

## РАЗДЕЛ II Трибуна молодого ученого

### О ПРОБЛЕМЕ ТРАДИЦИОННОГО ПОДХОДА К СОДЕРЖАНИЮ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

*Гладкая Екатерина Николаевна*, магистр юридических наук, старший преподаватель кафедры адвокатуры, аспирант кафедры адвокатуры юридического факультета Международного университета «МИТСО», г. Минск

Научный руководитель: *Маньковский Игорь Александрович*, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры профсоюзной работы и социально-гуманитарных дисциплин Международного университета «МИТСО», заместитель директора Минского филиала Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова, г. Минск

**Аннотация:** в современных условиях укрепления интеграционных процессов и становления цифровой экономики все чаще ставятся вопросы о необходимости формирования единообразных подходов в различных сферах жизнедеятельности человека. Это относится и к отношениям, регулируемым гражданским правом. Следует отметить, что продуктами человеческого прогресса, как правило, становятся объекты, правовая природа которых носит смешанный характер, что влечет за собой появление проблем правового регулирования отношений, возникающих по поводу таких объектов. Формирование устойчивой системы признаков вещных прав и ее последующее закрепление на законодательном уровне будут способствовать решению указанных проблем, в том числе благодаря возможности отграничения вещных прав от иных, смежных с ними.

**The summary:** in modern conditions of strengthening the integration processes and the development of the digital economy, more and more questions are being asked about the need to form uniform approaches in various spheres of human life. This also applies to relations governed by civil law. It should be noted that the products of human progress, as a rule, become objects, the legal nature of which is mixed, which entails the emergence of problems of the right regulation of relations arising from such objects. The formation of a stable system of signs of real rights and its subsequent consolidation at the legislative level will help to solve these problems, including thanks to the possibility of separating real rights from others related to them.

*Поступила в редакцию 02.12.20018.*

## **Введение**

Признаки вещных прав необходимы для отграничения указанных прав от иных, смежных с ними, гражданских прав.

Между тем в условиях укрепления интеграционных процессов, становления цифровой экономики и, как следствие, развития гражданского права значение признаков усиливается, что обусловлено появлением новых объектов гражданских правоотношений.

Поскольку на данный момент система признаков вещных прав носит сугубо теоретический характер, чем определен ее неустойчивый характер, считаем необходимым посвятить исследование данному вопросу.

### **Основной контент**

В цивилистических источниках можно найти различные точки зрения по вопросу классификации признаков вещных прав. Обратимся к тем, которые можно найти в трудах белорусских авторов. Так, обобщив традиционные подходы к определению признаков вещных прав, И. А. Маньковский среди последних называет следующие: абсолютный характер, особый объект – индивидуализированные вещи, бессрочный характер существования вещных прав, ограниченный нормами права перечень вещных прав, гласность и публичность [1, с. 42].

Наряду с признаками, ученый указывает на наличие особых свойств указанных прав: защита вещных прав при помощи специальных средств; свойство (право) следования, а также обременение субъекта вещного права, связанное с эксплуатацией, включая возложение на него риска случайной гибели имущества [1, с. 42].

Следует отметить, что такое деление является нетипичным, иначе говоря, большинством ученых указанные свойства вещных прав рассматриваются в качестве их признаков. Обратим внимание и на то, что названные признаки не носят универсальный характер. Так, например, по мнению В. А. Витушко, признак публичности характерен лишь для права собственности и относительно имущества, используемого в предпринимательской деятельности, что обусловлено обеспеченной государством возможностью использовать такое имущество в общественно-значимых целях [2, с. 329].

Сказанное позволяет сделать вывод о том, что, несмотря на наличие сформировавшегося традиционного подхода к совокупности признаков вещных прав, он не смог решить всех поставленных перед ним задач, а в большинстве своем направлен на разграничение вещных и обязательственных прав. Вместе с тем нам представляется важным выделение таких признаков вещных прав, которые позволили бы их выделить из общей массы гражданских прав, в том числе отделить от иных имущественных прав.

Наряду с отечественными учеными, вопросами определения признаков вещных прав в разные периоды времени занимались российские ученые-цивилисты. В дореволюционный период среди них следует назвать Е. В. Васьковского, К. П. Победоносцева, Г. Ф. Шершеневича.

