

Проблемы и вопросы гражданского права

УДК 347.2(470)+347.2(430)

ПРАВО ВЕЩНОЙ ВЫДАЧИ: ОПЫТ ГЕРМАНИИ И ПРОБЛЕМЫ РЕФОРМЫ В РОССИИ

Н. С. Берестюк,

студент юридического факультета, Южно-Уральский государственный университет

Д. В. Лоренц,

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса, Южно-Уральский государственный университет

На основе немецкого опыта в статье разграничиваются такие юридические конструкции, как рентный долг, независимая ипотека и вещное обременение. В свете реформы вещного права в России авторы выделяют особенности вещной выдачи в проекте ГК РФ и потенциальные проблемы реализации данного права: невыгодное положение получателя; неопределенность характера права на плоды от вещи; неоднозначность оборота права вещной выдачи и др.

Ключевые слова: *вещная выдача, рента, ипотека.*

Право вещной выдачи – одно из наиболее спорных вещных прав в проекте закона о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ¹. Еще в дореволюционной цивилистике И. А. Покровский отмечал: «Институт «вотчинных выдач» составлял постоянный камень преткновения для юриспруденции, а в значительной степени остается таковым и до сих пор»². Reallasten, право вещных выдач, gentcharge (ныне не применяется), geälnastas, право вещных обременений, вотчинные выдачи, право на доходы, приносимые вещью (рента), институт поземельных повинностей – все это, в сущности, разные названия одного и того же правового феномена с некоторыми особенностями.

В Германском гражданском уложении³ объектом вещного обременения служит исключительно земельный участок, из которого лицо может извлекать выгоды (§ 1105). Вещное обременение применяется в Германии как средство обеспечения ренты, тем самым вытесняя из данной сферы ипотеку.

Вещное обременение (Reallasten) имеет внешнее сходство с рентным долгом (Rentenschuld). Однако немецкую модель поземельного (рентного) долга в доктрине относят к виду залога недвижимости⁴. Долг (кредит) представляет собой абстрактное (независимое) вещное право на получение из недвижимости определенной денежной суммы без указания обязательства (основания) в поземельной книге, так называемый «вещный век-

сель»⁵. В отличие от денежной формы рентного долга, выгода при вещном обременении может быть любая. Вещное обременение не считается видом ипотеки или видом рентного долга, нормы находятся в разных разделах Германского гражданского уложения (седьмой и восьмой раздел третьей книги).

Появление вещного обременения изначально как феодального института является фундаментом предубеждений относительно его необходимости в системе вещных прав современных правопорядков. В России встречаются сторонники введения вещной выдачи (И. А. Емелькина, Е. А. Суханов), их оппоненты (А. Н. Лысенко, Л. В. Щенникова), а также авторы, которые не могут однозначно оценить данный институт (Л. М. Алланина, И. А. Покровский).

Что же представляет собой право вещной выдачи, в чем его достоинства и недостатки?

Праву вещной выдачи посвящена гл. 20.6 проекта ГК РФ, а в ст. 305 дается определение: «Право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере...».

Право вещной выдачи в России не является залогом, но к этому праву могут применяться правила ипотеки об обращении взыскания на имущество, если собственник недвижимости не выполняет свои обязательства.

Собственник обязан выдавать кредитору товар, деньги, работу или услугу, кроме пользования обремененной недвижимостью. Вещные выдачи в России смогут устанавливаться в течение жизни гражданина либо на срок не более 100 лет и будут прекращаться в случае смерти обладателя права или по давности, если управомоченный не требует выдачи в течение пяти лет (кроме рентных отношений), или когда погибает недвижимость.

Можно выделить две потенциальные сферы использования данного вещного права применительно к российским реалиям: услуги по обеспечению пожилых людей и земельные отношения. В остальном (строительство, ЖКХ, промышленность) не сформировались достаточные социально-экономические предпосылки, что связано с особенностями развития коммунального, сельского хозяйства, электроэнергетики, промышленности в России⁶.

