



На вопросы директора Издательской группы «Закон» Владимира Багаева и шеф-редактора журнала «Закон» Владимира Румака отвечает **руководитель рабочей группы по подготовке изменений в раздел Гражданского кодекса Российской Федерации о вещных правах** **Василий Владимирович ВИТРЯНСКИЙ**

## ВЕЩНОЕ ПРАВО ДОЛЖНО БЫТЬ УРЕГУЛИРОВАНО ЗАКОНОМ — ОТ СИХ ДО СИХ

Родился 8 мая 1956 г. в Гомеле Белорусской ССР.  
В 1978 г. окончил с отличием юридический факультет МГУ имени М.В. Ломоносова. В 1986 г. там же защитил кандидатскую, в 1996 г. — докторскую диссертацию.  
В 1978–1986 гг. — старший консультант, начальник отдела Госарбитража РСФСР.  
В 1986–1990 гг. — старший референт, главный специалист отдела по административным органам Совета министров РСФСР, старший специалист, ведущий специалист юридического отдела Управления делами Совета министров СССР.  
В 1990–1992 гг. — заместитель Главного государственного арбитра РСФСР Госарбитража РСФСР.  
В 1992–2013 гг. — судья, заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ.  
Автор более 30 монографий и 300 публикаций.  
Имеет высший квалификационный класс судьи. Член рабочей группы по созданию действующего Гражданского кодекса РФ. Член Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.  
Доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист РФ.

— Известно ли Вам, почему первый вариант законопроекта о реформе вещных прав<sup>1</sup> так и не был одобрен?

— Я бы не стал говорить о первом или втором варианте. Большая часть изначальной редакции сохранилась. Мы внесли только некоторые коррективы, связанные с тем, что проект долго лежал в Государственной Думе без движения. А в это время принимались другие нормативные акты, реформировалось законодательство о регистрации недвижимости, Земельный кодекс. Кроме того, рабочая группа учла замечания, особенно бизнеса, прозвучавшие на круглом столе в Думе 19 мая 2015 г., и дополнительно перепроверила

<sup>1</sup> См.: <http://privlaw.ru/povestka-47/> (дата обращения: 17.02.2020).



каждую норму. Постарались посмотреть на каждое правило с точки зрения его последствий: как оно будет применяться, какие сложности может вызвать?

**— Какие замечания высказывал бизнес?**

— В основном это были опасения, связанные с введением нового порядка и новых правил. Их можно понять: люди привыкли к определенным схемам, той же аренде земельных участков под строительство как временному договору на определенный срок. Но эта схема коррупционна, она сразу ставит бизнес в зависимость от властей.

Раньше мы планировали запретить аренду под строительство. Сейчас же решили никого не пугать и ввести новую систему вещных прав, одновременно оставив старые правила об аренде.

Я уверен: рано или поздно победит новая система. Вместо аренды земли на пять лет ты получаешь право застройки. Зарегистрируй его на пятьдесят лет и строй, эксплуатируй. У тебя крепкое право, и ты защищен от нарушений со стороны любых лиц, включая самого собственника.

Но мы сохранили и действующую конструкцию. Если бы мы пошли путем исключения вещно-правовых элементов аренды — я говорю о праве следования, — никто не стал бы выбирать аренду. Но мы убрали это из проекта. Пускай будет аренда, которая есть сейчас. Тогда у бизнеса не будет повода для волнений и он сам сможет выбирать, что ему лучше и выгоднее.

**— Альтернативность создаст проблемы. Кто будет выбирать — право аренды или право застройки? Чиновник, например, заинтересован в том, чтобы не давать право застройки.**

— Конечно, выбирать будет застройщик.

**— А как это прописано в проекте?**

— В переходных положениях указано, что любой арендатор, который имеет разрешение на строительство, вправе обратиться за регистрацией права застройки.

