

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS AND OTHER PROPRIETARY RIGHTS: RUSSIAN AND FOREIGN EXPERIENCE OF LEGAL REGULATION

N. Orekhova

Summary. The article analyzes the concept of ownership from a legal point of view. The monitoring of the protection of the property of individual foreign states was carried out, the specifics of the Russian legal regulation of this institution were determined. It is concluded that property is currently under state protection, despite the fact that there are conflicts in the legal system that allow it to be alienated to other users on illegal terms. It is concluded that judicial practice and the system of legal regulation should be regularly improved in relation to property, for the purpose of which it is necessary to monitor the movement of property in the system of legal relations of the country. The purpose of the article is to explore the mechanism of legal protection of property in Russia and abroad.

Keywords: protection of rights, property and other proprietary rights, Russian and foreign experience, legal regulation, judicial.

Собственность является элементом демократического общества и имеется фактически у каждого дееспособного человека, а также представляет собой набор имущества, прав и иных объектов правоупотребления, которыми человек может свободно пользоваться, распоряжаться и владеть [1].

При этом, данной категории уделено значительное внимание как в законодательстве, так и в цивилистической науке, поскольку она может выступать как объектом гражданского права, так и жилищных отношений, имущественных, семейных и других. Так, одни правоведы считают, что собственность — это институт гражданского права, который выстраивает всю систему правоотношений, возникающих между собственниками, объектами и субъектами собственности, а также во время пользования, владения и распоряжения этими объектами [2].

Карпов Е.А. [3] считает, что собственность представляет собой набор имущественных объектов, в состав которых входит недвижимость, автотранспорт, нематериальные активы, и множество других объектов, каждый из которых находится в своей сфере правоотношений. В этой связи автор видит обозначение собственности,

Орехова Наталья Леонидовна
кандидат юридических наук, доцент,
Северо-Западный институт управления — филиал
РАНХиГС при Президенте РФ (г. Санкт-Петербург)
nataliaorekhova@bk.ru

Аннотация. В статье проводится анализ понятия собственности и ее защиты с правовой точки зрения. Проведён анализ механизма защиты собственности отдельных зарубежных государств, определена специфика российского правового регулирования данного института. Сделан вывод, что в настоящее время собственность находится под защитой государства несмотря на то, что имеют место коллизии в системе права, позволяющие осуществлять отчуждение собственности к другим пользователям на незаконных условиях. Сделан вывод, что судебная практика и система правового регулирования института права собственности должны регулярно совершенствоваться, с целью чего необходимо проводить контроль за движением вещных прав в системе правоотношений страны.

Цель статьи — исследовать современные тенденции и механизм правовой защиты права собственности и иных вещных прав в России и за рубежом.

Ключевые слова: защита прав, собственность и иные вещные права, российский и зарубежный опыт, правовое регулирование, судебная практика.

как фактическое наличие прав на пользование конкретными субъектами, в составе которых имеют место отношения, возникающие в процессе их использования.

Большое внимание собственности, как правовой категории, уделяет внимание Изосимов А.С. [4]. Он считает, что собственность имеется у каждого человека и может выражаться не только в наличии имущества, недвижимости, транспорта, но и прав пользования произведениями собственного изготовления, программных разработок и др. В любом случае, собственность является объектом гражданских правоотношений, а значит — подлежит регулированию со стороны государства как в России, так и за рубежом.

В России собственность и вещные права регламентированы в первой части Гражданского кодекса, во II разделе (гл. 13–20) [5]. Однако в нем не приводится понятие собственности, а рассмотрен только перечень правомочий в отношении собственности, которые статья 209 ГК РФ определяет следующим образом:

- продажа имущества третьим лицам за цену и на условиях, устраивающих собственника;
- совершение безвозмездных сделок по усмотрению собственника (например, дарение);

- передача имущества во временное владение, пользование или ограниченное распоряжение третьим лицам;
- использование имущества в качестве залога для обеспечения обязательств.

Механизм защиты права собственности и иных вещных прав в Российской Федерации отличается от других стран.

