



На вопросы редакции отвечает
**заведующая кафедрой гражданского
права и процесса РАНХиГС
доктор юридических наук
Ирина Александровна ЕМЕЛЬКИНА**

ЗАДАЧА СОСЕДСКОГО ПРАВА — ЗАСТАВИТЬ СЧИТАТЬСЯ С ИНТЕРЕСАМИ СОСЕДЕЙ И ДО РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛОВ ПЕРЕНОСИТЬ НЕУДОБСТВА, КОТОРЫЕ ПРИЧИНЯЕТ СОСЕДСТВО

В 2001 году защитила кандидатскую диссертацию на тему «Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения» в Диссертационном совете Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова. В 2011 году закончила докторантуру Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова по кафедре гражданского права с защитой докторской диссертации на тему «Система ограниченных вещных прав на земельные участки».

Преподавала гражданское право на факультете права, являлась ученым секретарем Диссертационного совета по праву и профессором департамента частного права в Высшей школе экономики. Изучала немецкое право в Университете Регенсбурга (Германия) (2008 год), австрийское право — в Университете Зальцбурга (Австрия) (2009 год). Лауреат Международной немецко-российской юридической премии (2012 год) за монографию «Система ограниченных вещных прав на земельный участок». Награждена ведомственной наградой Министерства юстиции РФ — медалью Анатолия Кони (2023 год). Автор более 150 научных работ по проблемам вещного права, права недвижимости и иным актуальным направлениям гражданского права.

— Как вышло, что за тридцать лет, протекших после принятия ГК, соседское право так и не получило большого развития в нашем гражданском законодательстве?

— Действующий Гражданский кодекс РФ 1994 года принимался в крайне сложный период. Раздел о праве собственности представлял собой компромиссный вариант, который мог бы в тот момент устроить большинство фракций Государственной Думы. Глава 17 «Права собственности и другие вещные права на землю» была заморожена до принятия нового Земельного кодекса (до 2001 года). Главной задачей в то время было закрепить новый механизм регулирования права частной собственности. В результате сейчас некоторые положения ГК о праве собственности, например определение права собственности, формы собственности, права хозяйственного ведения и оперативного управления и др., являются нормами переходного к рынку периода.

В Кодексе не была полноценно реализована идея вещного права, отсутствуют нормы об ограниченных вещных правах, о защите владения, о соседском праве. Хотя надо отметить, что отдельные положения ГК — о приобретательной давности, о сервитутах — на тот момент были вполне прогрессивными. Профессор Александр Львович Маковский впоследствии с сожалением отмечал, что нормы о вещных правах надо было сразу включать в первоначальную редакцию ГК. Конечно, у авторов Кодекса уже к тому моменту были наработки о вещном праве. Потом произошла приватизация жилья, предприятий и земли, и никто не захотел пересматривать ее результаты, а новые нормы о вещном праве могли бы обеспечить прозрачность возникновения права собственности. Понятно, что писать про последствия приватизации в разделе ГК о вещных правах не собирались, но всегда есть риск оспаривания сделки или утраты права при изменении регулирования. Таким образом, на заре становления нового гражданского права никто еще не задумывался о соседском праве. В стране тогда не было такого бума загородного строительства, требующего регулирования соседских отношений во вновь созданных многочисленных коттеджных поселках. В России в сельской местности всегда действовали обычные нормы, регулирующие отношения соседей, а право пользования на землю закреплялось в те годы в основном публичным правом.