Так, Е. В. Васьковский к особенностям вещных прав относил абсолютный характер, прямую непосредственную связь между лицом и вещью, абсолютную защиту, возможность нарушения вещного права каждым [3, с. 261, 262]. К. П. Победоносцев признаками вещных прав называл свойство исключительности и предпочтения, всеобщую безусловную отрицательную обязанность, связь и следование права за вещью [4, с. 187–192]. По мнению Г. Ф. Шершеневича, специфику вещных прав следует определять через свойства абсолютного права. Таким образом, согласно позиции Г. Ф. Шершеневича, к специальным свойствам вещных прав необходимо отнести: непосредственное господство лица над вещью; отрицательную обязанность субъектов обязанности; обязанность всех лиц, подчиненных одной и той же политической власти, воздерживаться от действий, не согласованных с правообладателем; иск для защиты абсолютного права, который может быть направлен против каждого; установление абсолютных прав независимо от воли субъектов пассивной обязанности; возможность нарушения абсолютного права каждым как следствие всеобщей обязанности; преимущественность абсолютного права перед относительным [5, с. 187, 188].

К слову, позиция Г. Ф. Шершеневича о преимущественности абсолютного права перед относительным как самостоятельном признаке вещного права вызывает некоторую критику со стороны современных цивилистов. С. А. Сеницын указывает на то, что в данном случае речь идет скорее «не о признаке, а о «старшинстве» абсолютных прав перед относительными, существующими одновременно в отношении одного и того же объекта» [6, с. 85]. По мнению ученого, такое преимущество имеет значение «в условиях коллизии, сопоставления их юридической силы на стадии осуществления, что равным счетом ничего не говорит об индивидуальных чертах абсолютного и относительного субъективного права» [6, с. 85].

Принимая во внимание мнение С. А. Сеницына, от себя добавим, что, несмотря на видимую условность включения указанного свойства в перечень признаков вещного права, следует отметить, что его наличие позволяет все же некоторым образом отделить вещные права от обязательственных. Вместе с тем право преимущества как признак

вещного права рассмотрено в учебниках по гражданскому праву под редакцией А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого [7, с. 327; 8, с. 395], а также в трудах Л. В. Щенниковой [9, с. 68–72; 74–76].

Советский период, что отмечается в трудах В. К. Райхера [10], Д. М. Генкина и И. Б. Новицкого [11], характеризуется как период застоя в доктрине о вещных правах. В это время указанные права не исследовались, а само понятие «вещные права» фактически было сведено к понятию «право собственности». Обострило сложившуюся ситуацию изъятие главы о вещных правах из кодифицированных нормативных правовых актов того времени.

Отдельные ученые того периода и вовсе считали понятие «вещные права» анахронизмом и указывали на невозможность его дальнейшего использования. К ним, в частности, следует отнести В. К. Райхера [10].

Современный этап развития российской цивилистической мысли о вещных правах характеризуется определенным многообразием, что связано с отсутствием единого мнения о признаках упомянутых прав и о необходимости их закреплении на законодательном уровне.

Обратим внимание, что в российской доктрине гражданского права на данный момент можно выделить несколько точек зрения по исследуемому вопросу, которые следует признать авторитетными.

З. А. Ахметьянова в числе основных признаков вещного права рассматривает такие его свойства, как: «юридическая связь субъекта с вещью, господство над ней; возникновение права в отношении вещи, поскольку объектом вещного права является именно вещь; возможность обладателя вещного права удовлетворить свой интерес без посредства других лиц; обязанность иных лиц не препятствовать осуществлению обладателем вещного права принадлежащих ему правомочий; абсолютный характер защиты; право следования» [12, с. 89].

А. Б. Бабаев не разделяет понятия «признаки» и «свойства» вещных прав, используя их одновременно. К признакам (свойствам) вещных прав ученый относит абсолютность, исключительность, публичность, существование указанных прав по поводу индивидуально-определенных вещей, защиту вещно-правовыми способами [13, с. 204].

Следует отметить, что среди квалифицирующих признаков вещных прав А. Б. Бабаев называет объект – вещь и возможность применения вещно-правового иска.

По мнению Н. В. Бадаевой, к признакам вещных прав надлежит отнести абсолютный характер вещных прав, который предполагает возможность их абсолютной защиты специальными средствами, индивидуализированные материальные вещи в качестве их объекта,

возможность воздействия на вещь управомоченным лицом без участия третьих лиц [14, с. 143].

А. В. Германов сокращает перечень признаков вещных прав до особого объекта и способа защиты, а также абсолютного характера указанных прав [15, с. 637–654].

Право следования, непосредственное господство над вещью, прикрепленность права к вещи и абсолютный характер защиты – признаки вещных прав, согласно классификации С. П. Гришаева [16].

