Научная статья

Проблемы ограниченных вещных прав

*Аннотация. Настоящая статья посвящена проблемам в регулировании ограниченных вещных прав в российском гражданском праве. Предлагаются меры по совершенствованию законодательства.*

Ключевые слова: ограниченные вещные права, право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, частная собственность, установление сервитута.

В Гражданском кодексе Российской Федерации закреплены следующие ограниченные имущественные права: право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право наследственного пожизненного владения, право постоянного неограниченного пользования и сервитут. Закон устанавливает характер и содержание ограниченных прав собственности, их виды, а также определяет конкретные полномочия, являющиеся неотъемлемой частью конкретного ограниченного права собственности. Поскольку ограниченные права собственности в некоторой степени ограничивают господство владельца над вещью, установление ограниченных прав собственности должно быть разрешено законом только при наличии определенных оснований. Законодательство определяет виды ограниченных прав собственности и их содержание, частная автономия выражается в выборе конкретного ограниченного права собственности. Поскольку ограниченные права собственности являются абсолютными, они должны соблюдаться всеми третьими лицами. Для этого необходимо, чтобы любой человек мог узнать о типах и содержании ограниченных прав собственности, установленных в отношении вещи. Понятно, что любой участник оборота имущества имеет право предварительно выяснить, с чем имеет дело, например, при покупке «обремененного» предмета. Ограниченные права на недвижимость подлежат государственной регистрации в официальных реестрах. Таким образом, «принцип гласности» проявляется. В то же время невозможно изменить содержание ограниченных прав собственности или изобрести новые виды, неизвестные закону. Так, закон об ограниченном имуществе прямо установлен законом и зарегистрирован в государственном реестре абсолютного гражданского права, обеспечивающего ограниченное экономическое доминирование над чужой недвижимостью. Практически любая сфера человеческой деятельности предполагает использование земельных ресурсов. Последние, в свою очередь, ограничены самой природой и, учитывая монополию на землю частных собственников, создают ситуацию, препятствующую экономическому развитию. В связи с этим возникает необходимость обеспечить законное участие некоторых лиц в собственности других лиц на земельных участках. Тем не менее, закон об ответственности не может гарантировать силу таких отношений. В частности, аренда зависит от воли арендодателей и их правопреемников, кроме того, аренда носит краткосрочный характер. По этой причине в европейском континентальном праве появилась категория прав собственности. Классическое пандектное право выделяет земельные участки как объект ограниченных прав собственности. Другой закон и порядок выделяют, помимо самой земли, здания и сооружения, построенные на ней (другие недвижимые вещи). Как показывает история российского права собственности, появление категории прав собственности является объективной необходимостью, поскольку наличие только права собственности недостаточно для удовлетворения потребностей меняющейся экономической жизни. В настоящее время в российском законодательстве не решен ряд вопросов, касающихся ограниченных прав собственности. Мы определили две проблемы. Во-первых, Гражданский кодекс Российской Федерации не определяет содержание сервитута. Кроме того, существует только общее различие между сервитутами в содержании: для путешествий и прохода через чужой участок земли; для строительства, эксплуатации, реконструкции линейных объектов; для других нужд собственника, которые не могут быть удовлетворены без установления сервитута. Такая классификация сервитутов, устанавливающая открытый список потребностей владельца, позволяет придумывать любые сервитуты, что недопустимо. Кроме того, сервитуты, перечисленные в Гражданском кодексе Российской Федерации, не исчерпывают всех видов сервитутов. При установлении частных сервитутов суды сталкиваются с целым рядом сложных вопросов. Например, установить срочное или вечное рабство? Определить комиссионный сбор в виде единовременной выплаты или регулярных платежей? Что включает в себя плата за сервитут: минимальная компенсация за потерю владельца работника или вам нужно добавить плату за использование вещи? Срок рабства должен быть определен в зависимости от цели его учреждения. Например, в одном из этих случаев суд установил сервитут на срок до одного года. Учитывая тот факт, что планировалось построить и обслуживать электрическую подстанцию, указанного периода недостаточно для проведения таких работ. Как определить, в какой форме установить плату за сервитут: единовременные или периодические платежи? Будет разумно, если платежи будут периодическими, так как платеж может быть сделан пропорционально времени, в течение которого человек использует сервитут. Что касается вопроса вознаграждения за установление сервитута, то, безусловно, такое вознаграждение должно быть установлено, поскольку в отношении отягощенной части его земли владелец работника теряет возможность непосредственно влиять на эту часть участка и получать выгоду. Вторая проблема заключается в том, что существует конкуренция в регулировании земельных отношений между гражданским (в дальнейшем - ГК Российской Федерации) и Земельным кодексом (далее - ЗК Российской Федерации) - между публичным и частным правом. Земельное право сохраняет свое доминирующее положение. Это вытекает из значения пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным и иным специальным законодательством. Существование такого подхода было бы понятно, учитывая преобладание государственной собственности на землю. Однако в нынешних условиях, когда частная собственность на землю начинает преобладать, и чем дальше, тем выше такой высокий уровень земельного права по сравнению с гражданским правом вызывает сомнения в необходимости такого подхода. Возможно необходимо внести изменения в соответствующую статью Земельного кодекса и устранить это противоречие. Действительно, при частной собственности на землю государственное регулирование не должно быть приоритетом, потому что тогда правовые отношения перестают быть частными, свободными, автономными. Таким образом, с постепенной передачей государственной собственности на землю частной собственности, а также с тем фактом, что земля является ограниченным ресурсом для человеческой деятельности, возникает вопрос о правильном правовом регулировании прав на недвижимость других людей. Хотя реформы постепенно меняют правила, касающиеся ограниченных прав собственности, многое еще предстоит сделать. Среди нескольких нерешенных вопросов мы определили два больших вопроса. Первая проблема - сервитут. Последнее плохо регулируется законом. По этой причине суды часто сталкиваются с различными вопросами, например, относительно сроков, платы за установление сервитута. Кроме того, законодатель все еще оставляет открытым список случаев, когда сервитут может быть установлен. Хотя перечень прав собственности регулируется законом и не может быть изменен по соглашению сторон. Вторая проблема касается конкуренции Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса. На данный момент нормы Земельного кодекса РФ в отношении земельных участков имеют преимущество. Хотя последний является актом публичного права, права на земельные участки в основном переходят в частные руки. Какая автономия воли, присущая частному праву, может соблюдаться, если Земельный кодекс РФ является приоритетом перед Гражданским кодексом Российской Федерации?