Таким образом, в гражданском законодательстве России соседское право не получило развития. Но попытки внести в Гражданский кодекс нормы о соседском праве предпринимались. В частности, в Концепции развития гражданского законодательства РФ¹ предусмотрена необходимость введения самостоятельного института «Ограничения права собственности в интересах соседа (соседское право)». В разработанном на основании Концепции проекте нового раздела ГК «Вещное право» предусмотрены специальные ст. 293 и 294 о соседском праве². Эти нормы не были введены, так как законопроект в целом не был принят (как извест-

но, он был разбит на несколько самостоятельных проектов, но в части вещного права так и остался нереализованным). Сегодня точно меняются разделы ГК о праве собственности: в 2021 году введена новая глава 6.1 «Недвижимые вещи», а также глава 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места»; в 2023 году вступил в действие новый параграф 2 главы 16 «Общее имущество собственников недвижимых вещей». Поэтому, судя по имеющейся тенденции и общественному запросу, введение соседского права в ГК РФ мне представляется делом времени. Необходимо отметить, что статьи о соседском праве не вызвали больших дискуссий при обсуждении проекта ГК о вещном праве. С их введением не появится больше рисков у бизнеса или чиновников, они регулируют отношения между частными собственниками земельных участков и строений на них прежде всего в загородном секторе. Эти положения востребованы по разным причинам. Они направлены на недопущение соседских конфликтов, а если конфликт возникает, то предусматривают возможность его мирного урегулирования. Они обязывают претерпевать действия соседа, но до некоторых пределов, т.е. устанавливают границы права собственника и санкции в случае выхода за эти границы. Согласно проекту собственник земельного участка должен осуществлять правомочия владения и пользования земельным участком с соблюдением прав и охраняемых законом интересов собственников (владельцев) соседних земельных участков (соседских прав).

Насколько мне известно, Исследовательский центр частного права сейчас разрабатывает концепцию сервитутного права, она официально пока не опубликована. Несмотря на то, что соседские права и сервитуты самостоятельные институты, они тесно взаимосвязаны. Например, соседские права и отрицательные сервитуты могут пересекаться. Так, проект изменений ГК РФ о вещном праве наделяет собственника правом требовать от владельца соседнего участка, чтобы он своими действиями не изменял приток света и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы (п. 2 ст. 294 Кодекса в редакции проекта 2019 года). Но если сосед желает обеспечить дополнительное право на вид или на свет, то это можно сделать уста-

¹ Одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 года.

² Редакция 2012 года (проект № 47538-6) и вторая редакция 2019 года (проект № 47538-6/5).

новлением отрицательного сервитута (кстати, возможность его установления также предусмотрена в ст. 301.1 ГК в редакции проекта 2019 года). То есть какие-то движения в развитии норм соседского права мы видим, но точечные, неявные. Хотя, на мой взгляд, нормы соседского права, а именно статьи, подобные разработанным в проекте ст. 293 и 294 ГК, должны быть введены в Кодекс.

— Почему застопорилась реформа вещного права?

— Можно назвать несколько причин, препятствующих принятию раздела о вещном праве и особенно актуальных на момент обсуждения реформы ГК РФ. Многие из них уже ушли в прошлое. Прежде всего необходимо сказать о противостоянии бизнес-общества, которое не хотело менять правила игры, а точнее, имеющийся порядок предоставления земель под застройку, и вводить в наш правопорядок новые виды вещных прав. Как мне представляется, в тот момент и юридическое сообщество еще не было готово принять новые вещно-правовые конструкции, поскольку за время действия советского права положения о классических вещных правах (имевшие популярность в дореволюционной России) были исключены не только из практического применения, но и из сферы юридического образования. Недостаточно был исследован и опыт зарубежных стран континентальной Европы, где вещные права действуют уже несколько столетий. К тому же отдельные правоведы вообще ориентировались на англо-американские конструкции, которым вещное право неизвестно. Возможно, как отдельную причину стоит обозначить и то, что первоначальная версия проекта вещного права предусматривала жесткий переход к новым правилам. Во втором варианте был закреплен мягкий, длительный переходный период, предоставлена возможность сохранения права строительной аренды или преобразования в право застройки. В науке стали проводиться исследования предлагаемых новых правил вещного права, показана необходимость права личного пользования (социального узупрукта), сервитутных прав, владения, соседских прав и др. В целом же в сфере вещного права за последние десять лет не появилось новой концепции вещного права — сохранились основные идеи, предложенные в 2009–2011 годах, когда активно шла реформа Гражданского кодекса,

включая вещное право. Концепция уже написана, и, честно говоря, едва ли можно написать что-то лучше.