В учебнике по гражданскому праву А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого признаками вещных прав названы: бессрочный характер; абсолютная защита; вещь как объект этих прав; преимущественное право на удовлетворение по отношению к обязательственным правам; право следования [8, с. 395–397].

Е. А. Суханов в систему признаков вещных прав включает непосредственное господство лица над вещью, абсолютный характер, вещно-правовые иски, индивидуально определенные вещи как объект вещных прав, исчерпывающий перечень вещных прав, содержание которых должно быть императивно определено в законе [17, с. 16, 17].

Л. В. Щенникова наряду с традиционными признаками вещных прав – особым объектом вещного права, абсолютным характером защиты, господством лица над вещью, называет такие признаки, как свойство исключительности и право преимущества [9, с. 68–72; 74–76].

Интерес представляет точка зрения о том, что своеобразной определяющей чертой вещных прав является наличие у субъекта владения.

Так, согласно мнению В. А. Белова, любое субъективное право, имеющее в своем составе правомочие владения, является вещным [18].

О владении как обязательной юридической предпосылке реализации всех вещных прав говорит О. В. Григорьева [19, с. 9].

С точки зрения В. П. Камышанского, любое титульное владение, несхожее с одноименным правомочием собственника, следует признать вещным правом [20, с. 180].

Между тем такая позиция находит критику среди отдельных ученых-цивилистов.

С. А. Сеницын обращает внимание на то, что таким образом «игнорируется известная со времен пандектного права классификация ограниченных вещных прав по содержанию, которое может и вовсе не содержать правомочия владения вещью. Таковы, например, права пользования чужой вещью (Nutzungsrechte), права обеспечения (Sicherungsrecht), права преимущественного приобретения чужой вещи (Erwerbsrechte)» [6, с. 87].

По нашему мнению, с такой позицией согласиться нельзя по причине того, что в ранее приведенных точках зрения имеет место двойственное понимание использованного термина «владение».

Таким образом, затрагивается еще одна значимая проблема подотрасли гражданского права «Право собственности и другие вещные права» – разграничение понятия владения как фактического отношения лица к вещи и как правомочия собственника. Между тем решение указанной проблемы требует проведения отдельного исследования и не укладывается в рамки обозначенной темы.

На основании сказанного, мы приходим к выводу о том, что О. В. Григорьева и В. П. Камышанский, что прямо следует из высказывания последнего, ведут речь о владении ни как о правомочии собственника, а как об ином титульном владении.

О. В. Григорьева пишет: «владение – это признаваемая и охраняемая нормами права возможность управомоченного лица на основании закона или договора обладать индивидуально-определенной вещью и извлекать из нее полезные свойства» [19, с. 11]. Такому владению ученый придает широкий объем правовых последствий, приравнивая статус владельца к собственнику имущества.

По ее мнению, п. 2 ст. 209 ГК Российской Федерации следует изложить в новой редакции: «Собственник, а *равно* *владелец*, могут совершать (возможно, автор имел в виду «может совершать», что тем не менее не влияет на общий смысл сказанного – *Прим. автора*) в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не запрещенные законом» [19, с. 11, 12].

Следовательно, О. В. Григорьева в данном случае рассматривает «владение» не как одно из составляющих содержания права собственности, а как фактическое состояние лица, позволяющее ему присвоить титул «владелец».

Таким образом, учитывая, что владение как особое отношение лица к вещи характерно для любого вида вещного права, его следует рассматривать как признак таких прав.

Позиция В. А. Белова по поводу признания правомочия владения обязательным признаком вещного права также требует более глубокого анализа, так как, по нашему мнению, С. А. Сеницыным она рассмотрена весьма односторонне.

Называя правомочие владения критерием вещного права, В. А. Белов делает оговорку о том, что «субъективные права, предоставляющие возможность лишь пользоваться, но не владеть вещью..., следует квалифицировать как особые относительные права, не имеющие обязательственной природы» [18].

Сказанное позволяет сделать вывод о том, что ученый вводит новую групповую классификацию гражданских прав, что в конечном итоге не противоречит ни принятым положениям о содержании отдельных указанных прав (в том числе приводимым С. А. Сеницыным права пользования чужой вещью, права обеспечения, права преимущественного приобретения чужой вещи), ни его собственным утверждениям.

Не являясь сторонниками такого подхода, считаем, что за ним следует признать право на существование.

Обобщая полученные результаты, отметим, что при исследовании доктринальных наработок отечественных и зарубежных ученых о признаках вещных прав была выявлена следующая закономерность: большинство из них сходится во мнении о том, что к таковым признакам следует отнести абсолютный характер вещных прав, особый объект – индивидуализированную вещь, специальные средства защиты и право следования.