**— Текущий арендатор — да. А если предоставляется новый участок?**

— Тогда изначально потребуется сделать этот выбор. Если речь идет о государственной муниципальной земле, то на этот случай мы сделали отсылку к Земельному кодексу. Я думаю, что никто не будет ограничивать возможности предоставления участка на праве застройки, — это противоречит политике борьбы с коррупцией. Место для аренды, наверное, останется, но на непродолжительный срок и желательно без последующей эксплуатации. То есть застройщик построил, сдал объект — и свободен. А если кто-то хочет инвестировать, строить и потом эксплуатировать соответствующее здание, сооружение, тут, конечно, нужно право застройки. Мне кажется, по-другому и не может быть.

**— Получается, успешность этой реформы зависит от того, как будут меняться другие законы. Представляя законопроект на Совете по кодификации, Вы говорили, что существенных изменений не потребуется. Не опасаетесь ли Вы, что провести их в период до 2024 г., который заложен в качестве переходного, все-таки не удастся? Ведь так произошло с поправками по корпоративному праву.**

— Корпоративные поправки — это совсем отдельный вопрос. Потому что они изначально дефектно принимались, по американской модели. А у нас такого нет. Даже если не успеют принять все нормативные акты, все равно наш закон вступит в силу и будет применяться. Но три года для нашей страны — достаточный срок.

**— И все же нельзя исключить того, что поправки не будут приняты и это приведет к коллизиям. Вы не думали о том, чтобы сразу подготовить поправки в другие законы и вносить все это пакетом, вместе с изменениями в Гражданский кодекс?**

— Этот законопроект лежит в Думе уже восьмой год. По-моему, в таких условиях нерационально самим готовить изменения всех законов. Может, наш закон пролежит еще восемь лет. Не хочется делать глупую работу. Тем более если ее надо делать только по

принятому закону. Когда изменения в Кодекс будут приняты, подготовить нужные поправки за три года будет легче. Попробуйте сейчас внести изменения в Налоговый кодекс или полностью изменить систему госрегистрации.

**— А ее надо будет полностью менять?**

— Конечно, поскольку сам перечень ограниченных вещных прав будет другой. Из тех пяти, что есть сейчас, останутся только два. Будут семь других ограниченных вещных прав. И для каждого вещного права потребуется установить его особенности и порядок регистрации.

**— Не повлечет ли это масштабную переоценку кадастровой стоимости?**

— Если у нас с вами будет земельный участок с составной частью, то его кадастровая стоимость очевидно окажется слегка иной, чем стоимость отдельного здания, оторванного от земли, и отдельного земельного участка.

**— Но сейчас сохраняется старая система определения налоговой базы, т.е. отдельно облагается здание и отдельно — участок, даже если они находятся в собственности одного лица.**

— Да, мы специально прописали это в переходных положениях. В Минфине России очень опасались, что изменение системы вещных прав изменит данные реестра и тем самым повлияет на налогообложение. Хотя можно было обойтись и без этого. Налоговики почему-то не понимают, что объект гражданских прав — не равно объект налогообложения. Ведь согласно п. 3 ст. 2 Гражданского кодекса к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении, в том числе налоговым отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законом. Если у специалистов в области налогового права будет намерение такой переходный порядок сохранить — ради бога. Но может оказаться, что единый объект (земельный участок с его составными частями) выгоднее бизнесу и с налоговой точки зрения. Во-первых, кадастровая стоимость ниже, а во-вторых, лучше все-таки платить один налог, чем два или более.

**— Получается, что у нас наряду с правом собственности появятся право застройки и постоянное землевладение — два мощных вещных права в отношении недвижимости, которые по своему содержанию и по возможностям, предоставляемым их носителям, близки праву собственности. Вы согласны с тем, что надо будет установить какой-то порядок налогообложения обладателей этих прав?**

— Согласен. Но тогда надо снижать ставки по налогу на имущество в отношении собственников. А может быть, и не надо. Может быть, государству лучше не вмешиваться в частноправовые отношения. Для него плательщиком является собственник. То есть тот, чье право собственности зарегистрировано в реестре. Само собой, он как собственник вправе распоряжаться этим объектом как хочет. Но то, кому он его передает, совершенно не должно волновать государство. В договоре с собственником о передаче вещи на вещном праве можно предусмотреть компенсацию налогов. Разумеется, если речь идет о государственных или муниципальных земельных участках, то налогоплательщиком во всех случаях будет обладатель соответствующего ограниченного вещного права.