В первую очередь при анализе проекта ГК РФ возникает вопрос о соотношении права вещной выдачи и ренты (гл. 33 действующего ГК РФ). Данные институты, бесспорно, генетически связаны, но носят, скорее, взаимодополняющий характер. И та и другая конструкции могут применяться на основании договора, однако, обладая свойством следовать за вещью, рента и вещная выдача имеют черты как вещные, так и обязательственные, но в разной степени⁷. Следует отметить надежность модели права вещной выдачи как права вещного, что согласуется с целями Концепции развития гражданского законодательства РФ. Это может способствовать стабилизации гражданского оборота. «Именно вещный характер обуславливает полезность этого права для правопорядка, ибо вещные права строятся по классическому принципу закрытого перечня и содержания...»⁸.

Вместе с тем необходимо проанализировать ряд проблем как существенных, так и нормативно-правовых, связанных с потенциальной реализацией права вещной выдачи в России в том виде, в котором предлагается в проекте ГК РФ.

Право вещной выдачи максимально защищает права собственника вещи. Получатель оказывается в очевидно невыгодном положении: устанавливается десятилетний срок невозможности пересмотра размера предоставляемого содержания – за такой срок инфляция обесценит его; запрещается обратная

замена денежной формы предоставления на иную, периодичность предоставлений может быть изменена судом только в случае, если это не обременительно для собственника вещи. Однако и в отношении собственника имеют место быть неопределенность соотношения размера выплат и стоимости вещи, характера права на плоды от вещи, неясность в основании выплат и в сущности имущественной выгоды для приобретателя вещи, обремененной правом вещной выдачи⁹.

Дискуссионным является определение правового режима плодов от обремененной вещи. Для их извлечения правообладателю необходимо содействие собственника, таким образом, подтверждается обязательственный характер права вещной выдачи. Получатель удовлетворяет свои интересы не за счет собственного поведения в отношении вещи, а посредством требования к должнику. Кроме этого, в литературе полагают, что исполнение обязанности по вещным выдачам является исполнением обязательства из неосновательного обогащения, которое влечет неизбежное для собственника нарушение вещного права. А. Н. Латыев выводит это из абсолютного характера данного правоотношения¹⁰. Такой подход как раз и обусловлен неопределенностью правового режима плодов в качестве объектов права вещной выдачи. Гражданским законодательством РФ правовая судьба доходов определяется не принадлежностью плодотносящей вещи собственнику, а правоммерным использованием этой вещи с целью получения доходов (ст. 136 ГК РФ). В случае осуществления предоставлений в пользу обладателя права вещной выдачи за счет плодов с обремененной вещи возникает некоторое противоречие относительно характера прав каждой из сторон в отношении этих плодов. Права обладателя права вещной выдачи в отношении плодов носят перспективный характер, но собственник, пользуясь плодами (доходами) с вещи, при этом неосновательно обогащается, поскольку они чужие (принадлежат получателю вещной выдачи).

Неоднозначность оборотоспособности права вещной выдачи и возможность прекращения такого права без встречного предоставления со стороны собственника также являются проблемными положениями, требующими уточнения и корректировки. Такая проблема имела место еще в проекте Гражданского уложения Российской Империи

1902 года, не устранена она и в проекте ГК РФ. Очевидно, это связано с неоднозначностью природы самих вещных (вотчинных) выдач.

Определенные нюансы есть в механизме защиты права вещной выдачи: не представляется возможным его защита путем виндикации и негаторного иска (традиционных вещных исков). Такое положение обосновано тем, что не всякое вещное право защищается посредством классических вещно-правовых средств, а также в силу того, что у получателя есть возможность обратиться взыскание на недвижимость по правилам ипотеки. При этом «вопрос об ответственности (определено имущество, которым отвечает должник или нет) не должен иметь никакого отношения к вопросу о правовой природе правоотношения»¹¹. Собственник по праву вещной выдачи должен отвечать исключительно обремененной вещью (в проекте Гражданского уложения 1902 года он отвечал субсидиарно и прочим имуществом, что не соответствует природе вещной выдачи).

Многие цивилисты сходятся во мнении, что институт вещных выдач приоритетными представляет интересы крупных собственников и сконструирован таким образом, что выгоден преимущественно им. Право вещной выдачи позволяет крупным собственникам отдавать землю мелким землевладельцам, сохраняя при этом за собой субъективное вещное право на получение прибыли и вещное обеспечение. Ввиду этого ученые ссылаются на «феодалный», «средневековый»¹² характер права вещной выдачи в том виде, в котором он представлен разработчиками Концепции гражданского законодательства РФ и проекта ГК РФ.