В свою очередь, наименьшее количество сторонников у позиции, которая включает в себя отнесение к признакам (свойствам) вещных прав таких характеристик, как бессрочный характер, ограниченный нормами права перечень вещных прав, гласность, публичность и обременение субъекта вещного права, связанное с эксплуатацией вещи.

На основании изложенного, мы приходим к выводу об отсутствии единства мнений по вопросу о признаках вещных прав и необходимости создания такого их перечня, который смог бы стать фундаментом построения универсальной системы вещных прав, отвечающей потребностям современного общества, а также позволил бы отделить указанные права от обязательственных.

Следует отметить, что в гражданском законодательстве Республики Беларусь, как и в иных странах – участницах ЕАЭС, отсутствует прямое указание на признаки вещных прав. Не сложилась правовая традиция закрепления на законодательном уровне и иных общетеоретических положений о вещных правах.

По мнению О. А. Хатунцева, «отсутствие легально установленных критериев, на основании которых право могло бы быть квалифицировано как вещное, привело к тому, что место признаков заняли последствия квалификации (свойство следования и абсолютная защита), вследствие чего была утрачена и практическая значимость категории вещных прав, и практическое значение данной классификации» [21, с. 94].

Впервые свое правовое закрепление признаки вещного права могут получить благодаря Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) [22].

Так, согласно подп. 2.2 подраздела 2 Раздела IV указанной Концепции, к признакам «всякого вещного права» отнесены:

вещные права возникают и прекращаются по основаниям, установленным ГК (здесь и далее в перечне признаков вещных прав речь идет о Гражданском кодексе Российской Федерации – *Прим. автора*) и изданными в соответствии с ним законами;

перечень вещных прав определяется исключительно ГК;

содержание вещных прав определяется ГК; порядок их осуществления определяется ГК и изданными в соответствии с ним законами;

вещные права обременяют вещь (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью;

вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь (имущество);

вещные права, в отличие от иных субъективных гражданских прав, подлежат вещно-правовой защите;

соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами ГК о соответствующем вещном праве;

вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации.

Таким образом, российский законодатель идет по пути строгой регламентации вещных правоотношений, на что указывает требование о закреплении в ГК Российской Федерации исчерпывающего перечня вещных прав, их содержания, оснований возникновения и прекращения, а также порядка осуществления.

Более того, следует отметить, что в приведенный перечень признаков вещных прав вошли те, которые являются наименее популярными и достаточно дискуссионными в цивилистической среде. Так, в указанный перечень вошли ранее приводимые признаки публичности и непосредственного господства лица над вещью, признак исключительности и предпочтения, ограниченный нормами права перечень вещных прав.

Между тем следует отметить, что индивидуализированная вещь в качестве самостоятельного признака вещных прав в приведенном перечне не отражена.



Строго говоря, не найдя законодательного закрепления в ГК Российской Федерации, такой подход, пусть и в несколько видоизмененном виде, нашел-таки правовое применение.

Так, схожие положения можно найти в Модельном законе от 27 ноября 2015 г. № 43-9 «Об ограниченных вещных правах», принятом постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств (далее – Модельный закон «Об ограниченных вещных правах») [23].

Обратим внимание на то, что речь пойдет о признаках именно ограниченных вещных прав, так как признаки права собственности можно определить исходя из положений Модельного закона от 17 мая 2012 г. № 37-9 «О праве собственности и его защите», принятом постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств (далее – Модельный закон «О праве собственности и его защите») [24].

В Модельном законе «Об ограниченных вещных правах» нет прямого указания на признаки одноименных прав, однако их можно определить, исходя из его положений.

Следует отметить, что таких признаков в исследуемом законе содержится более широкий перечень, нежели предусмотрено подп. 2.2 подраздела 2 Раздела IV Концепции.

Если такие признаки представить в виде перечня, то он будет выглядеть следующим образом:

ограниченное вещное право следует за вещью – п. 2 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» – признак (свойство) следования;

ограниченное вещное право бессрочно, если иное не установлено законом или в предусмотренных законом случаях – сделкой – п. 3 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» – бессрочный характер вещных прав;

утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее – п. 4 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» – непосредственная связь между лицом и вещью;

ограниченное вещное право защищается от нарушения его любым третьим лицом, включая собственника вещи – п. 5 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» – абсолютная защита вещных прав;

вещными являются права, признанные таковыми законом – п. 6 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» – ограниченный нормами права перечень вещных прав;

субъекты и объекты ограниченных вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты определяются законом – п. 7 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах». Необходимо отметить, что п. 1 ст. 2 указанного закона предусмотрено, что объектом вещных прав признается только индивидуально-определенная вещь;

наличие ограниченного вещного права не лишает собственника вещи, право собственности на которую обременено иным вещным правом, правомочий, тождественных по содержанию правомочиям субъекта ограниченного вещного права – п. 10 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах»;

содержание ограниченных вещных прав и порядок их осуществления определяются законом или в установленных законом случаях – сделкой в пределах, установленных законом для данного типа ограниченного вещного права – п. 7 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах».

