

**Шварц Е.В.**

**студент**

**2 курс магистратуры,**

**направление «Юриспруденция»**

**Негосударственное образовательное частное учреждение высшего**

**образования «Московский финансово-промышленный**

**университет «Синергия»**

**Россия, г. Москва**

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВЕЩНОГО ПРАВА В РОССИИ**

**Аннотация:** Данная статья посвящена актуальным проблемам в сфере вещного права, рассматриваемого российским законодательством. В статье также рассматриваются новые вызовы, с которыми сталкиваются собственники и пользователи имущества. В целом, статья представляет собой обзор современных проблем, требующих внимания специалистов в области вещного права.

**Ключевые слова:** вещное право, право, право собственности, ограниченное вещное право, современные вызовы,

**Annotation:** This article is devoted to topical issues in the field of property law, considered by Russian legislation. The article also discusses the new challenges faced by property owners and users. In general, the article is an overview of modern problems that require the attention of specialists in the field of property law.

**Key words:** property law, law, property right, limited property law, modern challenges.

Важнейшим элементом гражданского права является вещное право. Вещное право — это отрасль права, регулирующая отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением вещами. Оно устанавливает права и обязанности субъектов по отношению к вещам (движимым и недвижимым), а также определяет способы и порядок приобретения, передачи и ограничения прав на вещи.

Так, одни авторы, среди которых И.А. Покровский, полагают, что вещное право — это «господство лица над вещью, иными словами, это юридическая связь между лицом и самой вещью» [1, с. 161]. Основываясь на данном определении, можно сделать вывод о том, что вещным правом регулируются отношения между вещью и самим лицом. Другие авторы полагают, что «вещное право регулирует отношения между лицами по поводу вещи» [2, с. 33].

Некоторые авторы, помимо указанных выше, признаков вещных прав считают их бессрочность [3, с. 65].

На основании выделенных признаков, можно дать следующее определение вещного права: вещным признается право, которое возникает в отношении вещи, не препятствующие удовлетворять в определенном объеме правомочий, установленном ГК РФ [4], свой интерес без посредства других лиц.

Категория вещного права включает в себя: право собственности, которое является весомым и самым широким по объему правомочий и другие ограниченные вещные права.

Ключевым институтом вещного права выступает право собственности, проблемы которого следует затронуть. Во-первых, оно хронологически появилось раньше, во-вторых, это право объединяет абсолютные правомочия лица по отношению к вещи, в-третьих, именно право собственности является исходным правом. Несмотря на то, что российский законодатель отвел центральное место институту собственности, однако он не сумел дать ему

детальную правовую регламентацию, в связи с чем в правоприменительной практике возникают разнообразные сложности. Даже классическое право собственности в современных реалиях требует дополнительного внимания. Как отмечает профессор Е.А. Суханов, в современном гражданском праве понятие «право собственности» размывается «широким пониманием собственности» и включением в него «интеллектуальной собственности», «безналичных денег», «бездokumentарных ценных бумаг», «цифровых активов» [5, с. 23]. Кроме этого, появляются специфические объекты. Например, некоторые авторы предлагают биоматериал признавать вещью, и соответственно, законодательно закрепить правомочия его собственника [6].

Ограниченные вещные права — это права на чужую вещь, у которой уже есть собственник. Они ограничены по содержанию и ограничивают правомочия собственника вещи. Ограниченные вещные права являются производными от права собственности. Обременение вещи сохраняется и при смене собственника имущества.

Известны два основных вида ограниченных вещных прав: право хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ) и право оперативного управления (ст. 296 ГК РФ). Право хозяйственного ведения предполагает, что лицо может осуществлять владение и распоряжение объектом недвижимости с целью получения дохода. Право оперативного управления, в свою очередь, позволяет лицу осуществлять управление объектом недвижимости и принимать решения относительно его использования в рамках обычного хозяйственного оборота. Ограниченные вещные права этими видами не исчерпываются, также к ним относят право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ), право постоянного пользования земельным участком (ст. 269 ГК РФ), сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ).

