**СПРАВКА**

**о результатах деятельности рабочей группы Совета**

**по приведению проекта федерального закона № 47538-6/5**

**«О внесении изменений в часть первую Гражданского**

**кодекса Российской Федерации» (во втором чтении)**

**в актуальное состояние**

**1. Итоги деятельности рабочей группы**

В ноябре 2018 г. Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет) была создана рабочая группа по вещному праву, перед которой была поставлена задача довести проект Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» до состояния готовности к принятию во втором чтении.

Нормы, содержащиеся в данном законопроекте, были приняты 27 апреля 2012 года в первом чтении в составе общего проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», разработанного Советом в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации».

К октябрю 2012 г. соответствующим Комитетом Государственной Думы были рассмотрены все официальные поправки, а сам проект был подготовлен ко второму чтению. Однако Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации было принято решение о дальнейшем рассмотрении и принятии данного общего проекта Федерального закона во втором и третьем чтениях в виде его отдельных положений в качестве самостоятельных законопроектов (постановление от 16 ноября 2012 г. № 1150-6 ГД).

В период с 2012 по 2017 годы были приняты во втором и третьем чтениях и введены в действие все законоположения общего проекта Федерального закона, кроме правовых норм, направленных на регулирование объектов недвижимости, а также права собственности и иных вещных прав, которые и составляют содержание проекта Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект).

Данный законопроект, подготовленный ко второму чтению, оставался в «замороженном» состоянии без какого-либо движения в течение семи лет, несмотря на то, что на заседании круглого стола на тему: «Реформирование Гражданского кодекса Российской Федерации в части вещных прав», прошедшем в Государственной Думе 19 мая 2015 г., не было высказано принципиальных замечаний, разрушающих законопроект либо отторгающих его отдельные законоположения.

В то же время велась активная работа по реформированию Земельного кодекса Российской Федерации (например, Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ), принят и введен в действие новый Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». При этом не могли быть учтены содержащиеся в законопроекте новые законоположения о понятии и видах недвижимых вещей и их правовом режиме, а также предусмотренная им новая система вещных прав, в том числе на земельные участки и иные объекты недвижимости.

В ходе работы над законопроектом на многочисленных заседаниях рабочей группы была проанализирована каждая статья законопроекта (и каждая норма, в ней содержащаяся) и обсуждены возможные последствия её применения в реальном имущественном обороте. В итоге была подтверждена обоснованность концепции законопроекта и основного массива содержащихся в нем норм.

Вместе с тем, по общему мнению членов рабочей группы, некоторые законоположения нуждаются в определенной корректировке в целях обеспечения их гармоничного сочетания с действующим сегодня законодательством, повышения эффективности деятельности федеральных и местных органов исполнительной власти по организации их применения, а также формирования стабильной и предсказуемой судебной практики.

**2. Недвижимые вещи (объекты недвижимости)**

В развитие положений законопроекта о понятии и видах объектов недвижимости (статья 130 ГК РФ в редакции законопроекта) предлагается признать основной недвижимой вещью земельный участок, а расположенные на нем и принадлежащие собственнику земельного участка здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, - составными частями земельного участка. При таких условиях объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок является земельный участок со всеми его составными частями, который будет выступать в имущественном обороте как одна недвижимая вещь. Таким образом, в законопроекте предусматривается довести принцип единого объекта (земельный участок с его составными частями) до логического завершения.

Что касается зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, то они сохранят статус самостоятельных недвижимых вещей и объектов гражданского оборота только в том случае, если не будут принадлежать на праве собственности собственнику земельного участка, на котором они расположены. В подобной ситуации, как и в настоящее время, будет применяться принцип единства юридической судьбы: при переходе права собственности на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства к новому собственнику переходят те права на земельный участок, которыми обладал их прежний собственник.

В целях расширения сферы действия принципа единого объекта в законопроект включено законоположение, наделяющее собственника земельного участка (при продаже здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), а также собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (при продаже земельного участка) правом преимущественного приобретения соответствующего объекта недвижимости (статья 292 ГК РФ в редакции законопроекта).

Во избежание очевидных проблем в сферах государственной регистрации и налогообложения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, являющихся составными частями земельных участков, в переходных положениях законопроекта предусмотрено законоположение, согласно которому в отношении таких объектов сохраняется прежний порядок их кадастрового учета (с указанием на то, что они являются составными частями земельных участков), а также налогообложения (пункт 4 статьи 2 законопроекта).

