>
147. Рагузин, А. Границы земельного участка необходимо уточнить: какие способы возможны на практике? / А. Рагузин. – <https://www.eg-online.ru/article/380652/>
148. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.12.2016 г. № 39682-ВА/Д23и. – https://rulaws.ru/acts/Pismo-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-22.12.2016-N-39682-VA_D23i/.

149. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «Гарант».
150. Официальный сайт Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии. – <https://rosreestr.ru/site/activity/docs/detail.php?ID=7629>
151. Аверьянова, Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. – М.: Проспект, 2017. – 96 с.
152. Федеральный закон от 25.07.2007 г. № 221–ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». – СПС «Гарант».
153. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «Гарант».
154. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». – СПС «Гарант».
155. Постановление Правительства Российской Федерации от 22.06.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд». – СПС «Гарант».
156. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Гарант».
157. Комиссаров, А. Запрет долевого строительства: как повлияет реформа на застройщика и покупателя / А. Комиссаров. – https://www.dp.ru/a/2018/01/23/Zapret_dolevogo_stroitel
158. Ковалева, О.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве жилья / О.А. Ковалева, Е.А. Гагал // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2017. – № 2. – С. 134–138.
159. Сулейманов, М.К. Право собственности, юридическое лицо и договорное обязательство как основные институты гражданского права: двадцать пять лет развития / М.К. Сулейманов // Вестник Института законодательства РК. – 2016. – № 4 (45). – С. 64–75.
160. Комиссаров, А. Что придет на смену долевого строительству в 2019 году? / А. Комиссаров. – https://www.dp.ru/a/2018/01/23/Zapret_dolevogo_stroitel
161. Федеральный закон от 01.07.2018 № 175–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Гарант».
162. Щербачева, Л.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Л.В. Щербачева // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – № 2. – С. 94–95.

163. Мацакян, Г.С. Совершенствование законодательства в сфере заключения сделок с жилыми помещениями / Г.С. Мацакян. – <https://bitly.su/q8bpCwlq>
164. Баттахов, П.П. К вопросу о понятии интеллектуальной собственности / П.П. Баттахов. – <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-intellektualnoy-sobstvennosti/viewer>
165. Новосельцев, О.В. «Прокрустово ложе» вещных прав / О.В. Новосельцев. – <http://ipcmagazine.ru/legal-issues/procrustean-bed-of-real-rights>
166. Протокол №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 20.03.1952 г. – <http://www.echr.ru/convention/protocols.htm>.
167. Киселева, Д. Аутентичное понятие «собственности» в практике Европейского суда по правам человека / Д. Киселева. – <http://thewallmagazine.ru/ownership-in-echr-2/>
168. Постановление Европейского суда по правам человека от 13.06.1979 г. по жалобе № 6833/74. – <http://europeancourt.ru/resheniya-evropejskogo-suda-na-russkom-yazyke/marks-protiv-belgii-postanovlenie-evropejskogo-suda/>.
169. Постановление Европейского суда по правам человека от 22.09.2005 г. по жалобе № 1719/02. – http://www.conventions.ru/view_base.php?id=10679.
170. Постановление Европейского суда по правам человека от 25.03.1999 г. по жалобе № 31107/96. – СПС «Гарант».
171. Германов, А.В. От использования к владению и вещному праву: монография / А.В. Германов. – М.: Статут, 2009. – 706 с.
172. Тресцова, Е.В. Модернизация объектов недвижимого имущества в гражданском законодательстве Российской Федерации / Е.В. Тресцова. – <https://cyberleninka.ru/article/v/modernizatsiya-obektov-nedvizhimogo-imuschestva-v-grazhdanskom-zakonodatelstve-rossiyskoy-federatsii>
173. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189–ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». – СПС «Гарант».
174. Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93–ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». – СПС «Гарант».
175. Белых, В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: монография. / В.С. Белых. – М.: Проспект, 2011. – С. 34–36.
176. Белых, В.С. Актуальные проблемы современного предпринимательского права / В.С. Белых. – https://studme.org/217800/pravo/aktualnye_problemy_sovremennogo_predprinimatelskogo_prava
177. Морозов, А.А. Правовое регулирование использования в предпринимательской деятельности имущества, ограниченного в обороте: дисс... канд. юр. наук / А.А. Морозов. – М., 2010. – 181 с.

178. Журавлева, Н.С. Проблемы, связанные с возникновением правового режима отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности / Н.С. Журавлева. – <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-svyazannye-s-vozniknoveniem-pravovogo-rezhima-otdelnyh-vidov-imuschestva-v-predprinimatelskoy-deyatelnosti>
179. Карпова, Е.А. Методологические основы формирования и развития финансово-инвестиционного механизма металлургических холдингов в условиях новой экономики России: монография / Е.А. Карпова; Федер. агентство по образованию, Урал. гос. экон. ун-т. – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2010. – 161 с.
180. Материалы к лекциям по международному и частному праву. Право интеллектуальной собственности – <https://studfiles.net/preview/6017890/page:19/>
181. Ситдикова, Р.И. Участие Российской Федерации в современной системе международных договоров в сфере охраны интеллектуальной собственности / Р.И. Ситдикова. – <https://cyberleninka.ru/article/n/uchastie-rossiyskoy-federatsii-v-sovremennoy-sisteme-mezhdunarodnyh-dogovorov-v-sfere-ohrany-intellektualnoy-sobstvennosti>
182. Курбатов, А. Обеспечение баланса частных и публичных интересов – основная задача права на современном этапе / А. Курбатов // Хозяйство и право. – 2001. – № 6. – С. 94–95.
183. Борзенкова, Е. Российские интеллектуальные права: каким был 2018 год в арбитраже? / Е. Борзенкова. – <https://pravo.ru/story/208042/>
184. Обзор судебной практики по делам, связанным с разрешением споров о защите интеллектуальных прав. – http://buryatia.arbitr.ru/files/pdf/obzor_vs_rf_23.09.15.pdf
185. Олейник, О.М. Хозяйственное (предпринимательское) право: учебник / О.М. Олейник. – М., Юристъ, 2002. Т.2. С. 18–19.
186. Городов, О.А. Фирменное наименование и основания его использования коммерческими организациями / О.А. Городов. – <https://www.zonazakona.ru/law/comments/436>
187. Шестакова, Е.В. Модельное законодательство: Теоретико-правовые аспекты и практика применения: дисс.... канд. юрид. наук / Е.В. Шестакова. – Москва, 2006. – 203 с.
188. Шестакова, Е.В. Модельное законодательство СНГ / Е.В. Шестакова // Эж-Юрист. – 2005. – № 42. – С. 27-29.
189. Дадудова, Л.В. Значение модельных законов в гармонизации законодательства государств-членов Евразийского экономического союза о легитимности сделок с земельными участками / Л.В. Дадудова. – <http://naukarus.com/znachenie-modelnyh-zakonov-v-garmonizatsii-zakonodatelstva-gosudarstv-chlenov-evraziyskogo-ekonomicheskogo-soyuza-o-legit>