

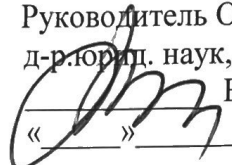
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Кафедра гражданского права

ДОПУСТИТЬ К ПРЕДСТАВЛЕНИЮ ГЭК

Руководитель ООП

д-р.юр.н. наук, профессор

В.А. Уткин

«  » 2022 г.

НАУЧНЫЙ ДОКЛАД

об основных результатах подготовленной научно – квалификационной работы
(диссертации)

ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ И ВЕЛИКОБРИТАНИИ

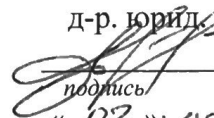
по основной образовательной программе подготовки научно-педагогических кадров в
аспирантуре
направление подготовки 40.06.01 – Юриспруденция

Семякина Анна Васильевна

Научный руководитель

д-р. юрид. наук, доцент

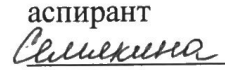
Е.С. Болтанова


подпись

« 02 » ноября 2022 г.

Автор работы

аспирант

 А.В. Семякина

подпись

Томск-2022

Актуальность темы диссертационного исследования объясняется необходимостью разрешения теоретических и практических проблем регулирования вещных прав на земельные участки в РФ. Ключевой недостаток действующего правового регулирования – несбалансированность, недостаточный учет конкурирующих интересов собственников и владельцев соседствующей недвижимости, сособственников, обладателей ограниченных вещных прав и иных пользователей земельных участков.

Данные недостатки послужили основой для разработки Проекта изменения ГК РФ о вещных правах¹. Однако процесс реформирования до сих пор не завершен. Нет единства представлений о направлениях проводимой реформы и среди исследователей. По сути, Проект изменений ГК РФ представляет собой попытку переложить немецкую систему вещных прав на российскую почву.

Система вещных прав на земельные участки, сформировавшаяся в английском праве, отличается значительным своеобразием. Прежде всего, это касается реализации в Великобритании подхода, в соответствии с которым вещные права могут иметь как абсолютную, так и смешанную, относительную природу. В то же время в английском праве, как и в немецком, так же была реализована концепция земельного участка как единого объекта недвижимости, особой юридической защитой наделяется фактический владелец, присутствует регулирование отношений соседствующих собственников недвижимости.

Использование в качестве предмета сравнения правовых систем РФ и Великобритании² объясняется необходимостью сопоставления двух принципиально различных подходов к правовой природе вещных прав на земельные участки – романо-германского и англо-американского. В то же

¹ Проект ФЗ N 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»

² Имеется в виду Англия и Уэльс, так как на территории Шотландии и Ирландии в Великобритании действуют автономные правовые системы. В результате двух масштабных реформ вещного права в 1925, 2002 гг. в Великобритании было принято более 60 актов Парламента, регулирующих отношения в сфере вещных прав на земельные участки.

время обе системы имеют единую историческую основу в виде римского права, что также предопределяет значимость такого сравнительно-правового исследования. Римское право, послужившее основой как для российского, так и для немецкого и английского права, отличалось крайней степенью рационализма при разработке собственных концепций, пригодность которых в современных реалиях нуждается в подтверждении.

Степень разработанности темы исследования. Основы теоретических представлений о категории вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании были заложены еще в римском праве. Однако, начиная с периода Средних веков, концепции вещных прав в обеих странах развивались независимо друг от друга.

Основные труды, затрагивающие проблематику диссертационного исследования, относятся к авторству таких западных цивилистов, как Б.А.Акерманс, В.Барр, К.Бэван, П.Биркс, Б.Богуз, С.Брайт, С.Гарнер, К.Грей, С.Грей, М.Диксон, Б.Эджворт, С. Ван Эрп, А.Хадсон, Ч.Харпум, Э.Кларк, Д.Кован, Э.Кук, Б.Макфарлейн, Э.МакКензи, У.Маттеи, Р.Мегарри, Т.Меррилл, С.Мюнцер, С.Нилд, Дж.Пеннер, Р.Пирс, Р.Смит, Д.Дж.Спранклинг, В.Сводлинг, Дж.В.Томпсон, У.Уэйд и др.

Среди современных российских ученых, занимающихся тематикой вещных прав (в том числе, в сравнительно-правовом аспекте), можно выделить З.А.Ахметьянову, А.Б.Бабаева, В.А.Багаева, Р.С.Бевзенко, В.В.Безбаха, В.А.Белова, Е.С.Болтанову, Л.Ю.Василевскую, Ю.А.Волочай, М.Ю.Галятина, Д.В.Дождева, И.А.Емелькину, М.А.Ерохову, А.А.Иванова, А.В.Коновалова, Т.В.Краснову, О.И.Крассова, А.Н.Латыева, В.П.Мозолина, Е.И.Папушину, Т.Н.Подшивалова, А.А.Рубанова, А.Д.Рудокваса, А.О.Рыбалова, С.А.Синицына, К.С.Скловского, Е.А.Суханова, В.А.Томсинова, Е.Д.Тягай, Л.В.Щенникову, А.М.Эрделевского и др.