Более того, согласно п. 9 ст. 1 приведенного закона допускается изменение по соглашению сторон или по условиям иной сделки установленных законом правил об осуществлении ограниченных вещных прав либо ограничение содержания такого вещного права по сравнению с тем, как оно определено в законе, но без лишения его признаков абсолютной защиты и права следования.

Иными словами, данное положение допускает возможность для собственника вещи и потенциального субъекта ограниченного вещного права на эту вещь путем заключения соглашения изменить содержание такого права в сторону его ограничения. В данном случае речь идет о возможности перераспределения правомочий собственника, отличного от закрепленного в законе.

Учитывая положения ранее приводимого п. 6 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах», а именно о признании вещными правами только тех, что прямо предусмотрены в законе, отметим, что в таком случае имеет место законодательно предусмотренная возможность применения отдельных положений теории о расщепленной собственности, что, в частности, проявляется в наделении участников вещного правоотношения правом перераспределения правомочий между ними.

В связи с этим требует квалификации то право, что возникает в ходе такого перераспределения, поскольку, если перечень вещных прав законодательно ограничен, непонятно, субъектом какого права становится «несобственник» – ограниченного вещного права, но с меньшим набором правомочий, или образуется новое ограниченное

вещное право, непоименованное законодателем, а может быть, в этом случае имеет место использование конструкции расщепленной собственности и возникает новое право, схожее с правом собственности.

Последнее утверждение не выдерживает критики хотя бы потому, что право, даже имеющее только признаки расщепленной собственности, не может возникнуть на основании ограниченного вещного права. Это противоречит основному критерию классификации вещных прав: делению их по моменту возникновения на первоначальное вещное право и производные вещные права, где право собственности всегда будет относиться к первоначальному.

Сказанное позволяет сделать вывод о невозможности применения в описываемом случае терминологии, связанной с правом собственности.

Сомнительной представляется квалификация такого права как ограниченного вещного права с меньшим набором правомочий, что, по нашему мнению, и предполагал законодатель, включая п. 9 в ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах». Это значит, что возможно *ограничение ограниченного* вещного права.

Иными словами, теряется потребность в законодательном закреплении таких прав, если содержание каждого из них может быть ограничено по усмотрению сторон.

Более того, такой подход придает несколько иное значение самой конструкции ограниченного вещного права, ведь так «ограничение» можно трактовать как невозможность выхода за границы установленного законом содержания указанного вещного права.

По нашему мнению, возникающее право следует квалифицировать как ограниченное и непоименованное законодателем, тем более что данное утверждение не вступает в противоречие с п. 6 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» – об отнесении к вещным правам только тех, что признаны таковыми законом.

Последнее утверждение основывается на терминологии, предложенной самим законом.

Так, согласно п. 1 ст. 9, защита ограниченных вещных прав, *содержанием которых являются правомочия владения, пользования или распоряжения* вещью, осуществляется способами, предусмотренными законом для защиты соответствующих *правомочий собственником вещи*. Это значит, что вне зависимости от того, каков набор правомочий у «несобственника», указанная норма предусматривает его правовую защиту и, сообразно использованной терминологии, признает его ограниченным вещным правом.

Интересно отметить, что согласно положениям указанной статьи защите подлежат правомочия собственника: владение, пользование, распоряжение, тогда как, на основании ст. 286 ГК Республики Беларусь, – владение как фактическое отношение лица к вещи.

Таким образом, п. 9 ст. 1 Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» следует признать достаточно прогрессивным, ибо он предоставляет сторонам право самостоятельно урегулировать содержание ограниченного вещного права, учитывая их интересы и возможности.

Такой подход в большей степени отвечает потребностям современного общества в части использования вещей, в том числе для развития экономических отношений.

Тем не менее, считаем целесообразным предоставленное сторонам вещного правоотношения право по перераспределению правомочий собственника вынести за рамки ограниченного вещного права с применением отдельных положений теории расщепленной собственности, но без наделения «несобственника» каким-либо особым правовым статусом. Таким образом, будут сохранены сущность и назначение ограниченных вещных прав, а стороны вещного правоотношения получат возможность самостоятельно определять содержание вещного права, на котором передается вещь «несобственнику».