К примеру, в США защита прав собственности выстраивается на теории «правовых связей» [6]. Так называемая, «связка прутьев», согласно которой деление права собственности возможно на бесконечное множество правомочий, нарушение каждого из которых влечёт за собой определённую ответственность. При этом определены меры ответственности, исходя из того, какие формы нарушения были допущены.

В Европейском союзе защита собственности выстраивается на «Концепции прав человека» [7], которая даёт гарантии каждому обладать имущественным правом. Кроме того, защита собственности в этих странах является одной из основ европейских конституций, в которых частная собственность провозглашена, как основа прав и обязанностей.

Во всех европейских странах защита собственности выстраивается на принципе неприкосновенности к частному имуществу, в результате чего государства обязываются формировать систему юридических гарантий и защиты права собственности. Это закреплено в конституциях практически всех европейских государств, ряда стран СНГ, которые в целом гарантируют право частной собственности и охраняют его законом [8].

Тем не менее, во многих странах разработаны отдельные законы, определяющие формы защиты прав собственности. Примером является закон Австрии «Об общих правах граждан королевств и земель, представленных на имперском совете». В нём конкретно закреплено право граждан на собственность владения имуществом, землями и не имущественными правами, которые защищены государством.

При этом, большинством конституций определено, что принудительное изъятие имущества в пользу другого человека и даже государства, законом запрещено. Однако, практически в каждой стране имеют место случаи, когда собственность может быть экспроприирована. К примеру, в Дании экспроприация возможна на основании специального закона, который принят на территории страны и одобрен королём [7].

В тоже время, возможность судебного обжалования действий органа государственной власти о принуди-

тельном изъятии собственности закреплена в Конституциях Беларуси и Германии [8].

Запрет на конфискацию имущества без судебного решения прямо установлен конституциями Бельгии и Кипра. При этом, несмотря на ограничение возможностей государства в сфере противодействия преступности, в этих конституциях имеет место запрет на изъятие законно приобретенного имущества в любом случае.

В Российской Федерации защита прав на имущество граждан отражена в 20 главе Гражданского кодекса, в которой указаны порядок истребования имущества из чужого незаконного владения, защита прав собственника от нарушения, последствия прекращения права собственности в силу закона [5].

Кроме того, защита права собственности в Российской Федерации также гарантирована Конституцией РФ и рядом других законов, определяющих правоотношения в области вещных прав.

Для защиты прав собственности в Российской Федерации используется виндикационный иск. Он представляет собой возможность истребования вещи из незаконного владения других лиц, когда вещь владеет лицо, не имеющее на то право. Кроме того, имеет место негаторный и посессорный иски, которые также нацелены на защиту собственности.

Однако, именно в отношении собственности возникает значительное количество гражданских споров, которые разрешаются в суде. Все эти споры можно разделить на следующие группы:

- в отношении объектов жилого имущества,
- в отношении объектов недвижимости и земельных участков;
- в отношении правообладания на объекты интеллектуального труда, а также нематериальных прав;
- автотранспорта и всех объектов, включаемых в эту группу.

При этом стоит подчеркнуть, что большинство дорогостоящих объектов имущественных прав обязательно сопровождаются договором регистрации, который подтверждает право собственности на конкретный субъект правоотношений. А именно, такими объектами являются недвижимость и автотранспортные средства. Собственность на иное имущество не подлежит государственной регистрации, однако при наличии доказательств прав на них, в суде, имеется возможность определить непосредственного собственника, которому принадлежит данная вещь.

Примером является дело, согласно которому предприниматель обратился в арбитражный суд с иском о за-

прете муниципальной администрации совершать действия, нацеленные на распоряжение нежилым зданием, которое принадлежит ему на правах собственности договора купли-продажи [8]. Данный договор расторгнут не был, в судебном порядке недействительность этого договора не признана.

Однако администрация разместила информацию о проведении торгов в отношении данного нежилого здания, в соответствии с чем были привлечены покупатели на него. Суд «встал» на сторону предпринимателя, запретив действия администрации в отношении данного объекта собственности.