**— Кажется, что законопроект уже надо синхронизировать с недавними поправками в Гражданский кодекс, например по приобретательной давности. Как Вы это оцениваете?**

— Просто кое-что приняли, опережая наш проект. Вытащили из него идеи. Если это сделано толково и хорошо — пожалуйста. Так было, скажем, с нормами о самовольной постройке. Поэтому правила о ней мы только немножко подредактировали.

**— Но есть вещи, которые явно не учтены в законопроекте и которых не было даже как идеи. Взять хотя бы новые ограничения виндикации имущества публичными собственниками, введенные для исполнения Постановления Конституционного Суда<sup>2</sup>.**

— Мне кажется, это абсолютно лишние поправки.

---

<sup>2</sup> Постановление КС РФ от 22.06.2017 № 16-П.

**— Почему?**

— Это не проблема публичного собственника. Это общий порядок виндикации. Никто не может истребовать имущество у добросовестного приобретателя.

**— Если оно выбыло из владения собственника помимо его воли — может.**

— Как оно могло быть отчуждено помимо воли публичного собственника?

— Например, дело, рассмотренное в Конституционном Суде, было связано с выморочным имуществом. Публичный собственник становится собственником автоматически, не принимая имущества. А жулики начинают этим имуществом распоряжаться без его ведома.

— Значит, публичному собственнику наплевать на это. Мошенники начинают оформлять и продавать имущество, но делают-то они это через государственные органы. А это означает, что публичному собственнику стало известно об утрате имущества. Как можно говорить, что оно выбыло из владения не по его воле, если госорган зарегистрировал право на мошенника? Это же тоже государство. Для чего тогда нужны государственный учет и государственная регистрация? А у нас привыкли считать исковую давность, как, например, в некоторых известных делах. Срок прошел — а давайте-ка посчитаем, когда конкретному прокурору стало известно о нарушении.

**— То есть Вы считаете, что эта проблема могла быть решена без поправок в закон, с помощью правильного толкования?**

— Совершенно верно. Кстати, практика Высшего Арбитражного Суда всегда была именно такой: если о нарушении знает любой чиновник, любой госорган, значит, государству или иному публично-правовому образованию должно быть известно об этом нарушении.

— Сейчас есть запрет на истребование вещи государством по истечении трех лет, даже если оно утратило владение помимо воли. Допустим, ваш законопроект этот запрет исключит. Не воспримут ли суды это как разрешение истребовать

**имущество публичными субъектами? Не станет ли ситуация хуже?**

— У нас появится норма о добросовестном приобретении как основании возникновения права собственности. Сегодня такой нормы нет.

**— Некоторые считают, что ст. 223 Гражданского кодекса говорит об этом.**

— Нет, совсем не об этом. Статья 223 — это римская традиция, она определяет момент перехода права к новому собственнику и больше ничего. А добросовестность у нас фигурирует в ст. 234 Гражданского кодекса о приобретательной давности. То есть добросовестное приобретение владения — это необходимый атрибут признания вас давностным владельцем и запуска механизма приобретательной давности.

|| У нас появится отдельная норма: добросовестный приобретатель становится собственником. Иначе говоря, это будет самостоятельное основание возникновения права собственности.

|| А вот из ст. 234, которая станет ст. 242, мы изымаем этот признак добросовестности, и тогда в пределах всего срока исковой давности собственник сможет предъявить иск об истребовании имущества. Но он будет иметь дело с недобросовестным приобретателем. А если вы приобретатель добросовестный, вы просто регистрируете право собственности.