Несмотря на наличие современных исследований в области вещных прав, в отечественной цивилистике сравнительно-правовой аспект данных отношений в сопоставлении российского и английского правового

регулирования до настоящего времени не получил подробного изучения. В то же время он становился предметом исследования в рамках отдельных проблем: природы вещных прав, институтов регистрации вещных прав, приобретательной давности, владения, а также при изучении отдельных видов вещных прав, признаваемых в английском праве (траст, права владения). Указанным проблемам посвящены работы В.А.Багаева³, В.В.Безбаха⁴, О.И.Крассова⁵, Е.И.Папушиной⁶, С.А.Синицына⁷. Однако многие вопросы регулирования вещных прав на земельные участки в сравнительно-правовом аспекте остаются недостаточно изученными в отечественной доктрине. К таким необходимо, прежде всего, отнести вопрос методологической основы для сравнения правового регулирования вещных прав в России и Великобритании как в части отдельных видов вещных прав, так и в части оснований их возникновения, изменения, прекращения и защиты.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся при установлении и реализации вещных прав на землю в праве России и Великобритании.

Предметом исследования являются нормы права, материалы судебной практики России и Великобритании, относящиеся к сфере вещного права на земельные участки. Предметом исследования также являются научные доктрины, затрагивающие проблемы правовой природы вещных прав на недвижимое имущество, определения объектов и содержания таких прав, а также оснований возникновения, прекращения, механизма реализации и защиты вещных прав на земельные участки в российском и английском правопорядках.

³ Багаев В.А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву: дис....канд. юрид. наук. СПб., 2016.

⁴ Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: дис....канд. юрид. наук. М., 2004.

⁵ Крассов О.И. Земельное и имущественное право в странах общего права. М., 2015.

⁶ Папушина Е.И. Владение в англо-американском праве: дис....канд. юрид. наук. М., 2021.

⁷ Синицын С.А. Общее учение об абсолютных и относительных субъективных гражданских правах : дис. ...д-ра юрид. наук. М., 2017.

Цель исследования заключается в развитии теоретических представлений о вещных правах в отечественной цивилистике посредством сравнительно-правового исследования правового регулирования вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании, а также формирование предложений по совершенствованию правового регулирования вещных прав на земельные участки в РФ.

Задачи исследования

- изучение исторических предпосылок формирования концепции вещных прав в рамках правовых систем двух стран – Великобритании и РФ;
- формулировка определений вещных прав на земельные участки в праве РФ и Великобритании;
- оценка допустимости заимствования отечественным правопорядком английских концепций, существующих в сфере правового регулирования вещных прав на земельные участки (подходов к определению и природе вещных прав, а также перспектив заимствования концепции единого объекта недвижимости);
- определение принципов регулирования вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании;
- сопоставление подходов в РФ и Великобритании к системе вещных прав и ограничений таких прав на земельные участки;
- учет позитивного опыта Великобритании при формулировании конкретных законодательных предложений в области правового регулирования динамики и защиты вещных прав в РФ.

Методологическая основа исследования. Посредством применения методов, широко используемых в сравнительном правоведении – аналитического, структурного, функционального, кейс-стади, исторического, общего ядра (*common core*)⁸ – в работе продемонстрированы концептуальные сходства и различия регулирования вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании.

⁸ Van Hoecke M. Methodology of Comparative Legal Research // Law and Method. 2015. № 12. P. 1 – 35.

Аналитический и структурный методы были использованы в теоретических параграфах работы, посвященных определению правовой природы и признаков вещных прав на земельные участки, а также определению природы ограничений соответствующих субъективных прав. Функциональный, исторический методы, а также методы общего ядра и кейс-стади, главным образом, использовались при сравнении действующих систем вещных прав на земельные участки в обеих странах, оснований их динамики и защиты.

Теоретической основой исследования послужили положения научных трудов отечественных и зарубежных ученых, посвященные правовой природе вещных отношений, а также общетеоретическим вопросам гражданского права (природы субъективного права, ограничений права).

Особое значение для диссертационного исследования имели труды В.А.Багаева, Р.С.Бевзенко, В.В.Безбаха, В.А.Белова, Е.С.Болтановой, Л.Ю.Василевской, Д.В.Дождева, И.А.Емелькиной, М.А.Ероховой, А.А.Иванова, А.В.Коновалова, Т.В.Красновой, О.И.Крассова, А.Н.Латыева, В.П.Мозолина, Е.И.Папушиной, Т.Н.Подшивалова, А.О.Рыбалова, С.А.Синицына, К.С.Скловского, Е.А.Суханова, Е.Д.Тягай, Л.В.Щенниковой.

В работе использовались также труды зарубежных ученых, среди которых: Б.А.Акерманс, В.Барр, К.Бэван, П.Биркс, С.Брайт, К.Грей, С.Грей, М.Диксон, С. Ван Эрп, Ч.Харпум, Э.Кларк, Э.Кук, Б.Макфарлейн, Э.МакКензи, У.Маттеи, Р.Мегарри, Т.Меррилл, С.Нилд, Дж.Пеннер, Р.Смит, Д.Дж. Спрэнклинг, В.Сводлинг, Дж.В.Томпсон, У.Уэйд.

Нормативно-правовую основу исследования составило гражданское законодательство РФ и право Великобритании, а также английские судебные прецеденты.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной практики России, Великобритании, а также международных юрисдикционных органов.

Научная новизна диссертационного исследования. Впервые в юридической науке предметом фундаментального исследования стали институты вещных прав на земельные участки двух правовых систем – России и Великобритании. Проанализированы и сопоставлены понятия вещного права на земельный участок, обоснованы сходства и различия в представлениях о его содержании, месте в системе имущественных прав; проведен анализ понятия земельного участка в правовых системах обеих стран, а также ограничений и обременений вещных прав на земельные участки; проведена классификация оснований возникновения и прекращения вещных прав на земельные участки в обеих странах, а также определены общие принципы и особенности юридической защиты вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании.