Учитывая наличие двух специальных нормативных правовых актов, принятых Межпарламентской Ассамблеей государств – участников Содружества Независимых Государств для регулирования вещных прав, считаем целесообразным привести положения о признаках права собственности, закрепленные в Модельном законе «О праве собственности и его защите».

Так, согласно правовым нормам указанного закона, к признакам права собственности следует отнести:

абсолютное господство над вещью (пункты 1, 2 ст. 1 Модельного закона «О праве собственности и его защите»);

бремя содержания имущества собственником (п. 7 ст. 1 Модельного закона «О праве собственности и его защите»);

для передачи права собственности на недвижимость необходима регистрация права собственности приобретателя в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 5 ст. 8 Модельного закона «О праве собственности и его защите»);

защита права собственности при помощи специальных средств (ст. 28 Модельного закона «О праве собственности и его защите»).

Кроме того, ст. 29 приведенного закона закреплена презумпция права собственности владельца. Такой подход был применен впервые, ибо в нормативных правовых актах, регулирующих вещные правоотношения в странах СНГ, она предполагается, но прямого закрепления не получила;

вещь как объект права собственности (п. 1 ст. 2 Модельного закона «О праве собственности и его защите»). Между тем в соответствии с п. 2 этой же статьи в предусмотренных законом случаях положения о праве собственности применяются к *иным видам имущества*, что свидетельствует о расширении круга возможных объектов права собственности и признании в качестве таковых не только вещей.

Учитывая, что эти признаки относятся только к праву собственности, следует отметить их достаточно полный характер.

Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь) прямого указания на признаки вещных прав не содержит, как и подобные нормативные правовые акты иных стран – участниц ЕАЭС.

Обратим внимание, что исходя из положений Раздела II приведенного законодательного акта, можно выделить признаки, схожие по своему содержанию с теми, что содержатся в Модельном законе «О праве собственности и его защите», а именно:

абсолютный характер права собственности (п. 2 ст. 210 ГК Республики Беларусь);

возложение на собственника обременений, связанных с эксплуатацией имущества (ст. 211 ГК Республики Беларусь);

имущество как объект права собственности (п. 1 ст. 210 ГК Республики Беларусь). Вопрос о закреплении имущества в качестве объекта права собственности нами был рассмотрен ранее [26]. Здесь лишь отметим, что, по нашему мнению, такой подход является неоправданным по причине широкого толкования понятия «имущество» ст. 128 ГК Республики Беларусь;

специальные средства защиты права собственности, которые в равной степени применимы к защите вещных прав несобственника (гл. 20 ГК Республики Беларусь).

Подчеркнем, что названные признаки, пожалуй, кроме последнего, являются в первую очередь признаками права собственности. Данное обстоятельство наглядно демонстрирует одностороннее регулирование ГК Республики Беларусь вещных правоотношений, что в свою очередь не говорит в пользу приведенного нормативного правового акта, а, скорее, указывает на его неразвитость.

В ходе дальнейшего рассмотрения признаков вещных прав, имеющих место в ГК Республики Беларусь, будет подвергнута анализу государственная регистрация вещных прав на недвижимую вещь, или признак гласности. К слову, по мнению А. Б. Бабаева, этот признак следует рассматривать как признак публичности, что, на наш взгляд, не является верным [13, с. 198].

Государственная регистрация в гл. 14 кодекса применена, в частности, к вновь создаваемой недвижимой вещи.

Согласно п. 1 ст. 220 ГК Республики Беларусь, право собственности на строящиеся капитальные строения (здания, сооружения) и другое вновь создаваемое недвижимое имущество *возникает с момента завершения создания этого имущества, если иное не предусмотрено законодательством.*

Иными словами, возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество определяется моментом завершения его строительства, что противоречит нормам ГК Республики Беларусь о регистрации недвижимого имущества, а также Закону Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества»).

Согласно п. 1 ст. 131 ГК Республики Беларусь, государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на него и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами.

В соответствии с п. 2 ст. 8 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества», государственной регистрации подлежит *возникновение права собственности* на недвижимое имущество.

Отметим, что в п. 3 этой же статьи закреплено положение о том, что права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, *возникают с момента государственной регистрации их возникновения.*

Из сказанного следует, что момент возникновения права собственности, в том числе на вновь созданное недвижимое имущество, связан с моментом государственной регистрации возникновения этого права, но никак не с моментом завершения создания недвижимого имущества.