Кроме того, как известно, к публично-правовым отношениям (в том числе к налоговым и административным отношениям) гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено соответствующим законом (пункт 3 сттатьи 3 ГК РФ).

Под помещением, как объектом недвижимости, признается часть здания или сооружения, стены или другие конструктивные элементы которого образуют трехмерный замкнутый контур. Помещения предназначены для проживания граждан (жилые помещения) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилые помещения) и должны быть пригодны для соответствующих целей. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений или общего имущества здания (вспомогательные помещения), не признаются самостоятельными недвижимыми вещами и входят в состав общего имущества здания, принадлежащего собственникам помещений на праве общей долевой собственности (статья 141.11 ГК РФ в редакции законопроекта).

К числу недвижимых вещей относится также машино-место, под которым понимается предназначенная для размещения автотранспортных средств часть здания или сооружения, границы которой определены в соответствии с законом, и право собственности на которую зарегистрировано в государственном реестре недвижимости. При этом к машино-местам допускается применение правил о помещениях, если это не противоречит закону или не вытекает из существа правоотношений (статья 141.15. ГК РФ в редакции законопроекта).

В законопроекте предъявляются некоторые дополнительные требования к такому объекту недвижимости, как объект незавершенного строительства. В частности, требуется, чтобы строительство осуществлялось с соблюдением требований законодательства, и работы по созданию соответствующего здания или сооружения были бы выполнены более чем на половину. Кроме того, если земельный участок, на котором ведется строительство, относится к государственной или муниципальной собственности, правом обратиться за государственной регистрацией права собственности на объект незавершенного строительства наделяется лишь лицо, не являющееся обладателем ограниченного вещного права на соответствующий земельный участок (статья 141.10. ГК РФ в редакции законопроекта).

Такой объект недвижимости, как единый недвижимый комплекс (ЕНК), в законопроекте четко разделяется на два отдельных вида. Во-первых, это ЕНК как совокупность принадлежащих одному собственнику (сособственникам) и объединенных общим назначением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые находятся на одном или нескольких смежных земельных участках, не принадлежащих их собственнику (сособственникам) на праве собственности, при условии государственной регистрации права собственности на соответствующий ЕНК.

Во-вторых, это ЕНК как совокупность зданий и сооружений, объединенных общим назначением и технологически связанных между собой (линейный объект), который признается единым недвижимым комплексом независимо от расположения земельных участков, на которых размещены указанные здания и сооружения, и прав на эти участки (статья 131.1. ГК РФ в редакции законопроекта).

В ходе работы над законопроектом рабочей группой принято решение исключить из текста ГК РФ (пункт 1 статьи 130) норму, распространяющую действие правил о недвижимых вещах на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, поскольку в настоящее время указанные объекты детально регулируются специальным законодательством. Вместо этого в статью 130 ГК РФ предлагается включить общее положение, допускающее в случаях, предусмотренных законом, применение правил о недвижимости к движимым вещам (пункт 5 статьи 130 ГК РФ в редакции законопроекта).

Из числа объектов недвижимости исключается предприятие (статья 132 ГК РФ), сохраняющее при этом статус особого объекта гражданских прав, сделки с которым могут совершаться лишь в случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ и другими законами.

Законопроектом в текст ГК РФ вводится новая глава 6.1, которая (по аналогии с главой 7, посвященной ценным бумагам), содержит дательное регулирование отдельных видов недвижимых вещей (земельных участков, зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений и машино-мест, единых недвижимых комплексов). Положения о каждом из указанных видов недвижимых вещей построены по следующему принципу: излагаются правила о возникновении соответствующих вещей, их физическом и юридическом изменении, а также о порядке прекращения отдельных видов недвижимости.

Ключевым аспектом, который подчеркивается в положениях об указанных видах недвижимых вещей, является государственная регистрация первоначального права на объект. Именно с момента такой регистрации соответствующие недвижимые вещи считаются существующими в качестве объектов гражданских прав.

**3. Вещные права**

Раздел II действующего ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» будет полностью заменен в тексте ГК РФ новым разделом II «Вещное право», т.е. в этом случае мы можем говорить о новой редакции соответствующего раздела ГК РФ. При этом меняются как структура раздела и последовательность изложения правового материала, так и содержание многих правил, регулирующих право собственности и иные вещные права.