**— Но если имущество выбыло помимо воли собственника, то вы не сможете зарегистрировать право собственности как добросовестный приобретатель.**

— Потому что не исключена возможность удовлетворения виндикационного иска. Но точно так же не исключена и возможность пропуска исковой давности, т.е. через три года я все-таки регистрирую это право.

**— В законопроекте есть правило о том, что исковая давность по виндикационному иску приравнивается к давности приобретательной.**

— Немного не так. Мы говорим, что исковая давность не применяется при виндикационных исках

собственника к давностному владельцу. Но это — заведомо недобросовестный приобретатель. Потому что приобретательная давность будет теперь применяться только для недобросовестных лиц. Добросовестные регистрируют право собственности.

**— В норме о приобретательной давности написано, что реквизит добросовестности исключается. Это означает, что и добросовестный, и недобросовестный владелец может быть давностным. Добросовестный владелец будет давностным в случае, когда он владеет имуществом, выбывшим из владения собственника помимо его воли.**

— Нет, мы исходим из другого и обосновывали это в концепции. Добросовестное приобретение — это основание возникновения права собственности, если у приобретателя нельзя истребовать имущество по виндикационному иску, причем нельзя ни по какой причине. Даже если имущество выбыло помимо воли собственника, но прошел срок исковой давности и виндикационный иск не заявлен. Значит, я жду три года и регистрирую право собственности как добросовестный приобретатель.

**— Еще мне показалось, что в законопроекте изменен порядок защиты давностного владельца. Сейчас из Постановления Пленумов ВАС и ВС № 10/22 следует, что, по сути, давностный владелец защищается чем-то вроде виндикационного иска<sup>3</sup>. А в законопроекте речь идет об иске давностного владельца по модели защиты владения. Нет ли здесь ослабления стандарта защиты?**

— Сейчас давностный владелец, по сути, защищается по модели ст. 305 Гражданского кодекса, где говорится, что законный владелец защищает свое право от любого лица, в том числе путем применения вещно-правовых способов защиты. Для давностного владельца есть исключение: защищается от всех, кроме собственника. Теперь мы убрали слова «кроме собственника». «Защищается от всех», потому что если он выбирает владельческую защиту, то она

применяется и от собственника. Понимаете? Конечно, виндцировать имущество у собственника он не может. Но его надо защищать, когда против него совершены самоуправные действия, собственник отобрал имущество. Тогда работает владельческая защита.

Я докажу, что я владел этим имуществом в течение года, если у меня фактическое владение, и вы мне должны его вернуть. Но вы можете предъявить встречный иск о признании права собственности при условии, что согласны на секвестр, т.е. на то, что имущество будет передано до окончания спора третьему лицу, назначенному судом. Тогда суд откажет во владельческом иске. Правда, в этом случае судебные расходы по встречному иску будут возложены на собственника, совершившего самоуправные действия.

**— Законопроект критикуют за то, что добросовестное приобретение допускается только в отношении права собственности, залога, но не других вещных прав.**

— Другие вещные права должны приобретаться в порядке, установленном законом.

**— Но добросовестное приобретение тоже предусмотрено законом.**

— А волю собственника мы не учитываем?

**— Оно будет работать, если имущество выбыло из владения собственника по его воле.**

— Нет. Должен быть договор об установлении вещного права. Мы специально это написали. Это же не шутки.

**— Допустим, кто-то передал право собственности по оспоримой сделке, не связанной с пороком воли. Сейчас это значительное число сделок, противоречащих закону. Приобретатель установил ограниченное вещное право по договору. А потом собственник успешно оспорил продажу и вернул себе право. Что будет с вещным правом?**

— У вас вопрос в том, сохранится ли это вещное право? Нет, конечно. Оно же производное от права

<sup>3</sup> Постановление от 29.04.2010 Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».



собственности. Поэтому если не собственник установил вещное право, то оно не сохранится. Иначе будет путаница в обороте.