В связи с этим возникает вопрос: зачем подобный институт сохранять в развитых правовых порядках, если он представляет собой феодалный пережиток, не соответствующий требованиям современного гражданского оборота и экономики? Значит, все не так просто, и нельзя однозначно относить институт вещной выдачи к ненужным современному гражданскому праву «реликтам». Еще одним доказательством этому служит внедрение подобных конструкций в странах Восточной Европы, «наиболее близких к нам по уровню социально-экономического развития и правовым традициям»¹³. Опыт показывает плодотворность таких начинаний.

Пожалуй, не стоит отрицать наличия традиции слепого заимствования в российском праве. Гораздо сложнее выстроить стройную, гармоничную и согласованную систему в которой каждое право сможет найти наиболее полную реализацию в совокупности со своими «соседями». Думается, что право вещных выдач все же может найти себе достойное применение в рамках нашей правовой системы при условии ответственного подхода законодателя к формированию достойной базы для его функционирования. Так, оно восполнит пробел в ГК РФ относительно вещного права, позволяющего участвовать в использовании чужого имущества, прежде всего в виде получения дохода (иного имущества). Такое право позволит вовлечь в оборот ценность вещи помимо ее отчуждения. И наконец, право вещной выдачи компенсирует недостатки договора ренты (несмотря на существующие между ними сходства, это два неидентичных института). Перечень оснований его установления шире, чем у ренты. Помимо договора, это решение суда (например, при разделе общего имущества), обязательство покупателя по оплате вещи при ее покупке, если стороны найдут такое решение более удобным, чем установление залога на проданную, но не оплаченную вещь. Таким образом, не следует ограничивать возможность установления права вещной выдачи исключительно рентными отношениями, как часто это делают противники новеллы: «Из новой главы 20.6 «Право вещной выдачи» однозначно следует, что установление такого права допустимо и в иных случаях. Но в каких? Если не иметь в виду рентные отношения, то в иных случаях совершенно непонятно, за что именно собственник недвижимости «обкладывается данью»¹⁴. Законодателю следует обратить внимание на урегулирование оценки натуральных предоставлений: предлагается сделать эту норму императивом, а также указать способ переоценки денежных платежей в целях обеспечения большей стабильности права вещной выдачи как вещного права. Требуется устранить неопределенность относительно оборота права вещной выдачи: как и прежде остается неясной возможность полной или частичной уступки права. Стоит согласиться, что таким «гибким инструментом», как право вещной выдачи, пренебрегать не стоит. Преобладание негативных оценок данного института в свете грядущих изменений, хотя и имеет достаточ-

ную почву, но не может умалить тех возможностей, которые он может предоставить в силу своей направленности на защиту имущественных интересов субъектов гражданских правоотношений и наличия реальных вещных гарантий¹⁵.

¹ Проект № 47538-6 Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – проект ГК РФ). URL: <http://www.consultant.ru/law/doc/gk/#0002>.

² Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998 // Классика российского права. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/>.

³ Bürgerliches Gesetzbuch, BGB. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

⁴ Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В. В. Залесский. М., 2009. С. 555.

⁵ Покровский И. А. Указ. соч.

⁶ См. подробнее: Щенникова Л. В. Право вещных выдач в перспективе нотариальной практики // Нотариальный вестник. 2012. № 8. С. 26.

⁷ Алланина Л. М. Вотчинные выдачи в Концепции совершенствования ГК // История государства и права. 2011. № 15. С. 2–4.

⁸ Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М., 2011. С. 294.

⁹ Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сборник статей / Н. Н. Аверченко, В. А. Белов, К. А. Блинковский и др. / под ред. М. А. Рожковой. М., 2011. С. 182–184.

¹⁰ Латыев А. Н. К вопросу об объектах вещных прав // Цивилистические исследования. Ежегодник гражданского права. 2006. Вып. 2. С. 428–452.

¹¹ Бабаев А. Б. Система вещных прав. М., 2006. С. 133.

¹² Щенникова Л. В. Указ. соч. С. 26.

¹³ Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 50.

¹⁴ Восковский А. Вещное право: усиление защиты владения // Экономика и жизнь. 2010. № 48. С. 7.

¹⁵ Емелькина И. А. Указ. соч. С. 294.

Статья поступила в редакцию 22 марта 2013 г.