На мой взгляд, в этой сфере чрезвычайно важна и наша просветительская работа; специалистам в сфере вещного права надо уделять больше внимания проблемам вещного права, показывать на конкретных случаях перспективность и востребованность предлагаемых в рамках реформы институтов. Конечно, работа в этом направлении ведется. Чего только стоят выступления на публичных мероприятиях и научные труды профессора Евгения Алексеевича Суханова. Поэтому всем, у кого еще остались вопросы о необходимости нового вещного права, рекомендую внимательно прочитать его монографию «Вещное право: научно-познавательный очерк». Новое издание с существенными изменениями вышло в свет как раз в этом году.

Понятно, что есть спорный момент — право застройки, по которому до сих пор идут дискуссии. Но это всего лишь забытый институт, который был и в дореволюционном законодательстве, и в ГК 1922 года. Это право забылось, стало непонятным, неудобным, поскольку бизнес (в основном крупные застройщики) уже адаптировался к использованию права строительной аренды. Но крупные застройщики строят в основном в городах, где земля обычно в публичной собственности, а порядок перехода права собственности на землю под многоквартирными домами урегулирован специальным образом. По моему мнению, для строительства многоквартирного дома на государственной или муниципальной земле следует сохранить действующие правила строительной аренды (поскольку закон предусматривает правило о переходе участка под домом по окончании строительства в общую собственность собственников квартир). А вот в частном секторе право застройки может быть очень востребовано. Например, на практике встречаются случаи, когда земельный участок принадлежит одному родственнику, а строительство дома финансирует другой и при оформлении прав на такой дом возникают трудности. Регистрирующий орган, ссылаясь на норму о единстве судьбы участка и объекта недвижимости, отказывает в регистрации права на дом тому, кто построил его за свой счет. Если бы закон предусматривал возможность строить на праве застройки, застройщику и владельцу



участка были бы понятны права на данные объекты недвижимости, были бы решены вопросы пользования ими, их ипотеки, продажи, наследования. В данном случае должно быть предоставлено вещное право на строение, возведенное на чужом участке. Иными словами, речь в таком случае должна идти о праве застройки, и его необходимо закрепить в ГК. Случаев, когда на частной земле строится чужой объект, иногда даже не один, много. Я не вижу проблемы в том, чтобы предусмотреть в ГК возможность договариваться об оформлении отношений с помощью права застройки. Пусть эта норма будет диспозитивной. Чем больше будет развиваться загородное строительство, тем выше будет потребность в разнообразных вещных правах, включая соседские.

— Нужно ли проводить градацию между регулированием соседских прав в сельской местности, небольших городах и мегаполисах?

— На мой взгляд, разница между правами соседа в городе и в сельской местности есть. И она состоит в самом правовом режиме пространства. Город — мегаполис, пространство небольших городов также отличается от сельской местности. Изначально соседское право, в том числе немецкое, на которое ориентировался наш правопорядок до революции, было рассчитано, конечно, на сельскую местность. Что предусматривают нормы соседского права? Собственник обязан не возвышать грунт на своем земельном участке для того, чтобы не затопить участок соседа; если ветки дерева заходят на соседний участок, то сосед может пользоваться плодами и/или срезать свисающие на свой участок ветки деревьев; можно требовать от соседа, чтобы он участвовал в возведении и содержании общего ограждения; нельзя сооружать колодцы таким образом, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем участке, и т.п. Конечно, к городскому праву это не вполне применимо. Но если посмотреть на общую философию или концепцию соседского права, то в чем она заключается? В том, что это право толерантности. В Германском гражданском уложении написано, что собственник не может запретить исходящее с соседнего участка воздействие газов, паров, дыма, звуков, тепла, копоти, вибрации и т.п., если они не влияют или влияют несущественно на использование его участка

(т.е. установлена обязанность претерпевать воздействие, но до таких пределов, которые не выходят за рамки разумного, не нарушают законодательные запреты — экологические нормы, не причиняют вред или не создают угрозу причинения вреда и др.). Соседское право — это прежде всего мирный способ урегулирования соседских отношений, право договоренностей. Задача этих норм — избежать конфликта и обязать соседей претерпевать неудобства с соседнего участка, но до разумных пределов. Сейчас соседи часто идут сразу в суд для решения конфликта — у них даже нет мысли о том, что нужно и можно договариваться.