— **Нет ли здесь неоправданного расхождения с ипотекой? Потому что ипотека в такой ситуации сохраняется.**

— Ипотека — совершенно особое вещное право, поэтому для него установлено специальное регулирование в отдельной главе. То, что она сохраняется, — способность именно ипотеки, в этом ее смысл как обеспечения кредитных отношений.

— **В этом свете возникает еще один вопрос — о судьбе обременений. Всегда ли они отпадают, если имущество приобретено первоначальным способом, например по давности владения или на основании добросовестного приобретения?**

— Если я приобретаю имущество первоначальным способом, значит, я приобретаю его независимо от вещных отношений, которые были до этого момента.

— **Самый острый вопрос связан с добросовестным приобретателем. Допустим, он не знает о проблемах со своим правом и может приобрести, например, обремененную залогом недвижимость. Если при первоначальном приобретении слетают все обременения, то и здесь залог должен прекращаться. Но это кажется несправедливым, если имущество приобреталось как обремененное.**

— Я не думаю, что он приобретает обремененное имущество.

|| Я все-таки за то, чтобы держаться принципа: первоначальный способ позволяет вам не быть связанным предыдущими вещными правоотношениями.

— **В проекте упоминаются права членов семьи собственника жилого помещения — узуфрукт, или личное пользование. Написано, что они могут быть зарегистрированы.**

— В этой главе у нас был отдельный параграф «Социальный узуфрукт», который регулировал именно

узусуфрукт на жилые помещения. Но Павел Владимирович Крашенинников посчитал, что правильнее детально прописать данный вопрос в Жилищном кодексе, и мы исключили этот параграф, сделав отсылку к ЖК. У нас осталось только положение, что лица, которые проживают вместе с собственником, члены семьи собственника, могут зарегистрировать свое право.

— **Но ничего не говорится, по крайней мере прямо, о том, что происходит в случае, если собственник отчуждает жилое помещение.**

— Все их права сохраняются. А новые собственники не имеют права проживать в этой квартире.

— **Это серьезные изменения регулирования.**

— Серьезные изменения. Хотя по факту так и есть, просто Жилищный кодекс никак не обозначает права членов семьи собственника. А по режиму получается, что это вещное право.

— **Сейчас у этого права нет свойства следования, оно не вещное и прекращается в случае отчуждения.**

— Сейчас собственник, чье право зарегистрировано, продает квартиру, а потом у нового собственника возникают разные проблемы с выселением из нее жильцов. Потому что некоторые из них имеют право ею пользоваться и оставаться в ней. В ст. 558 Гражданского кодекса сказано, что если есть такие члены семьи, которые сохраняют право пользования жилым помещением после его продажи, то к договору купли-продажи необходимо приложить список этих лиц. Потому что их права сохраняются. Введение узусуфрукта и регистрация этих прав означают только то, что продать квартиру можно, но новому собственнику проживать в ней нельзя. Он может только брать с них плату, и всё.

— **Болезненная тема — изъятие участков для публичных нужд. Правильно ли я понимаю, что законопроект сохраняет возможность введения специального регулирования для особых случаев, как это было с Олимпиадой в Сочи или в Новой Москве?**

— Этот закон по Олимпиаде<sup>4</sup> изначально был проектом о внесении изменений в Гражданский кодекс, предполагавшим изменение общего порядка изъятия для государственных и общественных нужд. Мы в Высшем Арбитражном Суде выступили резко против этого и сказали, что такие законы должны носить временный характер и быть ограничены по территории и по сроку действия. Чрезвычайный закон на то и чрезвычайный.

Когда мы готовили наш законопроект, на нас тоже давили, хотели ввести упрощенный порядок изъятия земельных участков. То есть сначала государственный орган принимает решение, вносит в реестр регистрационную запись, а затем уведомляет собственника. Хочешь — иди, оспаривай. Но мы сохранили наш проект и нормальный порядок в Гражданском кодексе.