Для приведения в соответствие п. 1 ст. 220 ГК Республики Беларусь с требованиями иных правовых норм гражданского законодательства предлагаем изложить его в новой редакции: «право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации этого права».

Обратим внимание на изменение формулировки, использованной в действующей редакции указанной статьи, с «вновь создаваемого недвижимого имущества» на «вновь созданное недвижимое имущество». Это связано с тем, что согласно п. 2 ст. 7 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества», такое имущество считается созданным с момента государственной регистрации его создания.

Внесение предложенных изменений повлечет за собой необходимость реструктуризации иных пунктов указанной статьи.

Так, п. 2 ст. 220 ГК Республики Беларусь, в котором сказано, что в случаях, когда вновь созданное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, станет лишним. Такой вывод основывается на том, что на данный момент гражданским законодательством Республики Беларусь не предусмотрено изъятий из правила об обязательной государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Более того, положения указанного пункта в некоторой степени дублируют содержание п. 1 в предложенной редакции.

Пункт 3 ст. 220 ГК Республики Беларусь в действующей редакции гласит: «до завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях – до его государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается».

Учитывая предложенные изменения, содержание приведенного пункта следует изложить так: «до момента государственной регистрации права на вновь созданное недвижимое имущество к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается».

Таким образом, предложенные изменения позволят привести ст. 220 ГК Республики Беларусь в соответствие с иными нормами этого кодекса о недвижимом имуществе, а также нормами прочих нормативных правовых актов, входящих в систему гражданского законодательства. Отметим также, что предложенные изменения, в том числе, ориентированы на восстановление признака гласности вещных прав в отношении вновь созданного имущества, так как, по нашему мнению, этот признак в действующей редакции ст. 220 ГК Республики Беларусь не нашел должного отражения.

Заметим, что подобного рода изменения уже внесены в Гражданский кодекс Республики Казахстан Законом от

27 февраля 2017 г. № 49-VI «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования гражданского, банковского законодательства и улучшения условий для предпринимательской деятельности».

В ГК Российской Федерации вопросу приобретения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество посвящена ст. 219, содержание которой является весьма емким. В ней сказано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Такое же содержание имеет ст. 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее – ГК Кыргызской Республики).

Наличие оговорки «подлежащее государственной регистрации» опять же не укладывается в рамки правового регулирования указанной процедуры ни в законодательстве Российской Федерации, ни в законодательстве Кыргызской Республики.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК Российской Федерации (п. 1 ст. 25 ГК Кыргызской Республики), право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, а также их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Схожее правовое значение имеет п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества»; п. 6 ст. 1, ст. 2 Закона Кыргызской Республики от 22 декабря 1998 г. № 153 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, считаем, что в ст. 219 ГК Российской Федерации (ст. 252 ГК Кыргызской Республики) нет необходимости в оговорке «подлежащее государственной регистрации», и ее следует исключить из содержания приведенных статей, как это сделано, например, в ГК Республики Армения.

В частности, в ст. 173 последнего сказано, что право собственности на новосозданное недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации.

Исследование признака гласности вещных прав на примере правовой нормы о праве собственности на вновь созданное имущество показало, что в законодательстве стран – участниц ЕАЭС наметилась тенденция к приведению к единообразию подходов в этой области. Среди таких стран следует назвать Российскую Федерацию, Кыргызскую Республику, Республику Армения и Республику Казахстан, что является оправданным ввиду укрепления



интеграционных процессов. Республика Беларусь пока не относится к перечню указанных стран. Однако внесение изменений, предложенных в отношении ст. 220 ГК Республики Беларусь, будет способствовать этому.

Далее, обратим внимание, что глава 13 «Общие положения» ГК Республики Беларусь, в которой содержится большинство признаков вещных прав, в значительной степени ориентирована на регулирование права собственности, что и послужило причиной отсутствия сформированной системы признаков вещных прав в целом.

Осознание того факта, что любое ограниченное вещное право является производным по отношению к праву собственности, а значит, имеет все те же признаки, не умоляет необходимости законодательного закрепления расширенного перечня таких признаков, в равной степени применимого для всех видов вещных прав.

### **Заключение**

Таким образом, предлагаем начать формирование общей части вещного права в ГК Республики Беларусь с главы 13, переименовав ее в «Общие положения о вещных правах» и включив в нее статью «Признаки вещных прав».