Тем не менее, Гражданский кодекс РФ допускает основания, которые могут стать причиной оспаривания сделок, проводимых с недвижимостью. Речь идёт о нарушении отдельных законов и иных правовых актов, мнимости или притворности сделки, сделках, совершенных недееспособным гражданином или несовершеннолетним до 14 лет, юридическим лицом при противоречии целям его деятельности, без отсутствия согласия на то третьего лица, и нарушения условий реализации полномочий представителей юридического лица.

Кроме того, сделка может быть обжалована, если нарушен закон о распоряжении данным имуществом, сделка осуществлена посредством обмана, насилия, угрозы, не соблюдения формы сделки с недвижимостью, использования имущества не по назначению.

Имеет место и признание действительности сделки при банкротстве должника, продаже доли в праве общей собственности с нарушением правил преимущественного права покупки.

С целью незаконного присвоения собственности имеют место сделки с недвижимостью при посредстве подлога. То есть, в договоре ставится подпись лица, которое юридически не имеет на это права, в результате чего в последующем все остальные договора могут быть признаны не действительными. То есть, если лицо, заключившее договор купли-продажи недвижимости, не является законным владельцем и посредством подлога и мошеннических действий продает её другому лицу, впоследствии другое лицо, которое уже фактически оплатило эту недвижимость, реализуя право собственности на недвижимость, подвергают риску других лиц, приобретших это имущество, на признание данной сделки недействительной.

В тоже время имеют место и ситуации, когда суд встаёт на сторону последних владельцев, которые не знали о том, что жильё приобретено на незаконных основаниях и приобреталось за деньги. При этом суд учитывает условия и обстоятельства сделки. Примером является

заявление по жалобе гражданки Ч., когда в отчуждаемом жилье, был прописан несовершеннолетний ребёнок инвалид [9]. В этой ситуации суд вынес решение в пользу последнего владельца.

Наличие фактов мнимости и притворности сделок также является нарушением права собственности, что следует из статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом устанавливается осведомлённость сторон оспариваемых сделок о природе имущества, наличие притязаний друг другу, а также факты осведомлённости о притязаниях каждой из сторон.

Природу мнимой сделки может подтвердить реальность ее исполнения. При этом зачастую споры возникают в части нарушения застройщиком обязательств по передаче квартир после завершения строительства в муниципальную собственность на основании купли-продажи. Примером является судебное решение, огласно которого такие квартиры были реализованы аффилированным с местной администрацией лицам [10].

Если сделка совершена гражданином, признанным недееспособным или, не имеющим способности руководить собственными действиями согласно статье 171 ГК РФ, она также будет являться ничтожной. При совершении сделок с недвижимостью покупатель может запрашивать у продавцов справки из медицинских учреждений, которые дают возможность проверить не стоит ли продавец на учёте и не страдает от наркологической или алкогольной зависимости.

Однако, полностью исключить оспаривание в суде нельзя. Фактором является заключение судебной медицинской экспертизы, которая может быть оспорена и после смерти стороны сделки посредством посмертной судебной психологической экспертизы.

В то же время, сделка может быть оспорена и при отсутствии признаков недееспособности, но, если гражданин не понимал значение собственных действий. То есть, он был неспособен принимать решения в результате временного психического расстройства или хронического заболевания. Доказательством также будет являться заключение судебного эксперта.

Существуют ситуации, когда лицо ограничено дееспособно, либо является несовершеннолетним. Так, недопустимо дарение недвижимости от имени несовершеннолетних их законным представителям, это является частным предметом судебных разбирательств и регулируется статьей 26 ГК РФ. Закон устанавливает и возможность приобретения несовершеннолетними имущества. При этом, до их совершеннолетия распоряжаться имуществом будут их законные представители.

При этом, сделки от имени несовершеннолетних, опекуны могут совершать только с ограничениями, а ограниченно дееспособные лица совершают сделки лишь с согласия опекунов.