Следующие теоретические положения и практические выводы, сформулированные по результатам диссертационного исследования, выносятся автором на защиту:

1. В работе было доказано, что деление субъективных прав на абсолютные и относительные составляет особенность правовых систем романо-германского права, нехарактерную для систем англо-американского права.

В российском правопорядке вещное право – абсолютное право, понимаемое как реализуемое посредством собственного поведения в отношении охраняемого законом блага (вещи), включает правомочия пользования, владения и распоряжения ей.

В соответствии с английским подходом субъективное вещное право наряду с правомочиями владения, пользования и распоряжения вещью может включать также следующие правомочия к собственнику вещи: требовать от него определенного поведения в отношении вещи, принудительно для собственника прекратить его право, получив при этом стоимость реализации вещи или связанный с вещью имущественный эквивалент, а также получить право собственности на такую вещь.

2. Обосновано, что традиционный для российской цивилистики подход к понятию субъективного вещного права через определение его признаков (абсолютный характер права и наличие юридической возможности господства над вещью) позволяет разграничить их от относительных обязательственных прав. Этому преимуществу лишена английская правовая система, которая строится на судебной дискреции и оценочных, но не содержательных критериях в определении правовой природы конкретного субъективного права на вещь.

3. Был сделан вывод о том, что концепции вещных прав на земельный участок в РФ и Великобритании различаются представлениями о месте вещного права в классификации субъективных прав, представлениями об объекте субъективного вещного права на земельный участок, а также о содержании соответствующего правового отношения.

4. Как следствие указанных различий в обеих странах различны и представления о системе вещных прав на земельный участок. Так, в действующем российском праве все вещные права на земельные участки представляют собой различные комбинации трех правомочий: 1) владения, пользования и распоряжения вещью; 2) пользования и распоряжения вещью; 3) пользования вещью.

В то же время в английском правопорядке помимо указанных групп выделяются: 4) обеспечительные права власти и требования к собственнику (с позиции отечественной цивилистики – преобразовательные или секундарные); и 5) права требования к собственнику. Соответственно, если система вещных прав в РФ на земельные участки более стабильна, то в Великобритании можно говорить о потенциально бесконечном числе таких прав, в основном, за счет вещных прав четвертой и пятой групп.

5. Регулирование вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании основывается на общих принципах: следования, публичности, закрытого перечня. В то же время в английском праве в силу большего количества вещных прав и различий их регистрационного режима

активное развитие получил принцип приоритета. В РФ же в силу более «стабильного» перечня вещных прав получил развитие принцип защиты вещных прав специальными исками.

Использование всех указанных принципов в обеих правовых системах определяется необходимостью устранения возможных конфликтов между обладателями вещных, обязательственных прав на недвижимость в части конкурирующих правомочий. Однако в реализации указанных принципов как в английском, так и в российском праве присутствуют исключения. Кроме того, сходными же принципами регулируются и некоторые обязательственные права в отношении недвижимости в обеих странах.

Исходя из сказанного, регулирование субъективного права посредством принципов следования, приоритета, публичности, абсолютной защиты (в РФ) не определяет его природу как вещную, но определяет особенности режима – наделяет право противопоставимостью всякому и каждому (*erga omnes*).

6. Обосновано, что установление наделенных свойством следования и подлежащих регистрации вещных обязательств для обладателей вещных прав в отношении земельных участков в РФ (обязательств соседства) не будет противоречить классификации субъективных прав на абсолютные – относительные, вещные – обязательственные. Обязательство собственника недвижимости, имеющее относительную природу, но наделенное в силу гражданско-правового режима противопоставимостью, не может в соответствии с отечественным подходом признаваться порождающим вещное право для управомоченного лица.

7. В результате выявленных недостатков реализованной в английском праве концепции единого объекта недвижимости обоснована необходимость сохранения в РФ режима многообъектной недвижимости, а также ее дальнейшего развития. В частности, обоснована необходимость закрепления в ГК РФ режима составной недвижимой вещи. По сравнению с концепцией единого объекта режим составной недвижимой вещи предоставляет

возможности собственнику недвижимости в границах земельного участка по: самостоятельному распоряжению правом; принуждению собственника земельного участка к определенному поведению; заключению соглашений с иными обладателями вещных прав, собственниками соседствующих земельных участков.

8. В работе, в том числе с учетом английского опыта правового регулирования, было доказано, что предложенная Проектом изменений ГК РФ модель защиты фактического владения не отвечает принципу баланса интересов лиц, участвующих в вещных правоотношениях. Соответственно, гражданско-правовая защита обладателей вещных прав на недвижимость *de lege ferenda* должна опираться на защиту титульного владения. Она возможна путем законодательного расширения специальных способов защиты вещных прав в отношении недвижимости за счет: приказной защиты; защиты посредством обращения в исполнительные органы власти; закрепления права соседствующего собственника недвижимости требовать установления по решению суда вещного обязательства; закрепления возможности оперативного устранения нарушений права собственными действиями с последующим возложением в судебном порядке возмещения расходов на нарушителя.

Внесены предложения по изменению действующего законодательства РФ:

– дополнить статью 261 ГК РФ пунктом 1 следующего содержания:

«1. Земельный участок – земная поверхность, воздушное пространство над ней в пределах, определяемых нормами публичного права. В его границах также может находиться иное недвижимое имущество».