Структурно раздел II «Вещное право», как это предлагается в законопроекте, состоит из четырех подразделов: подраздел 1 «Владение», подраздел 2 «Общие положения о вещных правах», подраздел 3 «Право собственности» и подраздел 4 «Ограниченные вещные права».

В подразделе 1 «Владение» сосредоточены нормы о владении вещью (как титульном, т.е. имеющем под собой правовое основание, так и фактическом, т.е. при отсутствии каких-либо правовых оснований). Владение как таковое (а не право владения, как одно из правомочий собственника или субъекта иного вещного права на вещь, как это предусмотрено действующим законодательством) означает фактическое господство лица над вещью и сохраняется до тех пор, пока владелец имеет свободный доступ к объекту владения. Однако в целях защиты владения нарушенное владение не считается утраченным, если лицо в установленном порядке воспользовалось защитой владения (пункт 1 статьи 209 ГК РФ в редакции законопроекта).

Главная задача, которую призвано решить включение в ГК РФ норм о владении, заключается в предоставлении всякому владельцу вещи (как законному, так и фактическому) особой владельческой защиты. Такая защита владения может осуществляться владельцем самостоятельно (самозащита), путем обращения к уполномоченным государственным органам или органам местного самоуправления, а также в судебном порядке.

Владелец, утративший владение, вправе требовать от лица, у которого фактически находится спорная вещь, ее возврата. Такое требование о защите владения подлежит удовлетворению судом, если будет установлено, что соответствующая вещь выбыла из владения заявителя в результате хищения, самоуправства или иным путем помимо воли ее владельца.

Основная особенность иска о защите владения состоит в том, что лицо, его предъявившее, освобождается от необходимости предоставления доказательств наличия у него права собственности или иного вещного права на спорную вещь (как это имеет место в настоящее время в случае предъявления виндикационного иска), указанное лицо должно лишь доказать, что оно владело соответствующей вещью в течение года до нарушения, послужившего основанием для предъявления данного требования. Причем законный или добросовестный владелец вправе требовать защиты своего владения независимо от времени владения вещью (статья 217 ГК РФ в редакции законопроекта).

Что касается лица, к которому предъявлено требование о защите владения, то оно не может в качестве возражения ссылаться на то, что ему принадлежит право на спорную вещь, но вправе заявить встречное требование о защите вещного права на эту вещь при условии, что на время рассмотрения спора она будет передана на хранение определенному судом лицу (секвестр).

Обсудив правила, сосредоточенные в подразделе 1 «Владение», рабочая группа пришла к выводу о том, что они не нуждаются в какой-либо доработке.

Смысл включения в текст ГК РФ положений, сосредоточенных в подразделе 2 «Общие положения о вещных правах», состоит в том, что они образуют своеобразную «общую часть» вещного права, охватывающую в равной степени как право собственности, так и иные ограниченные вещные права.

Например, в статье 221 ГК РФ (в редакции законопроекта) содержатся понятие и признаки всякого вещного права. Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ. Вещное право непосредственно обременяет вещь и следует за вещью и не имеет срока действия, если иное не установлено самим ГК РФ. Утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее. Вещное право защищается от его нарушения любым лицом.

В данной статье также имеются весьма важные положения, определяющие принципы правового регулирования вещных прав. Во-первых, вещным является лишь право, признанное таковым непосредственно ГК РФ, который должен включать в себя закрытый перечень вещных прав (numerus clausus). Во-вторых, исключительно ГК РФ должны определяться субъекты, объекты и содержание вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты. И только порядок осуществления вещных прав может регулироваться наряду с ГК РФ (только в случаях, прямо им предусмотренных) иными федеральными законами.

Общие положения о вещных правах включают и правила о четырех способах защиты вещных прав: истребование вещи из чужого незаконного владения, т.е. виндикационный иск (статьи 227-229 ГК РФ в редакции законопроекта); устранение нарушений вещного права, не связанных с лишением владения, т.е. негаторный иск (статья 230 ГК РФ в редакции законопроекта); освобождение вещи или иного объекта вещного права от ареста (статья 231 ГК РФ в редакции законопроекта) и признание вещного права (статья 232 ГК РФ в редакции законопроекта).