Имеют место и ситуации, когда не соблюдена форма сделки, договор купли-продажи не соответствует 550 ст. Гражданского кодекса. В такой ситуации купля-продажа влечёт её недействительность и требует пересмотра документального обоснования сделки.

В последние годы серьезная ситуация складывается со сделками, после которых продавец признает себя банкротом. В этой ситуации согласно статье 168 Гражданского кодекса, сделка может быть оспорена в суде и признана недействительной. При этом, имеют место подозрительные сделки и сделки, влекущие за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другим.

Подозрительные сделки разделяются на неполноценное исполнение и совершение причинения вреда имуществу кредитора [11].

Как правило, речь идёт об указании заниженных цен при продаже имущества, которое банкроты пытаются

«спасти» от исполнительного производства. Таким образом, они реализуют их аффилированным лицам, выставляя стоимость ниже рыночной, что также является нарушением закона, и такие сделки по гражданскому законодательству являются ничтожными.

Таким образом, в настоящее время собственность находится под защитой государства во всех современных странах. Тем не менее, имеет место множество коллизионных вопросов, которые позволяют переходить собственности в незаконное владение и распоряжение. Для проведения таких сделок необходимо знание законодательства, грамотный подход к выбору объектов имущества, а также правовому обеспечению этих сделок, что позволит обеспечить и сохранить собственность за её реальными владельцами.

Поэтому необходимо, чтобы законодательное регулирование данного института в дальнейшем совершенствовалось, что будет содействовать защите законных прав и интересов собственников, а также поможет решить многие коллизии в гражданско-правовой сфере.

ЛИТЕРАТУРА

1. Щенникова Л.В. Система оснований прекращения (лишения) права собственности как необходимое условие эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. №44. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-osnovaniy-prekrascheniya-lisheniya-prava-sobstvennosti-kak-neobhodimoe-uslovie-effektivnoy-realizatsii-printsipa> (дата обращения: 24.06.2024).
2. Карпов Е.А. Философские основы собственности и парадигм права собственности // Сервис +. 2020. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/filosofskie-osnovy-sobstvennosti-i-paradigm-prava-sobstvennosti> (дата обращения: 24.06.2024).
3. Рамазанов А.Х., Кахриманова К.Э. Тенденция сближения романо-германской и англосаксонской правовых семей // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. 2022. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsiya-sblizheniya-romano-germanskoj-i-anglosaksonskoj-pravovyh-semej> (дата обращения: 24.06.2024).
4. Изосимов А.С. Зарубежный опыт защиты права собственности // Научный журнал. 2019. №6 (40). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-zaschity-prava-sobstvennosti> (дата обращения: 16.06.2024).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/bfff9c0e0817f9bf533b2747612eab9d0f4fe3a5/?ysclid=lxhfpzc6mo920601865
6. Романова, Г.В. Исторические предпосылки возникновения частной собственности на землю в России / Г.В. Романова // Вестник Академии права и управления. — 2013. — № 33. — С. 156–161. — EDN RVFRCH.
7. Астафьева, А.С. Изъятие земельных участков в общественных интересах по законодательству России и Германии / А.С. Астафьева. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 51 (341). — С. 145–147. — URL: <https://moluch.ru/archive/341/76836/> (дата обращения: 16.06.2024).
8. Сидорова В.Н. Формы собственности как проблема реформы вещного права и права корпоративной собственности // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №6-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-sobstvennosti-kak-problema-reformy-veschnogo-prava-i-prava-korporativnoy-sobstvennosti> (дата обращения: 24.06.2024).
9. Решение от 18 марта 2019 г. по делу № А56-68179/2017 // <https://sudact.ru/arbitral/doc/DrNJhJhkBhNJ/?ysclid=lxhhph9xz7342017776>
10. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 02.08.2023 по делу N 88-16979/2023 // <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=138686#loHc4HUEU09LFwe11>
11. Определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 08 декабря 2022 года Дело N 33-23151/2022 // https://sankt-peterburgsky--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&ca