**— То есть специальные законы по-прежнему могут приниматься?**

— Да, но когда в них отпадет необходимость, то тогда, соответственно, надо применять нормы Гражданского кодекса и не применять положения чрезвычайного закона, даже если его не отменят.

**— Еще один важный и чувствительный момент — публичные сервитуты. Сейчас все виды сервитутов должны быть предусмотрены в Гражданском кодексе, но, как я понимаю, после принятия законопроекта публичные сервитуты будут выведены из общего регулирования в Земельный кодекс.**

— Специальным нормам в Земельном кодексе будет корреспондировать статья в Гражданском кодексе об ограничении права собственности на земельные участки без их изъятия. И если ограничения окажутся чрезмерными, то у собственника будет право требовать от государства выкупа участка для общественных нужд.

<sup>4</sup> Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**— Такие ограничения устанавливаются нормативными актами субъектов и муниципальных образований. За принятие специальных норм выступали будущие собственники линейных объектов. Их не устраивал срок и убытки, которые они несли в связи с изъятием земель.**

— Ну, у нас вообще особое отношение к частной собственности. Если мне надо трубу протащить, значит, мне надо — и плевать на чужие права. Попробуйте в Европе такое проделать. Мы, конечно, в Гражданский кодекс такие безобразия вносить не можем. Мы, наоборот, рассчитываем, что применение нормального правопорядка должно постепенно отбить охоту в таких законах и нормативных актах.

**— Как должны решаться противоречия между земельным и гражданским законодательством?**

— Когда мы в Высшем Арбитражном Суде видели такие проблемы, кто-то из нижестоящих судов с нашей помощью писал запрос в Конституционный Суд, и тот, как правило, занимал нормальную позицию: решал эти коллизии в пользу граждан. Кстати, бывали ситуации, когда мы расходились с Верховным Судом и направляли запрос в Конституционный Суд, чтобы он разрешил спор. И в ряде случаев решение было не в пользу практики Верховного Суда.

**— Но этим инструментом нельзя пользоваться постоянно. Тем более что нет уверенности в том, что Конституционный Суд ответит по существу.**

— В Конституционный Суд можно обратиться раз в год, а в остальное время этим должен заниматься высший суд. Только Верховный Суд толкует официально закон. Мы в ВАС это делали, хоть и не прямо. Если были две нормы — гражданского и земельного законодательства, — мы говорили: решайте споры на основе такой-то статьи Гражданского кодекса. И всем было понятно: Земельный кодекс не применять. Иногда мы, наоборот, говорили ориентироваться на земельное законодательство, потому что норма гражданского уже устарела.

**— Вероятно, после ликвидации ВАС такие обращения в Конституционный Суд стали маловероятны. Если раньше арбитражные суды, по сути, делали запрос, чтобы разрешить коллизию в толковании,**



**предлагаемом двумя ветвями судебной власти, то сейчас такой запрос может интерпретироваться как коллизия между нижестоящим судом и Верховным Судом. А в рамках нашей судебной системы это недопустимо.**

— Мне кажется, что дело не в этом, а в самой организации работы. В Высшем Арбитражном Суде были очень сильные аналитические управления. Мы долгие годы подбирали туда лучших из лучших, там работали молодые ребята — все со степенями. Они в режиме онлайн постоянно отслеживали практику всех кассационных судов и, как только выявляли какие-то противоречия, выносили их на обсуждение. Выясняли, что делать, как их устранять.

**— А в работе над законопроектом принимал участие кто-то из Верховного Суда?**

— Да, Михаил Александрович Церковников. Он из Верховного Суда, но на самом деле он еще из той плеяды аналитиков, которые работали в ВАС.