Изменения, внесенные рабочей группой в подраздел 2 «Общие положения о вещных правах», сводятся к следующему.

Во-первых, из текста статьи 224 ГК РФ «Приобретение вещных прав» (в редакции законопроекта) выделены положения, относящиеся к договору об установлении вещного права, и сосредоточены в отдельной статье «Договор об установлении вещного права (статья 224.1. ГК РФ в редакции законопроекта).

Во-вторых, в текст подраздела 2 включена новая статья «Особенности защиты вещных прав на недвижимые вещи» (статья 232.1. ГК РФ в редакции законопроекта). Согласно данной статье лицо, вещное право которого на недвижимую вещь было исключено из государственного реестра прав на недвижимость без законных оснований, вправе оспорить по суду зарегистрированное право другого лица на соответствующую недвижимую вещь путем предъявления к этому лицу требования о признании вещного права. Решение суда об удовлетворении такого требования будет служить основанием для восстановления в реестре регистрационной записи о вещном праве заявителя на спорную недвижимую вещь.

Аналогичные последствия предусмотрены и в отношении решения суда об удовлетворении виндикационного иска (когда исключение регистрационной записи сопряжено с лишением владения недвижимостью).

Для тех же случаев, когда регистрация вещного права была прекращена в результате подлога, насилия или иных подобных действий помимо воли обладателя вещного права на недвижимую вещь, надлежащим и достаточным способом защиты будет служить иск о восстановлении регистрационной записи о праве на недвижимость.

Подраздел 3 «Право собственности» в основном содержит традиционные правила о содержании права собственности и его субъектах, об основаниях приобретения права собственности и об основаниях прекращения права собственности как на недвижимость, так и на движимые вещи.

К числу существенных новелл можно отнести правила о приобретении права собственности от неуправомоченного отчуждателя добросовестным приобретателем. В целом теперь добросовестное приобретение будет регулироваться в качестве самостоятельного основания приобретения права собственности (статья 242 ГК РФ в редакции законопроекта).

Данное обстоятельство влечет за собой необходимость пересмотра правил о приобретательной давности. В частности, из числа необходимых признаков давностного владения, дающего право приобретения права собственности в силу приобретательной давности (статья 234 в действующей редакции ГК РФ), исключено положение о добросовестности владения имуществом (поскольку его добросовестное приобретение будет являться самостоятельным основанием возникновения права собственности). А в связи с тем, что давностное владение утрачивает признаки добросовестности, лицо, считающее себя собственником имущества, будет вправе его истребовать от давностного владельца в любой момент до истечения приобретательной давности, а не только в пределах общего срока исковой давности, как это имеет место в настоящее время (статья 242 ГК РФ в редакции законопроекта).

Рабочая группа сочла необходимым уточнить некоторые положения данной статьи. Во-первых, из текста статьи исключено правило об особом тридцатилетнем сроке давностного владения для тех случаев, когда вещь выбыла из владения собственника помимо его воли. Таким образом, срок приобретательной давности составляет для движимых вещей пять лет, а для недвижимости – пятнадцать лет.

Во-вторых, давностный владелец наделен правом на защиту своего владения (в порядке, предусмотренном главой 14 ГК РФ в редакции законопроекта) против всякого лица, а не только от действий третьих лиц, не являющихся собственниками или законными владельцами вещи, как это предусматривалось ранее.

Наряду с общими положениями о праве собственности (главы 17-19) в подразделе 3 содержатся также специальные правила, определяющие особенности права собственности на такие объекты, как земельные участки и иные природные объекты (глава 19.2), здания и сооружения (глава 19.3), жилые и нежилые помещения (глава 19.4).

Собственник земельного участка вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им, совершать любые действия с земельным участком, если они не противоречат закону и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. При этом он осуществляет свои права в отношении земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также с соблюдением природоохранных требований (пункты 1 и 2 статьи 286 ГК РФ в редакции законопроекта).

В законопроекте последовательно проводится принцип единого объекта недвижимости в отношении земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Согласно уточненной редакции пункта 1 статьи 287 ГК РФ (в редакции законопроекта) право собственности на земельный участок распространяется не только на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, растения, обособленные водные объекты, но и на все составные части соответствующего земельного участка, включая здания, сооружения и объекты незавершенного строительства.