Между тем обратим внимание, что правовые нормы приведенных нормативных правовых актов: Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, Модельного закона «Об ограниченных вещных правах» и Модельного закона «О праве собственности и его защите» – содержат широкий перечень признаков вещных прав. Данное обстоятельство объясняется курсом, взятым на закрепление в гражданском законодательстве их закрытого перечня.

Однако, на наш взгляд, в таком дроблении признаков вещных прав, в том числе ограниченных, нет необходимости. Тем более что часть из них не носит универсального характера, как, например, бессрочность или публичность, а пытаться предусмотреть все возможные признаки, которые можно отнести к признакам вещных прав, по нашему мнению, бессмысленно.

### *Список использованных источников*

1. Маньковский, И. А. Гражданское право. Общая часть : в 3 т. / И. А. Маньковский, С. С. Вабищевич. – Изд. 2-е, стереотип. – Минск : Междунар. ун-т «МИТСО», 2016. – Т. 3 : Личные и вещные права. – 392 с.
2. Витушко, В. А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / В. А. Витушко. – Минск : Белорусская наука, 2007. – Ч. 1. – 565 с.

3. Васьковский, Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – М. : Статут, 2003. – 381 с.
4. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права : в 3 т. / К. П. Победоносцев. – М. : Зерцало-М, 2003. – Т. 1. – 722 с.
5. Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – Тула : Автограф, 2001. – 720 с.
6. Сеницын, С. А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2014. – № 9 (213). – С. 76–93.
7. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. – М. : ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2010. – Т. 1. – 633 с.
8. Гражданское право : учебник: в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2005. – Т. 1. – 776 с.
9. Щенникова, Л. В. Вещное право : учеб. пособие / Л. В. Щенникова. – Пермь : Изд-во Пермского университета, 2001. – 240 с.
10. Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права. (К проблеме деления хозяйственных прав) [Электронный ресурс] / В. К. Рейхер // «EX JURE» – юридический виртуальный клуб. – Режим доступа: <http://ex-jure.ru/law/news.php?newsid=179>. – Дата доступа: 10.08.2018.
11. Генкин, Д. М. История советского гражданского права / Д. М. Генкин, И. Б. Новицкий, Н. В. Рабинович. – М. : Юриздат, 1949. – 544 с.
12. Ахметьянова, З. А. О видах вещных прав и их системе / З. А. Ахметьянова // Ученые записки Казанского университета. – 2011 – № 4. – С. 88–99. – (Серия «Гуманитарные науки»).
13. Бабаев, А. Б. Система вещных прав : монография / А. Б. Бабаев. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 408 с.
14. Бадаева, Н. В. Владение и владельческая защита в зарубежном и российском гражданском праве / Н. В. Бадаева. – М. : ООО «Изд. дом «Юриспруденция», 2012. – 240 с.
15. Германов, А. В. От пользования к владению и вещному праву / А. В. Германов. – М. : Статут, 2009. – 700 с.
16. Гришаев, С. П. Вещные права в гражданском праве [Электронный ресурс] / С. П. Гришаев // ГАРАНТ.РУ : информационно-правовой портал. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/59605021/>. – Дата доступа: 16.09.2018.
17. Суханов, Е. А. Гражданское право : в 4 т. / Е. А. Суханов. – Изд. 3-е. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. – 496 с.

18.Белов, В. А. Права пользования чужой вещью [Электронный ресурс] / В. А. Белов // Собр. законодательства Российской Федерации. – Режим доступа: <http://www.szrf.ru/szrf/doc.phtml?nb=107&issid>. – Дата доступа: 01.10.2018.

19.Григорьева, О. В. Владение как необходимое условие возникновения и осуществления вещных прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Григорьева. – Волгоград, 2004. – 26 с.

20.Камышанский, В. П. Право собственности: пределы и ограничения / В. П. Камышанский. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – 303 с.

21.Хатунцев, О. А. Проблема деления прав на вещные и обязательственные / О. А. Хатунцев // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008. – № 9. – С. 93–97.

22.Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] : одобр. Советом при Президенте Рос. Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г. // ГАРАНТ.РУ : информационно-правовой портал. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12176781/>. – Дата доступа: 01.10.2018.

23.О модельном законе «Об ограниченных вещных правах» [Электронный ресурс] : постановление Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств, 27 нояб. 2015 г., № 43-9 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

24.О модельном законе «О праве собственности и его защите» [Электронный ресурс] : постановление Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств, 17 мая 2012 г., № 37-9 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

25.Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2017 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

26.Гладкая, Е. Н. О проблеме традиционного подхода к определению правомочий собственника / Е. Н. Гладкая // Актуальные проблемы гражданского права. – 2018. – № 1 (11). – С. 158–179.