– внести в Главу 17 ГК РФ статью 260.1 «Принципы правового регулирования» следующего содержания:

«1. Перечень вещных прав на недвижимость определяется Гражданским кодексом РФ.

2. Вещные права на недвижимость сохраняются при смене собственника имущества и имеют приоритет по отношению к возникшим после них вещным правам.

3. Приоритет закрепляется также за вещными правами, зарегистрированными в течение приоритетного периода, по отношению к правам на недвижимость, регистрация которых осуществляется по его истечении. Приоритетный период в отношении правопритязания, отметка о котором внесена в реестр прав на недвижимое имущество, устанавливается на 30 календарных дней.

4. Право, которое продолжает осуществляться с согласия собственника земельного участка, несмотря на истечение его срока, не может быть противопоставлено добросовестному приобретателю земельного участка.

5. При принудительном прекращении права собственности на земельный участок (если иное не будет предусмотрено договором или решением суда), ликвидации и прекращении недействующего юридического лица вещные права в отношении недвижимости прекращаются».

– внести в Главу 17 ГК РФ статью 260.2 «Соглашение соседствующих собственников недвижимости» следующего содержания:

«1. Собственники соседствующей недвижимости вправе заключить соглашение, содержащее обязательство собственников недвижимости по совершению фактических, юридических действий или воздержанию от таковых, связанное с использованием недвижимостью (обязательство соседства). Уставом кондоминиума, законом также может быть предусмотрено возникновение такого обязательства в отношении недвижимости. В судебном порядке такое обязательство может быть признано за лицом при условии связанности обязательства с господствующей недвижимостью, а также при необходимости улучшения условий использования служащей недвижимости.

2. Обременение недвижимости посредством обязательства соседства подлежит регистрации в ЕГРН. Если иное не предусмотрено соглашением

сторон, обязательство соседства в отношении недвижимости имеет возмездный характер. Соглашение об обременении недвижимости посредством обязательства соседства может быть заключено на определенный срок.

3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения такого обязательства истец вправе требовать устранения нарушений, принуждения к исполнению, возмещения убытков.

4. Обязательство соседства в отношении недвижимости может быть прекращено: по соглашению сторон, в связи с истечением срока, по решению суда.

5. Суд при решении вопроса о прекращении обязательства должен руководствоваться условиями соглашения. Если такие условия в нем не предусмотрены, суд вправе прекратить обязательство в случаях, когда сохранение обязательства будет несправедливым или чрезмерно обременительным для обязанного лица. Суд также вправе при наличии заслуживающих внимание обстоятельств пересмотреть условия, размер оплаты вещного обязательства, а также его содержание».

– дополнить Главу 17 статьей 260.3 «Способы защиты вещных прав соседствующих собственников недвижимости» следующего содержания:

«1. Соседствующий собственник земельного участка при осуществлении воздействия, ухудшающего условия пользования и владения участком, вправе требовать от собственника соседнего земельного участка денежной компенсации. При обосновании существенного ухудшения таких условий истец также вправе требовать принудительного выкупа принадлежащего истцу земельного участка или его части.

2. В целях защиты прав владения и пользования обладатели вещных прав на недвижимость, а также иные законные владельцы вправе обратиться в суд за выдачей приказа, а также обратиться за получением административного акта от органов власти в порядке, предусмотренном федеральным законом.

3. Самозащита обладателей вещных прав на недвижимость предполагает возможность по устранению нарушений собственными действиями с правом на возмещение в судебном порядке в разумных пределах понесенных расходов с нарушителя».

Теоретическая значимость диссертации состоит в том, что результаты диссертационного исследования могут быть использованы для продолжения научных исследований в данной сфере, а также использоваться при подготовке и совершенствовании учебно-методических материалов в процессе преподавания дисциплин «Гражданское право», «Международное частное право».

Практическая значимость диссертации обусловлена тем, что выводы и положения, сформулированные в диссертации, могут стать научной основой совершенствования гражданского законодательства РФ; послужить устранению противоречий в правоприменительной практике РФ.

Степень достоверности результатов исследования обеспечивается выбранной методологией исследования, использованием значительной теоретической, нормативно-правовой базы, судебной правоприменительной практики.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права Юридического института Национального исследовательского Томского государственного университета, где были проведены ее экспертная оценка и обсуждение. Результаты диссертационного исследования явились предметом обсуждения в рамках докладов на конференциях: всероссийской научно-практической конференции «Правовые проблемы укрепления российской государственности» (Томск, 2016, 2017, 2022), международной научно-практической конференции «Проблемы геологии и освоения недр: труды XXI Международного симпозиума имени академика М.А.Усова» (Томск, 2017), всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы гражданского права и процесса» (Омск, 2018), международной

научно-практической конференции «Актуальные проблемы предпринимательской деятельности и корпоративного права в России и за рубежом» (Москва, 2018), международной научно-практической конференции «Традиции, инновации в системе современного российского права» (Москва, 2019), международной научно-практической конференции «Ежегодные научные чтения, посвященные памяти профессора С.Н. Братуся» (Москва, 2020), межвузовской отчетной научно-практической конференции «Парадигма современного права: вопросы теории и правоприменения» (Томск, 2021), всероссийской конференции по национальному и международному праву «International & Domestic Law» (Екатеринбург, 2021), международной научно-практической конференции «Реформа вещного и обязательственного права: основные этапы, общая характеристика и направления дальнейшего движения» (Краснодар, 2021), международном юридическом конгрессе студентов «Эпоха права и высоких технологий» (Санкт-Петербург, 2022).