Предусмотрены также и определенные ограничения права собственности на земельный участок в пользу владельцев соседних земельных участков (так называемые соседские права), раскрывается содержание соответствующих соседских прав (статьи 293-294 ГК РФ в редакции законопроекта).

Принципиальный характер носят новые правила об ограничениях права собственности в публичных интересах без изъятия земельного участка у собственника (статья 295.2 ГК РФ в редакции законопроекта). Речь идет об ограничениях принадлежащих собственнику правомочий владения или пользования земельным участком (с сохранением за ним возможности распоряжения), вводимых нормативными актами уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления в целях обеспечения доступа на земельный участок других лиц без разрешения собственника (проход, проезд, ремонт инженерных сетей и т.п.), при обязательном условии выплаты собственнику земельного участка справедливой компенсации.

Регулируя особенности права собственности на помещения (как жилые, так и нежилые), законопроект предусматривает, что собственнику помещения принадлежит доля в праве собственности на общее имущество здания, включая вспомогательные помещения, а также на земельный участок, необходимый для использования здания, если иное не предусмотрено законом или соглашением с собственником земельного участка. Собственники нежилых помещений в зданиях, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать выкупа соответствующего земельного участка в общую долевую собственность в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации (статьи 298, 298.6 ГК РФ в редакции законопроекта).

В подразделе 4 «Ограниченные вещные права» содержатся правила, предназначенные для регулирования новой системы ограниченных вещных прав (прав на чужие вещи). В статье 223 ГК РФ (в редакции законопроекта) содержится закрытый перечень ограниченных вещных прав, большинство которых отсутствует в действующем ГК РФ (статья 216). Указанный перечень включает в себя следующие ограниченные вещные права: право постоянного землевладения (глава 20); право застройки (глава 20.1); сервитут (глава 20.2); право личного пользовладения (глава 20.3); ипотека (глава 20.4); право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 20.5); право вещной выдачи (глава 20.6); право оперативного управления (глава 20.7); право ограниченного владения земельным участком (ст. 297.1).

Право постоянного землевладения (эмфитевзис) представляет собой право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (статья 299 ГК РФ в редакции законопроекта).

Право постоянного землевладения является бессрочным, но может быть установлено и на определенный срок (не менее 50 лет). По общему правилу, основанием возникновения права постоянного землевладения будет служить договор об установлении данного вещного права, заключаемый с собственником земельного участка. Указанное вещное право (как все иные вещные права на недвижимость) подлежит государственной регистрации (статья 299.2 ГК РФ в редакции законопроекта).

Рабочая группа сочла необходимым несколько расширить правомочия субъекта права постоянного землевладения за счет наделения его правом сдавать соответствующий земельный участок в аренду (пункт 4 статьи 299.5. ГК РФ в редакции законопроекта). Кроме того, предусмотрено, что применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, размер платы за право постоянного землевладения устанавливается в соответствии с законом, а не по условиям договора об установлении этого вещного права, как это имеет место в остальных случаях (пункт 2 статьи 299.4. ГК РФ в редакции законопроекта).

Правом застройки признается право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации (статья 300 ГК РФ в редакции законопроекта). Право застройки возникает на основании договора об установлении данного вещного права, заключаемого с собственником земельного участка, подлежит государственной регистрации и устанавливается на срок не менее 50 и не более 100 лет.

В течение всего срока действия договора об установлении права застройки возведенные на земельном участке здания и сооружения по общему правилу будут принадлежать лицу, имеющему право застройки, на праве собственности. Право застройки (как и право постоянного землевладения) может быть передано другому лицу или переходить к правопреемникам в порядке универсального правопреемства.

По мнению рабочей группы, обладатель права застройки должен быть наделен правом образовывать в принадлежащем ему здании помещения и распоряжаться ими, в том числе путем их отчуждения другим лицам. В этом случае собственникам помещений будут также принадлежать соответствующие доли в праве застройки.

Вместе с тем в случаях, предусмотренных законом или договором об установлении права застройки, здание или сооружение, возведенное на основании права застройки, может быть признано элементом (составной частью) права застройки. При таких условиях при отчуждении права застройки указанное право переходит к приобретателю вместе со зданием (сооружением) в качестве его составной части. Данное обстоятельство облегчает оборот права застройки, но ограничивает возможности правообладателя. К примеру, в случае образования помещений в здании (сооружении) субъект права застройки сможет передать указанные помещения другим лицам лишь во временное владение и пользование, но не отчуждать их в собственность (пункты 3 и 4 статьи 300 ГК РФ в редакции законопроекта).