Объектами вещных прав в российском праве являются индивидуально определенные вещи. Объектами ограниченных вещных прав (если не считать

залог) являются недвижимые вещи. В классической доктрине, недвижимость - это только земельные участки, а находящиеся на них здания, строения,

сооружения не являются самостоятельными объектами, они лишь составные

части земельного участка [7, с. 104]. До сих пор встречается точка зрения, что «ограниченные вещные права — это фрагменты права собственности (вычитание из права собственника)» [8, с. 720].

В данной статье я опишу наиболее актуальные проблемы в области вещного права. Вот некоторые из них:

Недостаточная защита прав собственников недвижимости. Нередко возникают случаи незаконного захвата или ограничения прав на недвижимость. Это может привести к неопределенности владения и возникновению споров.

Сложности в регистрации прав на недвижимость. Процесс может быть длительным и сложным. Бюрократические процедуры, отсутствие единой базы данных и несовершенство системы регистрации могут затруднять получение правовой защиты.

Несовершенство законодательства. Это может приводить к различным толкованиям и спорам между сторонами, а также затруднять судебное разрешение конфликтов.

Недостаточная прозрачность и защита прав арендаторов. В сфере аренды недвижимости возникают проблемы с неправомерным повышением арендной платы, невыполнением условий договора и недостаточной защитой прав арендаторов.

Современные вызовы. Например, вопросы, связанные с цифровыми активами, криптовалютами и электронными ресурсами, требуют адаптации и развития вещного права. Изучение этих проблем позволяет разработать соответствующие нормы и регулирования.

Правоотношения, связанные с ограниченными вещными правами и правом собственности, регулируются Гражданским кодексом РФ, а также специальными законами и нормативными актами. Юридическая ответственность за нарушение таких прав предусматривает возможность иска о защите нарушенных прав, включающий компенсацию ущерба и возмещение морального вреда.

Возможные пути решения проблем связанной с вещным правом: усиление законодательного регулирования вещного права, уточнение прав и обязанностей сторон, упрощение и ускорение процедур регистрации и перехода вещных прав, развитие механизмов гарантированной правовой защиты вещных прав (создание специальных институтов или органов, которые будут заниматься рассмотрением споров и защитой вещных прав граждан).

Кроме того, развитие технологий также может сыграть значительную роль в улучшении ситуации в области вещного права. Внедрение электронных реестров, цифровых подписей и других технологий может обеспечить большую прозрачность и безопасность в сделках с недвижимостью, что в свою очередь поможет снизить конфликты и споры.

Вещное право имеет свою специфику и особенности в различных странах. Изучение проблем вещного права позволяет анализировать и сравнивать правовые системы разных стран, а также вносить изменения и дополнения в национальное законодательство

Таким образом, подводя итоги данной статьи улучшение ситуации в сфере вещного права возможно при условии комплексного подхода, объединения усилий всех заинтересованных сторон и адаптации к современным вызовам. Надеюсь, что решение проблем вещного права станет приоритетом для общества и государства, и благодаря этому будущее будет светлее в этой важной сфере правовых отношений.

### **Использованные источники:**

1. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права (по изданию 1917 г.). - М.: Статут, 2009 С. 161.
2. Литвинцева А.Ю. Подходы к определению понятия вещные права //Современные проблемы правотворчества и правоприменения. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. - М., 2019 С. 31- 34.
- 3.Попкова Н.П. Признаки вещных прав // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2017 Т. 17 № 2 С. 63 - 69.
4. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51 - ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994 № 32 Ст. 3301.
5. Суханов Е.А. Конституция Российской Федерации 1993 г. и проблемы права собственности // Вестник московского университета. - Серия 11: право. – 2019. - № 3. - С. 21 - 29.
6. Фатхи В.И. О правовом статусе органов и тканей человека в гражданском обороте // ЮП. - 2020. - №4(95). - <https://cyberleninka.ru/article/n/opravovom-statuse-organov-i-tkaney-cheloveka-v-grazhdanskom-oborote> (дата обращения: 12.11.2023).
7. Зайцев Д.М. К вопросу об ограниченных вещных правах //Гражданское законодательство РФ: история и современное состояние, тенденции и перспективы развития. Сборник научно-практических статей. - Краснодар, 2020 С. 101 – 105.
8. Федотов А.В. Право оперативного управления и хозяйственного ведения в системе ограниченных вещных прав // Colloquium-journal. 2019 № 24 С. 75 – 76.