Публикации по теме исследования. Основные теоретические положения диссертационного исследования представлены в статьях, опубликованных в журналах, включенных в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук⁹.

Структура работы обусловлена ее объектом, предметом, целью и задачами. Работа состоит из введения, 2 глав, включающих 8 параграфов, заключения и списка использованных источников и литературы.

⁹ Семякина А.В. Аренда земельных участков по английскому и российскому праву // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С.28-33; Семякина А.В. Вещные обязательства в отношении недвижимости: опыт правового регулирования в России и Великобритании // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 12. С. 70-78; Семякина А.В. Вещные права на земельные участки в РФ и Великобритании: догматический подход против прагматизма // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 7. С.179-191; Семякина А.В. Об объекте и системе вещных прав на земельные участки в РФ в контексте реформы ГК РФ // Вестник Том. Гос. ун-та. Право. 2021. № 42. С.177-187.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность избранной темы, определяются цель, задачи, объект, предмет, методологические, теоретические и нормативные основы исследования, формируется научная новизна проведенного исследования, основные положения, выносимые на защиту, раскрываются теоретическая и практическая значимость работы, научная новизна положений, выносимых на защиту, теоретическая и практическая значимость сформулированных выводов и положений.

Первая глава «Теоретико-правовые основы вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании» состоит из пяти параграфов и посвящена анализу понятий вещных прав на земельные участки в доктрине двух стран; признакам вещных прав; принципам правового регулирования вещных прав; анализу концепций земельного участка как объекта вещного права в РФ и Великобритании, а также сравнительно-правовому анализу понятий ограничений вещных прав на земельные участки в обеих странах.

В первом параграфе «Категория вещного права на земельный участок в доктрине двух стран» рассмотрены основные позиции, существующие в доктрине и праве двух стран, о понятии и правовой природе вещных прав на земельные участки.

В работе посредством использования аналитической концепции У.Хохфилда было доказано, что деление субъективных прав на абсолютные и относительные составляет особенность правовых систем романо-германского права. В то же время для стран англо-американского права такой подход не характерен.

Так, в российском правопорядке вещное право – абсолютное право, понимаемое как реализуемое посредством собственного поведения в отношении охраняемого законом блага (вещи), включает правомочия пользования, владения и распоряжения ей.

В соответствии с английским подходом субъективное вещное право наряду с правомочиями владения, пользования и распоряжения вещью может включать также следующие правомочия к собственнику вещи: требовать от него определенного поведения в отношении вещи, принудительно для собственника прекратить его право, получив при этом стоимость реализации вещи или связанный с вещью имущественный эквивалент, а также получить право собственности на такую вещь. Относительный характер правомочий обладателя ограниченного вещного права выражается в субправомочиях требования и власти – и корреспондирующих им обязанности и подчинении собственника вещи.

Наиболее ярко английский подход, не предполагающий дифференциацию прав на абсолютные и относительные, проявлен в праве бенефициара траста. Такое право наделяет бенефициара, в том числе, относительными правомочиями по контролю за собственником, участию в принятии им решений в отношении имущества. В то же время такое понимание, допускающее обязанности обладателя вещного права действовать так, как обязывает его управомоченное лицо, противоречит восприятию абсолютного права в российской цивилистике.

В первом параграфе сделан вывод о том, что концепции вещных прав на земельный участок в РФ и Великобритании различны представлениями об объекте субъективного вещного права на земельные участки, о месте вещного права в классификации прав и, как следствие, различны представлениями о содержании соответствующего правового отношения.

Второй параграф «Признаки вещных прав» посвящен анализу подходов в РФ и Великобритании к определению вещных прав на земельные участки. Английский подход к определению субъективного права как вещного, признающий допустимость ограниченной противопоставимости вещных прав, приводит к смешению категорий вещных и обязательственных прав. Как следствие, в части вещных прав на земельные участки в английском правопорядке можно отметить дискрецию способов защиты, открытый

перечень оснований возникновения и прекращения вещных прав, обесценивание эффекта *erga omnes* и их регистрации, а также проблему разграничения обязательственного и вещного эффектов сделки. Дестабилизирует оборот и необходимость судебной квалификации возникших между субъектами правоотношений. Указанные особенности относятся скорее к недостаткам, чем к достоинствам английского права. Закрепление в законодательстве РФ данного подхода не согласуется с отечественным правопорядком. В российском праве сложился более «строгий» подход к разграничению правовых режимов вещных и обязательственных прав и определению субъективного права как вещного на основе анализа его признаков: абсолютного характера права и наличие юридической возможности фактического господства над вещью.

В работе обоснован вывод о том, что природа отношений собственника вещи и обладателя ограниченного вещного права на нее, а также отношений сособственников в российском правопорядке не строится по типу «вычитания» правомочий. Вступая в такие отношения, обладатели вещных прав определяют порядок реализации общих конкурирующих друг с другом правомочий. Таким образом, собственник вещи не может считаться обладателем более полного права на вещь по сравнению с ограниченным вещным правом на этот объект другого лица. Как представляется, на современном этапе законодательное регулирование в РФ должно быть преимущественно диспозитивным в вопросах содержания соответствующих отношений.

В третьем параграфе работы проанализированы присущие правопорядкам РФ и Великобритании специальные принципы регулирования вещных прав на земельные участки: следования, приоритета, публичности и закрытого перечня. Сделан вывод о том, что указанные принципы в РФ и Великобритании используются как в отношении вещных, так и ряда обязательственных прав, связанных с недвижимостью. Данное сходство обусловлено необходимостью на уровне закона определить правила,

способствующие устранению потенциальных конфликтов между обладателями вещных, обязательственных прав на недвижимость в части пересекающихся правомочий.