Важное значение будет иметь также новое законоположение, предусматривающее, что у собственников помещений в здании, возведенном на основе права застройки на земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности, возникает право общей долевой собственности на земельный участок (пункт 2 статьи 300.4. ГК РФ в редакции законопроекта).

Согласно статье 301 ГК РФ (в редакции законопроекта) земельный участок, здание или сооружение, не являющиеся составными частями земельного участка (служащая вещь), могут быть обременены правом ограниченного пользования управомоченного лица (сервитутом) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание или сооружение, в том числе не завершенные строительством (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута. Сервитут устанавливается по соглашению собственников служащей и господствующей вещей, а в случае спора между ними – судом.

Законопроект развивает положения о сервитутах и вводит новые правила, касающиеся платы за сервитут (статья 301.2), множественности сервитутов (статья 301.3), а также устанавливает и регулирует различные виды сервитутов: сервитут перемещения, строительные сервитуты, сервитут мелиорации, горный сервитут, коммунальный сервитут (статьи 301.6-301.10).

Такое ограниченное вещное право на недвижимое имущество, как право личного пользования (узуфрукт), может быть предоставлено собственником соответствующей недвижимости гражданину или некоммерческой организации. Это право не может быть передано другому лицу в порядке универсального правопреемства или по сделке (статья 302 ГК РФ в редакции законопроекта).

Субъект права личного пользования вправе владеть и пользоваться предоставленной ему недвижимой вещью в соответствии с ее назначением и требовать устранения всех прочих лиц, включая собственника этой вещи, от владения и пользования соответствующей недвижимостью.

К нормам, содержащимся в законопроекте, рабочая группа добавила правило о том, что обременение вещи, предоставленной в личное пользование, иными вещными правами допускается по соглашению между собственником, пользовладельцем и субъектом соответствующего вещного права, а при несогласии одного из этих лиц – по решению суда (пункт 5 статьи 302.3 ГК РФ в редакции законопроекта).

В законопроекте нашел отражение принципиально новый подход к правовому регулированию залоговых правоотношений в форме ипотеки (глава 20.4 в редакции законопроекта). Если залог в целом сохраняет свою обязательственно-правовую природу, и нормы об этом способе обеспечения исполнения обязательств, как и прежде, расположены в разделе 3 «Общая часть обязательственного права» ГК РФ (§ 3 главы 23), то правила об ипотеке помещены в раздел 2 «Вещное право», поскольку сама ипотека теперь будет урегулирована в качестве ограниченного вещного права. Что же касается норм о залоге, то они будут применяться к ипотеке лишь субсидиарно.

В силу ипотеки залогодержатель в целях удовлетворения своих требований за счет заложенной недвижимой вещи имеет право распорядиться этой вещью в порядке и на условиях, определенных законом и договором ипотеки (статья 303 ГК РФ в редакции законопроекта).

Законопроектом предусмотрено два вида ипотеки: акцессорная ипотека, при которой залоговое право устанавливается на недвижимую вещь в обеспечение исполнения обязательства с указанием в договоре ипотеки данных о существе, размере и сроках исполнения этого обязательства и независимая ипотека, при которой такие данные не указываются при том условии, что в договоре ипотеки будут определены предельная сумма, которая может быть получена залогодержателем из денежных средств, вырученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения его требований, а также срок существования залогового права. Особо интересен такой способ установления независимой ипотеки, как обременение самим собственником (залогодателем) своей недвижимой вещи, удостоверенное закладной, без указания лица, в пользу которого установлено такое обременение. В этом случае право ипотеки на соответствующую недвижимую вещь будет считаться возникшим с момента внесения в государственный реестр недвижимости записи о залогодержателе (статья 303.1 ГК РФ в редакции законопроекта). Предметом ипотеки может служить не только собственно недвижимая вещь, но и право постоянного землевладения или право застройки.