**— Реформу, помимо прочего, упрекают в том, что она концептуально не учитывает современные тенденции — например, открытый перечень вещных прав или конструкции, похожие на трасты, в континентальных юрисдикциях, как фидуция в Аргентине.**

— Я думаю, что законодательство Аргентины для нас не показатель. Спросите у немцев про американский траст — они вам такими словами про него ответят... Хотя отклонения, конечно, всегда есть. Итальянцы, например, ввели траст, но это не тенденция, а оригинальная точка зрения. В других странах на тех, кто за нее выступает, пальцем показывают. Или вот на Украине Хозяйственный кодекс приняли — выдрали из Гражданского корпоративные положения, часть договоров и приняли отдельный закон. Ну и что? Разве это тенденция? И зачем нам ориентироваться на их тенденции?

**— Учитывая технологичность системы регистрации, нам, может быть, стоит присмотреться к открытому перечню вещных прав — при условии, что любое новое вещное право или право, которому придается вещный характер, зарегистрировано, а его содержание описано в реестре.**

— Вы плохо знаете российский менталитет. Вы не представляете, какие права будут в реестре и как мошенники начнут это использовать.

|| Вещное право должно быть урегулировано законом — от сих до сих.

**— Если все это будет в реестре, какая разница?**

— Большая. Чиновники в доле будут. Зачем нам это нужно? Иосиф Алексеевич Покровский писал когда-то: любая вольность законодателя — это путь к судебному усмотрению. Я сам судьей более двадцати лет отработал, но считаю, что расширение судебного усмотрения — прямой путь к судебному произволу. Поэтому любая неопределенность закона — это нарушение прав человека. Диспозитивность может быть в договорном праве. А вещные права — это совсем другое дело, и здесь надо, чтобы все было определено. Кстати, многие цивилисты тоже считают, что корпоративное право регулировать нужно только императивно. Но теперь у нас появились непубличные общества, и там делайте что хотите.

**— Другая часть этого направления критики заключается в том, что новые тенденции, с одной стороны, не учитываются, а с другой стороны, в законопроекте есть архаичные формы вроде права вещных выдач, которые уже не востребованы в развитых правовых системах.**

— Во-первых, жизнь покажет. Чем больше будет выбор у граждан, тем лучше. А во-вторых, разве можно, глядя в потолок, абстрактно рассуждать о том, что будет востребовано, а что нет? Я приведу пример. Допустим, мы с вами получили в наследство автомобиль, и нам надо его разделить. Мы живем в разных городах, поэтому кому-то из нас он достанется в эксплуатацию. А раз так, мы можем рассчитать срок этой эксплуатации и, чтобы было честно, договориться: автомобиль остается вам, но вы мне ежемесячно в течение этого срока, скажем трех лет, на мою карту перечисляете 20 тысяч рублей. Или другой случай — бракоразводный процесс, когда из всего имущества у супругов есть только однокомнатная квартира и там надо оставить жену с ребенком. Мало ли какие ситуации бывают в жизни. Евгений Алексеевич Суханов всегда приводит такой пример: пожилой отец дарит



сыну пивную и устанавливает вещное обременение в виде вещной выдачи. Мол, каждый вечер ты приносишь мне домой кружку свежего пива.

**— А если сын продаст пивную, то новый собственник тоже должен будет кружку пива носить? А если он закроет пивную и откроет маникюрный салон?**

— Это вещное право. Значит, он где-то будет это пиво покупать и приносить. Потому что обременена недвижимость.

**— Не правильнее было бы обременять наследника? Продав он свою пивную, но пускай и дальше сам носит кружку пива, зачем переводить обязанность на нового собственника?**

— Конечно, самый простой путь — договориться о деньгах. Но не всегда это получается. Возьмем вместо пивной автомобиль, который сам по себе коллекционный, да еще и память об отце. У нас же интерес не в деньгах, а в том, чтобы автомобиль сохранился, понимаете?

**— Да, но пускай это будет личное обязательство.**

— Это не так надежно. Если есть право вещных выдач, то я как залогодержатель могу оставить этот предмет за собой, уплатив начальную продажную цену минус 10 процентов. Вот и всё. Нам же важно сохранить автомобиль. Видите, я сходу привел вам ситуации. И могу привести еще. Народное творчество у нас колоссальное. 