Интересно, что соседи могут договориться и о том, что если владелец соседнего участка в своем воздействии выходит за разумные пределы, то второй может согласиться терпеть это за определенную компенсацию или ренту. Например, соседи должны иметь возможность договориться о сохранении постройки в случае, если она заходит на территорию чужого участка, т.е. обладает признаками самовольной, тогда как наши действующие нормы требуют ее сносить. А зачем ее сносить, если она не создает никакой угрозы? Да, наши люди не любят платить, но и закон их не ориентирует на такую возможность. Соседские соглашения, в том числе за плату, могут заключаться по самым разным поводам: можно согласиться терпеть неудобства от строительных лесов соседа на своем участке; предоставить право прохода или строительства коммуникаций и т.п.

До сих пор актуальна формулировка, которая содержится в Объяснениях дореволюционного Проекта Гражданского уложения Российской Империи: «Правам собственника должны быть поставлены определенные пределы... Если бы собственники недвижимых имуществ без всяких ограничений могли бы осуществлять свои права, вытекающие из абсолютного права собственности, то соседские отношения между ними были бы совершенно невозможны. Более сильный и более смелый собственник имел бы возможность выжить своих соседей или вынудить их к уступке их земель за самую ничтожную цену».

Можно ли использовать соседское право в городской среде? Общая концепция — ограничение права в интересах соседа, т.е. установление пределов реали-

зации права, — конечно, может быть использована для регулирования отношений в многоквартирном доме между собственниками квартир. Некоторые пределы субъективных прав собственника квартиры урегулированы, к примеру, законом о тишине, который есть практически в каждом регионе. Но в мегаполисе классические соседские нормы, думаю, неприменимы — здесь мы должны руководствоваться прежде всего публичным правом. Город — это ведь еще и в известном смысле источник повышенной опасности. Я считаю, что здесь соседские отношения должно регулировать публичное право, которое предусматривает императивные нормы — требования к совместному пользованию городской инфраструктурой (градостроительное, земельное, жилищное право, нормы о пожарной безопасности и др.), а конфликты следует разрешать в судебном порядке. Хотя вполне применимы отдельные нормы соседского права, например об отрицательных сервитутах или о праве необходимой дороги, если отсутствует доступ к публичной дороге.

Что касается небольших городов, то, признаться, у меня пока нет однозначного ответа, но я думаю, что в определенных случаях можно допустить регулирование каких-то соседских отношений частноправовыми соглашениями — например, для сохранения определенного вида из окон дома. Хотя опять-таки даже в небольших городах планирование застройки определяется публичной властью. Возможно, она тоже могла бы выступать стороной таких соглашений.

— Как, на Ваш взгляд, должно развиваться соседское право в России? Посредством каких правовых институтов?

— Конечно, в развитии норм соседского права имеет значение сервитутное право, но на самом деле важен такой самостоятельный институт, как ограничение права собственности в интересах соседа. По сути, это продолжение известного дореволюционному русскому праву «права участия частного в интересах соседа». Зафиксировать эти нормы можно в ГК, как, например, сделано в германском праве, — скажем, в виде условной общей и специальной части соседского права в разделе о праве собственности на землю. Общие положения определяют, какое воздействие от соседа собственник земельного

участка должен допустить на своем участке (например, строительные или ремонтные работы, которые сосед не может осуществить иным способом); какие неудобства должен претерпевать (например, исходящие с соседнего участка пар, копоть, дым, шум, вибрация и т.п.) до тех пор, пока они не выходят за установленные нормативы или разумные пределы; какие действия запрещены (например, возводить сооружения, которые могут нарушить устойчивость соседних строений), что можно делать в известных пределах и как эти пределы установить. Пределы могут быть частноправовые и публичные (экологические нормы, нормы земельного, водного, лесного законодательства, градостроительные и противопожарные запреты). А поскольку каждую ситуацию не опишешь, то, естественно, к регулированию таких отношений будут применяться и общие принципы права, такие как запрет злоупотребления правом и принцип добросовестности. Здесь уже судебная практика будет нам помогать определить нарушение принципа добросовестности.