Закрепление в законодательстве РФ закрытого перечня вещных прав на земельные участки необходимо, прежде всего, в целях предоставления гарантий обладателям ограниченных вещных прав на земельные участки. Однако это не исключает возможность трансформации содержания вещных прав посредством вещных обязательств в отношении земельных участков.

Сочетание императивного и диспозитивного методов регулирования в части видов и содержания вещных прав на земельные участки в РФ должно обуславливаться практическими соображениями, целями законодателя. Так, перечень сервитутов, подлежащих установлению, не должен быть исчерпывающим, в то время как перечень оснований для установления публичного сервитута – должен быть закрытым.

В четвертом параграфе работы рассматриваются теоретические представления о земельном участке как объекте вещного права в доктрине и праве РФ и Великобритании. На примере английского опыта регулирования отмечен ключевой недостаток закреплённой в английском праве концепции единого объекта недвижимости – идея «единого», «полного», «абсолютного» права собственности, возникающего из права собственности на земельную поверхность. В современных условиях такое представление вступает в противоречие с иными нормами частного и публичного права. Для РФ более оптимальной является концепция многообъектной недвижимости, реализованная в действующем ГК РФ. Она предоставляет дополнительные возможности собственнику недвижимости в границах земельного участка по самостоятельному распоряжению правом; принуждению собственника земельного участка к определенному поведению; заключению соглашений с иными обладателями вещных прав, собственниками соседствующих земельных участков.

Развитие идеи многообъектной недвижимости в РФ требует определения режима составной недвижимой вещи, установления баланса в регулировании отношений соседствующих собственников, а также изменения легального определения земельного участка как объекта гражданских прав.

В пятом параграфе с помощью аналитического подхода произведена классификация ограничений прав на земельные участки в РФ и Великобритании по критерию изменения содержания подлежащего ограничению субъективного права. Соответственно, ограничение субъективного вещного права на земельный участок в РФ может представлять собой необходимость претерпевать прямое или косвенное воздействие на земельный участок; обязанность или запрет; отсутствие возможности изменить связанное с объектом недвижимости правоотношение с другим лицом; отсутствие иммунитета.

В качестве общей тенденции правового регулирования ограничений прав на земельные участки в РФ и Великобритании необходимо отметить замену ограничений конструкцией ограниченных вещных прав на земельный участок. Появление прав-гибридов в праве обеих стран (публичный сервитут в РФ, парковочный сервитут и сервитут света и воздуха в Великобритании) связано с тем, что публичного регулирования для установления ограничений вещных прав на земельные участки в законодательствах обеих стран становится недостаточно.

Зарубежный опыт позволяет прийти к выводу о необходимости закрепления в отечественном праве вещных обязательств в отношении недвижимости в качестве конструкции *sui generis*, лишенной ограничений регулирования как вещных (бессрочный характер установления, *numerus clausus*), так и обязательственных (не связывают третьих лиц) прав. Установление негативных, позитивных обязательств может быть востребовано в различных отраслях законодательства – как частных (отношения соседства), так и публичных (природоохранные обязательства,

обязательства по передаче земельных участков в публичную собственность, целевая собственность).

Во второй главе работы рассматриваются действующие в РФ и Великобритании подходы к классификации вещных прав на земельные участки, а также проводится классификация оснований их возникновения, изменения и прекращения. С помощью выделения общих принципов защиты вещных прав на земельные участки в обеих странах, подходов национальных судов обоснованы рекомендации по изменению действующего законодательства РФ в части гражданско-правовой защиты вещных прав.

Первый параграф посвящен анализу подходов в Великобритании и РФ к классификации вещных прав на земельные участки в обеих странах.

Так, в действующем российском праве все вещные права на земельные участки представляют собой различные комбинации трех правомочий: 1) владения, пользования и распоряжения вещью; 2) пользования и распоряжения вещью; 3) пользования вещью.

В английском правопорядке помимо указанных групп выделяются: 4) обеспечительные права власти и требования к собственнику (с позиции отечественной цивилистики – преобразовательные или секундарные); и 5) права требования к собственнику. При этом система вещных прав в РФ на земельные участки более стабильна. В то же время в английском правопорядке, в основном, за счет вещных прав четвертой и пятой групп. можно говорить о потенциально бесконечном числе прав, которые могут быть судами признаны вещными.

Сделан вывод о том, что предложенный в Проекте изменения ГК РФ подход по системе вещных прав на недвижимость дублирует уже существующие вещные, обязательственные права. С учетом развития идеи многообъектной недвижимости, в работе были представлены рекомендации по дополнению и развитию существующей системы вещных прав на земельные участки в РФ.

Второй параграф посвящен вопросам динамики вещных прав на земельные участки в праве двух стран. Основания возникновения, изменения и прекращения вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании были классифицированы по критерию необходимости волеизъявления управомоченных лиц. Соответственно, к основаниям возникновения вещных прав на земельные участки можно отнести: одностороннее предоставление, соглашение, требование заинтересованного лица, признание права в силу закона. Основания прекращения классифицированы на: одностороннее распоряжение правом управомоченным лицом, соглашение обладателя ограниченного вещного права на земельный участок с собственником или третьим лицом, принудительное прекращение права по воле собственника или третьих лиц, а также прекращение существования права в силу законных оснований.