Рабочей группой, исходя из принципа единого объекта, в текст законопроекта включены некоторые новые положения. В частности, в пункте 1 статьи 303.5 ГК РФ (в редакции законопроекта) предусмотрено, что в случаях, когда здания и сооружения являются составными частями земельного участка, ипотека устанавливается на земельный участок со всеми его составными частями.

Если залогодатель здания или сооружения приобретает в собственность земельный участок, на котором оно находится, предметом ипотеки становится земельный участок с его составными частями, о чем вносятся соответствующие изменения в запись о государственной регистрации ипотеки (статья 303.6 ГК РФ в редакции законопроекта).

Предусмотрена также возможность составления закладной в электронной форме (пункт 6 статьи 303.10 ГК РФ в редакции законопроекта).

Положения законопроекта о таких ограниченных вещных правах, как право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 205 ГК РФ в редакции законопроекта) и право вещной выдачи (глава 206 ГК РФ в редакции законопроекта) оставлены рабочей группой без каких-либо изменений и дополнений.

Сфера применения права оперативного управления, которое в настоящее время предоставляется государственным и муниципальным учреждениям, а также казенным предприятиям (статья 296 ГК РФ в действующей редакции), значительно расширится. Во-первых, в связи с упразднением права хозяйственного ведения, в соответствии с законопроектом государственные и муниципальные унитарные предприятия теперь также будут признаны субъектами права оперативного управления. Речь идет по сути об особой разновидности права оперативного управления, включающего в свое содержание правомочие по самостоятельному (без согласия собственника) распоряжению движимым имуществом (статья 306.3 ГК РФ в редакции законопроекта). Во-вторых, согласно переходным положениям к законопроекту действие права оперативного управления будет распространяться и на земельные участки, которые в настоящее время принадлежат государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям на законном основании (например, на праве постоянного (бессрочного) пользования, в силу договора аренды и т.п.)

**4. Переходные положения**

По мнению рабочей группы, между принятием соответствующего закона и введением его в действие должен быть приличный «зазор» по времени в целях привыкания к новой системе вещных прав и перестройки системы государственной регистрации недвижимости (не менее трех лет).

Исключение составляют правила о владении и владельческой защите, которые могут быть введены в действие непосредственно после официального опубликования соответствующего закона. Данное обстоятельство будет способствовать наведению порядка в имущественных отношениях по поводу недвижимости, в частности, позволит эффективно бороться с рейдерскими захватами зданий и сооружений и иными фактами самоуправства.

С момента вступления в силу данного закона «заработает» принцип единого объекта недвижимости: здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, принадлежащих их собственникам на праве собственности, утратят статус самостоятельных недвижимых вещей и будут являться составными частями соответствующих земельных участков. В таких случаях в качестве объектов гражданских прав и сделок будут выступать соответствующие земельные участки с их составными частями.

Однако в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, утративших статус самостоятельных недвижимых вещей, будет сохранен порядок кадастрового учета соответствующих объектов недвижимости с той лишь разницей, что регистрационная запись должна будет содержать сведения о том, что указанные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства являются составными частями земельных участков (пункт 2 статьи 2 законопроекта).

Ничего не изменится и в порядке налогообложения указанных объектов: в пункте 3 статьи 2 законопроекта предусмотрено, что признание в сфере гражданского оборота зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства составными частями земельных участков в сфере законодательства о налогах и сборах не влечет изменения состава объектов и порядка налогообложения (пункт 3 статьи 3 законопроекта).

Закрытый перечень ограниченных вещных прав не включает в себя такие ограниченные права на земельные участки, как право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. В соответствии с переходными положениями к законопроекту обладатели данных вещных прав с момента введения в силу соответствующего закона будут признаны субъектами права постоянного землевладения в отношении занимаемых ими земельных участков. При этом эксплуатация расположенных на таких земельных участках зданий и сооружений, принадлежащих указанным лицам на праве собственности, а также возведение ими зданий и сооружений, строительство которых было начато или разрешение на строительство которых было получено до введения в действие норм, содержащих в законопроекте, будет допускаться без дополнительного установления права застройки земельного участка (пункт 12 статьи 2 законопроекта).

Рабочей группой исключены из текста переходных положений нормы, не допускающие заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства. Изъяты также нормы, отменяющие действие правил о праве следования (пункт 1 статьи 617 ГК РФ) и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (пункт 1 статьи 621 ГК РФ).