Нормы специальной части соседского права должны регулировать отдельные ситуации между соседями, в том числе и посредством соседского соглашения. Например, мне очень нравится немецкая норма о том, что если спор о границе участков (спор о смещении границы) доходит до суда, то спорный участок делится поровну. Если же чужое строение оказалось частично возведено на земле соседа, то нормы германского права позволяют вместо сноса строения договориться об установлении ренты за пользование чужой территорией. Данная рента носит характер вещной выдачи, должна быть зарегистрирована в публичном реестре и защищает застройщика от произвола владельца застроенного участка и его правопреемника на весь период существования строения (имеет свойство следования за вещью). У нас же на практике получается, что даже если строение на двадцать сантиметров заходит за границу участка — которую, кстати, установил публичный орган в полном отрыве от фактического землепользования, — то требуют его сноса или выкупа.

Или возьмем норму о необходимой дороге. У нас в 90-е годы стали решать проблему прохода по чужим участкам через платный сервитут, что кажется несправедливым. Ведь часто такая дорога и проход



складывались без решения пользователей — исторически, при приватизации отдельных зданий и выкупе отдельными лицами участков с проездными путями или в силу особенностей ландшафта. У немцев норма о необходимой дороге сформулирована так, что если собственник участка, оставшийся без прохода к нему, осознанно пошел на такое разделение при формировании нескольких земельных участков и остался без выезда к публичной дороге, то он вправе требовать установления частного сервитута. Если это произошло без волевого участия лица, то право необходимой дороги является естественным и не может быть ограничено, оно должно быть предоставлено среди прочего и административными актами на безвозмездной основе. Можно привести много примеров, но мне кажется важным именно сейчас закрепить в ГК эти нормы, потому что в условиях роста загородного строительства много городских жителей выезжают жить из городской местности в сельскую, не зная особенностей правил проживания в сельской местности. Кроме того, традиции соседского проживания и обычные нормы, которые действовали ранее, во многом уже утрачены. Если наши деды, прадеды, прапрадеды жили в деревнях и знали обычаи, которые продолжали действовать и в советской России, то сейчас люди переезжают в деревню и не знают даже элементарных правил. Хотя бы самые общие правила должны быть прописаны в ГК.

— Стоит ли нам в развитии соседского права ориентироваться на какую-то иностранную юрисдикцию или нормы прежнего русского права?

— До революции у нас действовали нормы соседского права, многие из которых явились продолжением наших национальных традиций, но ряд норм предлагалось заимствовать из зарубежных правовых порядков. Русские цивилисты ориентировались как на германское, так и на французское и швейцарское право. Какие-то из норм, например право выхода к воде, право пользования лесными объектами, стали публичными и вошли в земельный, лесной, водный кодексы. Наверное, это уже не требует изменений, тем более что частная собственность на леса вообще запрещена, а на водные объекты ограничена. У немцев в ГГУ содержится двадцать специальных статей (§ 905–924), посвященных соседскому праву, в нашем проекте изменений ГК предусмотрены

лишь две. Возможно, стоит добавить несколько специальных статей по поводу определения межи, урегулирования построек на чужом участке, соседских соглашений, права прохода-проезда. Право необходимой дороги непременно надо записать в ГК. Не нужно смешивать это право с публичным сервитутом, который устанавливается в общественных интересах.

— Есть ли существенная разница между подходами общего права и континентальной системы к соседским правам?