Отношения обладателей ограниченных вещных прав и собственника, сособственников характеризуются необходимостью на всем протяжении существования отношений согласовывать взаимную волю при реализации принадлежащих им правомочий, корректировать содержание прав субъектов, перераспределять имущественные риски, определять взаимные обязательства в отношении недвижимости.

В этой связи на современном этапе законодательное регулирование в РФ должно быть преимущественно диспозитивным как в вопросах определения содержания соответствующих отношений, так и сроков существования вещного права, порядка и размера платы за его осуществление. Однако, по-прежнему, императивным способом в законодательстве РФ должны определяться общий порядок возникновения, изменения и прекращения вещных прав, а также порядок защиты вещных прав.

С учетом динамического характера отношений участников вещного правоотношения, объектом которого является недвижимость, сделан вывод о необходимости в ГК РФ закрепить обязанности сторон вступить в

переговоры; возможность предусмотреть в договоре право на односторонний отказ; устранить ограничения на право сторон по пересмотру размера платы за осуществление вещного права, а также допустить возможность расторжения договора в силу значительного ухудшения экономического положения обладателя ограниченного вещного права. De lege ferenda должна быть определена судьба вещного права на земельные участки, которое продолжает осуществляться с согласия собственника земельного участка, несмотря на истечение срока. Такое право не должно быть противопоставимо добросовестному приобретателю земельного участка.

Обоснована возможность использовать доктрины эстоппеля и конструктивного траста в части более широкой трактовки отечественных принципов добросовестности и недопустимости неосновательного обогащения. Так, при приобретении, существенном улучшении недвижимого имущества за счет другого лица при презюмируемом ГК РФ отсутствии признаков дарения или благотворительности, а также вопреки ранее согласованной воле относительно прав на такое имущество (включая права проживания) и иных взаимных договоренностей (встречное предоставление иной природы), за истцом должно быть признано право требовать взыскания неосновательного обогащения. Указанное право также должно быть распространено на последующее отчуждение такого имущества недобросовестному лицу. При отчуждении недобросовестному лицу недвижимого имущества вопреки воле одного из участников общей собственности у истца должно быть право выбора способа защиты. Соответственно, одним из способов защиты истца должно быть признание за ним права на долю в имуществе. Права добросовестного приобретателя при таком распоряжении при этом должны подлежать абсолютной защите.

Доказано, что как позитивная, так и негативная регистрационные системы прав на недвижимость не исключают возможность изменения записи о зарегистрированном праве лица, а также несовпадение реестра с фактически сложившимися правоотношениями по реализации вещных прав

на земельный участок. В Великобритании внесение изменений, затрагивающих права третьих лиц, в реестр недвижимости допускается только в целях исправления несправедливости, упущений одной из сторон при заключении соглашения с недобросовестным лицом. В РФ такие изменения возможны как в силу неправомерного поведения ответчика, так и в силу объективных обстоятельств. В этой связи в работе определены пути совершенствования законодательства РФ в части охраны и более эффективной защиты законных прав и интересов лиц в сфере недвижимости за счет: а) расширения возможностей, предоставляемых при регистрации прав на недвижимость (информирование правообладателей, отметки); б) применения принципа добросовестности при оценке поведения сторон в случае оспаривания учтенных прав.

В третьем параграфе «Порядок защиты вещных прав» на основе анализа общих принципов защиты вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании, а также судебной практики внесены предложения по изменению законодательства и правоприменения в РФ.

Принцип неприкосновенности собственности может получить конкретизацию в правах обладателей вещных прав на возмещение убытков при наложении публично-правовых ограничений и изъятии имущества для публичных нужд; соседствующих собственников недвижимости требовать компенсации за осуществление определенного воздействия на земельный участок, а также выкупа земельного участка или его части. В качестве критериев для возмещения убытков при наложении публично-правовых ограничений и изъятии могут выступать непредвидимость и существенность ущерба. Главным объективным критерием при решении вопроса о возмещении убытков, выплате компенсации обладателям вещных прав в случае осуществления воздействия на земельный участок должна стать степень утраты благоустроенности при эксплуатации соседствующей недвижимости. Недопустимым является также и административный порядок принятия решения о сносе построек, находящихся на земельном участке.

Принцип равенства всех форм собственности, равной защиты может применяться при распределении бремени доказывания и оценке доказательств в спорах о признании недействующими актов органов власти о включении земельных участков в границы особо охраняемых природных территорий; спорах о передаче в порядке виндикации земельных участков публичному образованию; спорах о признании прав собственности публичного образования на не востребованные земельные доли (в силу отсутствия требований о выплате утратившему собственнику доли соответствующей компенсации). Необходимо также предоставить возможность по оспариванию прав и признанию вещного права или обременения отсутствующим не только владельцам, но и всем обладателям вещных прав на земельные участки.

В работе было обосновано, что критерием добросовестного приобретения недвижимого имущества в порядке приобретательной давности при наличии зарегистрированного права собственности другого лица в РФ должно являться объективное отсутствие возможности по осуществлению регистрации перехода прав.

Как было показано в работе, предлагаемая Проектом изменений ГК РФ модель посессорной защиты не соответствует принципам баланса и эффективности средств защиты прав, законных интересов участников гражданских правоотношений, а также принципу публичности вещных прав на недвижимость. Таким образом, гражданско-правовая защита обладателей вещных прав на недвижимость *de lege ferenda* должна опираться на защиту титульного владения. Она возможна путем законодательного расширения специальных способов защиты вещных прав в отношении недвижимости за счет: приказной защиты; защиты посредством обращения в исполнительные органы власти; закрепления права соседствующего собственника недвижимости требовать установления по решению суда вещного обязательства; закрепления возможности оперативного устранения

нарушений права собственными действиями с последующим возложением в судебном порядке возмещения расходов на нарушителя.