— Безусловно, в общем праве тоже есть соседские нормы, но они выражены и действуют в несколько ином виде. Какая разница? В континентальном праве развита доктрина, которая показала, что право собственности, с одной стороны, абсолютно, а с другой — имеет пределы реализации. Один из пределов — это границы возможного поведения соседей, а именно необходимость претерпевать права и законные интересы соседа. В континентальном праве нормы в основном кодифицированы и систематизированы, чаще в гражданских кодексах. В англо-американском праве соседские права больше защищаются в рамках прецедентов, но отдельные позитивные нормы тоже есть — приняты законы о зонировании территорий, о тишине, о содержании животных и др. Но нет такой, как в европейских правовых системах, стройной системы, предусматривающей общие и специальные соседские правила, а также нет вещно-правовой защиты. Наверное, в качестве специфического института общего права я бы выделила специальный иск от зловерных действий соседа — *nuisance* (требование о прекращении действий по созданию неудобств на чужой земле с требованием о возмещении вреда). В этом иске объединены требования о прекращении зловерных действий соседа и о компенсации причиненного вреда. У нас же требование прекратить действия и требование о возмещении убытков разделяются.

— Получается, принципиальных отличий нет. Люди везде одинаковые.

— Да, сами нормы соседского права похожи. Они и не могут быть разными, а вот форма их закрепления и защиты может различаться.

— Где тот предел, до которого собственник может претерпевать ограничения своего права со стороны соседа?

— Здесь я хочу провести аналогию с общей собственностью, когда собственники вынуждены договариваться о том, как они пользуются общим домом, квартирой. Им нужно учитывать интересы друг друга, вести себя добросовестно, уметь находить компромиссы. Если это совсем не получается, остается идти в суд для разрешения спора. Со временем практика даст нам варианты решения таких споров. Абстрактно такой предел вряд ли можно сформулировать.

Пределы претерпевания воздействия с соседнего участка сформулированы в проекте изменений ГК РФ следующим образом: такое воздействие не должно оказывать влияние на использование соседнего участка, выходить за установленные нормативы (например, предусмотренные Законом об охране окружающей среды³ нормативы качества окружающей среды) и за разумные пределы исходя из природы и местоположения земельных участков и из обычаев.

При выходе за указанные пределы потерпевший собственник имеет право на защиту.

— Какие основные способы защиты прав в соседских правоотношениях сейчас используются, а каких не хватает в регулировании или на практике?

— Собственник вправе при нарушении соседом его права собственности предъявить в судебном порядке негаторный иск, иск о прекращении деятельности, иск о возмещении вреда. Также при возникновении спора о границах возможно предъявление требования об установлении границ земельного участка.

Я в самом начале нашей беседы сказала, что соседское право направлено не столько на создание новых способов защиты, сколько на сбалансированное регулирование, где стороны сами найдут ответ или выход из сложившейся ситуации. Иными словами,

цель этого права — не довести до конфликта, когда кому-то придется защищаться. В этой области права надо развивать соглашения о праве пользования общими заборами, строениями на меже, проездами и проходами, границами, территориями и т.п. Как способ защиты в соседских спорах чаще применяется негаторный иск, но есть и публично-правовые иски, например об установлении границ земельного участка. Что, на мой взгляд, действительно необходимо, так это уделить больше внимания возмещению вреда — имущественного и морального, установить презумпцию последнего при нарушении соседских прав, потому что человек в любом случае при нарушении права собственности испытывает нравственные страдания, ведь затрагивается его частная жизнь.

В случае, когда удовлетворено требование соседа о праве на использование чужого участка для определенных целей, удовлетворен негаторный иск или иск о запрете деятельности, проигравшая сторона часто не исполняет решение суда добровольно. Поэтому встает вопрос о том, как заставить соседа поменять свое поведение и привести его в соответствие с решением суда. Мне кажется, что эффективным способом для исполнения таких судебных решений должен стать астрент (судебная неустойка в пользу выигравшей спор стороны), причем необходимо ее разрешить для любых исков о защите соседских прав.

— Какие проблемы вещного права требуют первоочередного внимания правоприменителя или законодателя?

— У нас не развит институт прав на чужие вещи (так называемые ограниченные вещные права). В ГК предусмотрены права хозяйственного ведения и оперативного управления, которые на самом деле не являются в классическом смысле вещными правами на чужое имущество. Сервитуты надо развивать, они должны быть самыми разными, и специфика каждого вида должна быть учтена в законе. Я думаю, есть смысл сохранять подход *numerus clausus* — это обеспечит стабильность и прозрачность вещных прав.

Кроме сервитутов, нужны обязательно вещные права на жилые помещения, так называемые социаль-

³ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».



ные узурфрукты. Например, в одном доме живут мужчина и женщина вне зарегистрированного брака, у них могут быть дети, с ними могут жить какие-то родственники. На каких правах они там живут, что они имеют право там делать, если это их место жительства? О каждом ли телодвижении нужно спрашивать собственника? Это право нигде не урегулировано. Оно не защищено. А если собственник дома завтра умрет, то что произойдет с этим правом проживания? По сути, это узурфрукт, но в проекте изменений ГК его предлагается называть правом личного пользования. Я за любое название, лишь бы существовало само право и действовали нормы о его охране.

Есть и ряд интересных норм, которые стоило бы ввести. Право преимущественного приобретения, например. Оно есть у нас в ГК, но в очень ограниченном виде. А в континентальных правовых системах каких только преимущественных вещных прав нет: это и преимущественное право покупки, и право обратного выкупа, и многие другие. Уже при строительстве дома можно указать, что купить его могут только дети или иные члены семьи, либо, наоборот, ограничить право продажи собственника только продажей родственникам или детям, чтобы имущество оставалось в семейном капитале. В случае права обратного выкупа при продаже дома в договоре записывается, что если новый собственник захочет продать дом, то он обязан предложить его прежде всего бывшему собственнику, у которого он его купил. Еще может быть вещное право на денежный доход от использования объекта (вещная выдача), которое регистрируют в соответствующих реестрах. Не хватает того же права застройки, о котором мы уже говорили. А немцы фиксируют в поземельных книгах такое право и даже условия выплаты за него, включая срок для пересмотра размера платы.

Думаю, права детей при покупке недвижимости за счет материнского капитала тоже можно назвать вещными (по типу известных за рубежом прав ожидания), и они должны быть зафиксированы в ЕГРН.

Важно только обеспечить прозрачность существования всех этих прав, их фиксацию в реестре.

— Как Вы относитесь к активным попыткам проработки, предпринимаемым в последнее вре-

мя, вернуть в государственную собственность активы, приватизированные еще в середине 90-х годов?

— Это движение из крайности в крайность. Когда-то для того, чтобы не пересматривать результаты приватизации, срок исковой давности для признания сделки ничтожной сократили с десяти лет до трех. Теперь тенденция другая. Я как цивилист считаю, что частная собственность неприкосновенна. Если срок давности истек, никаких покушений на право собственности быть не может. Иначе зачем этот институт? Срок давности очищает право. Это защита устойчивости оборота, защита прав наследников. Я столкнулась на практике с ситуацией, когда муниципалитет продал на торгах всю систему газовых сетей частному собственнику, он вложил в ее развитие и стал сдавать в аренду городу и газоснабжающим компаниям, а через десять лет вдруг выяснилось, что город ошибочно продал государственное имущество, которое продавать не имел права, и сделку признали ничтожной. По сути это тоже завуалированная деприватизация. Очень спорный момент. С одной стороны, общегородское имущество вроде как не должно находиться в частной собственности, с другой — передача такого имущества частному лицу снимает с государства риски владения, расходы на поддержание имущества, и если частное лицо не допускает злоупотреблений, есть ли основания ставить его право под сомнение?

Понятно, что приватизация была проведена таким образом, что практически в 99% случаев можно найти дефекты в оформлении прав. Но на пользу ли всем нам подобный подрыв права частной собственности в результате такой деприватизации?