В заключении формулируются основные выводы диссертационного исследования.

Основные положения диссертации нашли отражение в следующих публикациях автора:

Статьи в журналах, включенных в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук:

1. Семякина А.В. Аренда земельных участков по английскому и российскому праву // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С.28-33;
2. Семякина А.В. Вещные обязательства в отношении недвижимости: опыт правового регулирования в России и Великобритании // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 12. С. 70-78;
3. Семякина А.В. Вещные права на земельные участки в РФ и Великобритании: догматический подход против прагматизма // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 7. С.179-191;
4. Семякина А.В. Об объекте и системе вещных прав на земельные участки в РФ в контексте реформы ГК РФ // Вестник Том. Гос. ун-та. Право. 2021. № 42. С.177-187.

Публикации в прочих научных изданиях:

1. Семякина А.В. Концепция права собственности в англо-американской правовой системе // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сборник статей. – Томск, 2016. С.90-92.
2. Семякина А.В. Перспективы введения владельческой защиты для правообладателей земельных участков в России // Правовые

проблемы укрепления российской государственности: сборник статей. – Томск, 2017. С. 93-95.

3. Семякина А.В. Соотношение прав на земельный участок и на добычу полезных ископаемых по законодательству России и Великобритании // Проблемы геологии и освоения недр: труды XXI Международного симпозиума имени академика М.А.Усова». – Томск, 2017. С. 889-890.
4. Семякина А.В. Право собственности на подземное пространство в Великобритании // Актуальные проблемы предпринимательского и корпоративного права в России и за рубежом. сборник статей V Международной научно-практической конференции. – Москва, 2018. С. 700-704.
5. Семякина А.В. Право приобретения чужой недвижимой вещи: нерешенные вопросы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. – М., 2018. С. 113-118.
6. Семякина А.В. Теория У.Хохфилда и ее перспективы в отечественной юридической науке // Традиции, инновации в системе современного российского права. – М., 2019. С. 332-333.
7. Семякина А.В. Принципы правового регулирования вещных прав на земельные участки в РФ и Великобритании // Материалы XVI Ежегодной научной конференции по национальному и международному праву “International & Domestic Law” (I&D Law), 17.12.2021 г., проводимой УрГЮУ (принята в печать);
8. Семякина А.В. Тенденции развития законодательства и правоприменительной практики стран ЕС в сфере вещных прав на недвижимость // Материалы Международной научно-практической конференции «Реформа вещного и обязательственного права: основные этапы, общая характеристика и направления дальнейшего движения», проведенной 17.12.2021 г. Северо-Кавказским филиалом РГУП (принята в печать);

9. Семякина А.В. Приобретение вещных прав на земельные участки по праву Великобритании // Сборник Всероссийской научно-практической конференции, проведенной 27-29.01.2022 г. «Правовые проблемы укрепления российской государственности» (сдано к опубликованию).
10. Семякина А.В. Особенности регистрации прав на недвижимость в Англии и Уэльсе // Сборник Международного юридического конгресса студентов «Эпоха права и высоких технологий», проведенного 29-30.04.2022 г. Санкт-Петербургским государственным университетом (сдано к опубликованию).

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: siemiakina.anna@mail.ru / ID: 4021098

Проверяющий:

Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <http://users.antiplagiat.ru>

Информация о документе

№ документа: 30

Начало загрузки: 02.06.2022 15:48:30

Длительность загрузки: 00:00:00

Имя исходного файла: 1 Научный доклад Семякиной А.В..pdf

Название документа: 1 Научный доклад Семякиной А.В.

Размер текста: 46 кБ

Символов в тексте: 47450

Слов в тексте: 5836

Число предложений: 478

Информация об отчете

Начало проверки: 02.06.2022 15:48:31

Длительность проверки: 00:00:02

Комментарии: не указано

Модули поиска: Интернет Free

Заимствования

6,46%

Самоцитирования

0%

Цитирования

0%

Оригинальность

93,54%

Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.

Самоцитирования — доля фрагментов текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника, автором или соавтором которого является автор проверяемого документа, по отношению к общему объему документа.

Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.

Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.

Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.

Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.

Заимствования, самоцитирования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.

Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в отчете	Доля в тексте	Источник	Актуален на	Модуль поиска	Блоков в отчете	Блоков в тексте						
[01]	3,55%	4,2%	http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/services/Download/vtls:000667664/SOURCE1 http://vital.lib.tsu.ru					24	Янв 2020	Интернет	Free	22	26
[02]	1,14%	3,27%	http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/services/Download/vtls:000662114/SOURCE1 http://vital.lib.tsu.ru					24	Янв 2020	Интернет	Free	9	18
[03]	0,94%	3,2%	http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/services/Download/vital:8848/SOURCE01 http://vital.lib.tsu.ru					24	Янв 2020	Интернет	Free	6	16
Еще источников:7													
Еще заимствований:0,83%													

Внимание! Вы покидаете сайт по внешней ссылке .

Мы не несем ответственности за содержимое данной внешней ссылки и настоятельно рекомендуем не указывать никаких своих данных, особенно e-mail, пароль и cookies, на сторонних сайтах.

Если у Вас нет серьезных оснований доверять этому сайту, не переходите по данной ссылке.

Обновление