— Как Вы относитесь к очередной законодательной инициативе по усилению контроля за регистрацией прав на недвижимость?⁴

— Думаю, что одна из целей принятия такого закона — политико-правовая и экономическая. Это необходимо для повышения собираемости налогов, а также для контроля над использованием

⁴ См.: https://sozd.duma.gov.ru/bill/633966-8#bh_note (дата обращения: 07.10.2024).

недвижимости в целях соблюдения требований пожарной безопасности, миграционного, земельного законодательства и т.д. Можно сказать, что в этом отношении государство использует метод пряника и кнута. Вначале была дачная амнистия, когда предлагалось добровольно зарегистрировать права, теперь требуют сделать это под угрозой применения ответственности и принудительной регистрации. Но этот подход может на практике вызвать и сложности, которых нужно избежать при дальнейшем рассмотрении законопроекта. Например, как поступать с вспомогательными сооружениями на участке (бани, сараи)? Не получится ли, что требование зарегистрировать права на такие объекты сделает непосильным бремя их налогового содержания для граждан? Например, сейчас по НК пенсионер может освободить от налогообложения только один объект каждого вида недвижимости. Не вызовет ли это волну судебных споров о том, являются ли такие объекты недвижимостью? Надо заранее подумать о том, как упростить процедуру разрешения таких споров, если они будут возникать, чтобы не доводить их до суда. Даже в советской России было понятие «домовладение», и в похозяйственной книге все, что на участке, записывалось как один объект. Пока непонятно, какова будет санкция за бездействие собственника, который построил здание и не зарегистрировал его. Насколько она должна быть строга, чтобы могла бы стать стимулом для оформления права на недвижимое имущество? В общем, законодателю надо быть внимательным при подготовке этого закона.

— Вы много занимались вещными правами. Над чем Вы работаете сейчас? Какими научными изысканиями занимаетесь?

— Да, действительно, в поле зрения моих научных исследований всегда стояли вопросы вещного права. При обучении в аспирантуре я изучала способы приобретения права на жилые и нежилые помещения и их защиты⁵. Потом я обратилась к проблемам построения системы ограниченных вещных прав на земельные участки, в том числе к сравнительно-правовому анализу регулирования данного

аспекта в зарубежных странах⁶. В последнее время исследовала ограничения права собственности в интересах соседа (соседское право)⁷. Все это было интересно и актуально анализировать в условиях проводимой реформы вещного права. Поскольку в настоящий момент наша страна переживает непростой период, связанный с введением против нас беспрецедентных экономических санкций, и экономика перестраивается на режим импортозамещения, меня заинтересовали проблемы правового регулирования гражданского оборота в условиях импортозамещения. Под моим руководством была создана рабочая группа на кафедре гражданского права и процесса РАНХиГС, выполняющая научно-исследовательские работы по указанной теме. По результатам исследования выходит монография⁸, где показаны известные разным странам правовые модели импортозамещения, изучены особенности российского механизма правового регулирования импортозамещения, отдельное внимание уделено новым договорным конструкциям, обеспечивающим в нашей стране технологический суверенитет и инвестиции в импортозамещающее производство (ГЧП, концессии, специальный инвестиционный контракт и контракт со встречными инвестиционными обязательствами), обоснована необходимость введения института параллельного импорта и принудительной лицензии в условиях экономических санкций. В настоящий момент веду исследование правовых проблем, которые возникают при передаче в управление профессиональному управляющему (доверительным управляющим, личному и наследственному фонду, нотариусу и др.) бизнес-активов. Решение этих вопросов необходимо также в целях наследственного планирования передачи бизнеса детям. Эта тема важна для дальнейшего развития российского права в условиях деофшоризации и инвестирования бизнесом в российскую экономику.⁹

⁶ Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки. М., 2012.

⁷ Емелькина И.А., Сябаева Ю.Д. Ограничения права собственности на земельные участки в интересах соседа (соседское право) в гражданском праве России и в зарубежных правовых порядках. М., 2021.

⁸ Емелькина И.А., Фомина О.Н. Проблемы правового регулирования гражданского оборота в условиях импортозамещения. М., 2025.

⁵ Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: способы приобретения и защиты. М., 2002.