

Ватников Дмитрий Юрьевич

ТЕОРИЯ ПРАВОПРЕЕМСТВА В СВЕТЕ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ВЕЩНЫХ ПРАВАХ

В статье освещаются вопросы развития теорий правопреемства в современной отечественной цивилистике. Автором проанализированы нормы отечественного законодательства в части перехода прав, изучены новеллы, предлагаемые в концепциях развития законодательства о вещных и гражданских правах, смоделировано возможное развитие правопреемства с учетом предлагаемых новелл. Автор приходит к выводу об избыточном влиянии законодательства на теорию перехода прав и необходимости выработки единой универсальной модели правопреемства.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2014/4-1/9.html

Источник

Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики

Тамбов: Грамота, 2014. № 4 (42): в 2-х ч. Ч. I. С. 39-43. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2014/4-1/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net
Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

УДК 34.01

Юридические науки

В статье освещаются вопросы развития теорий правопреемства в современной отечественной цивилистике. Автором проанализированы нормы отечественного законодательства в части перехода прав, изучены новеллы, предлагаемые в концепциях развития законодательства о вещных и гражданских правах, смоделировано возможное развитие правопреемства с учетом предлагаемых новелл. Автор приходит к выводу об избыточном влиянии законодательства на теорию перехода прав и необходимости выработки единой универсальной модели правопреемства.

Ключевые слова и фразы: правопреемство; прогноз; развитие; гражданское законодательство; цивилистика; переход прав на вещи; объект права.

Ватников Дмитрий Юрьевич*Российский университет дружбы народов**DVatnikov@gmail.com***ТЕОРИЯ ПРАВОПРЕЕМСТВА В СВЕТЕ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ВЕЩНЫХ ПРАВАХ[©]**

На сегодняшний момент отечественная цивилистика содержит в себе две кардинально отличающиеся друг от друга теории правопреемства, призванные описать процесс перехода права собственности от субъекта к субъекту. Одна из них представляет правопреемство как длящийся во времени процесс; данная теория характеризуется моментом начала перехода прав, чему служит волеизъявление субъекта, и моментом окончания перехода прав, последний определяется одним из трёх институтов, регулирующих момент возникновения права собственности: консенсуальный институт, институт традиции и институт регистрации. Положения данной теории наиболее разработаны в трудах Б. Б. Черепяхина [16], Г. Ф. Шершеневича [17], О. С. Иоффе, Ю. К. Толстого [6] и др. Вторая теория отрицает преемство в правах как таковое и предлагает рассматривать переход прав как прекращение правомочий собственника у одного субъекта и возникновение их у другого. При этом судьба вещи как характеризующий признак производных прав собственности теорией отбрасывается. Разработке данной теории посвящены труды таких авторов как С. А. Муромцев [10], В. А. Белов [1] и др.

В рамках данной статьи хотелось бы затронуть некоторые проблемы, связанные с дальнейшим развитием теорий правопреемства.

На сегодняшний момент теории правопреемства испытывают серьезное влияние Гражданского кодекса и некоторых федеральных законов, тем самым современная цивилистика уходит от универсального восприятия и исследования теорий. На сегодняшний момент представлено большое количество исследований, связанных с отраслевым изучением правопреемства. Отдельное рассмотрение теорий в рамках семейного, наследственного, земельного отраслей права заставляет говорить об отсутствии единого подхода к пониманию концепции перехода прав. Моделирование процесса правопреемства носит узкоспециализированный характер, в связи с чем отсутствует единое понимание в определении момента возникновения прав собственности на вещь. Одновременно наличие профильного законодательства, регулирующего переход прав и определяющего момент возникновения права собственности, также заставляет при изучении теории отказываться от универсального подхода.

В свете сказанного особое внимание хотелось бы уделить следующему: 7 октября 2009 года Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была одобрена «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» [7]. Одной из целей данного документа является закрепление в ГК РФ комплекса взаимосвязанных институтов вещного права, становление которых должно происходить на общих нормах вещного права. Раздел IV указанной Концепции полностью посвящен законодательству о вещных правах. Так, предлагается иное содержание подраздела 3 «Право собственности», одновременно с этим п. 3.2 концепции гласит: «Право собственности следует определить как вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц» [Там же, с. 18]. Таким образом ликвидируется существующий пробел в действующем законодательстве, в котором отсутствует дефиниция права собственности, а раскрывается лишь его содержание. Предложенная трактовка входит в противоречие с п. 1 ст. 209 ГК РФ, где говорится, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения. В предложенной трактовке под правом собственности понимается господство лица над вещью, а правомочия владения, пользования и распоряжения представлены как пути осуществления господства. В указанной же статье данные правомочия представлены как образующие право собственности в своей совокупности. Таким образом, из понятия права собственности исключены его составляющие, что позволяет говорить о невозможности дробления данного понятия на более узкие категории, что в свою очередь не дает представить переход прав собственности как поэтапный перенос правомочий владения, пользования и распоряжения. Если правомочия в современном понимании применяются не только к определению права собственности, но и могут быть использованы для определения арендных отношений (перенос правомочия

пользования от одного субъекта к другому при сохранении владения и распоряжения), то в новом качестве играть подобную роль они не смогут. Кроме этого возникнет вопрос о достаточной совокупности правомочий при определении права собственности. Так, если представить правомочия как пути осуществления господства, то, предположим, при невозможности осуществления правомочия пользования, в силу наличия арендных отношений между субъектами, можно ли утверждать, что право собственности не видоизменено в связи с тем, что отсутствует достаточная совокупность путей осуществления господства лица над вещью.

Учитывая предлагаемые изменения, классическая теория правопреемства приобретает определённые универсальные черты, так как исчезает необходимость поэтапного описания перехода правомочий, которые заменяются общим понятием права собственности, что позволяет говорить о едином моменте начала перехода прав. При этом переход прав собственности может быть представлен и как прекращение данного права у правоотчуждателя, и как возникновение его у правоприобретателя, так как отсутствие составляющих правомочий не позволяет говорить о длительности процесса правопреемства, что уже предлагается в рамках теории, отрицающей правопреемство.

Отдельно Концепцией оговариваются моменты возникновения права собственности при приобретении вещи: «Следует расширить перечень случаев, при которых право собственности может быть приобретено без передачи вещи, например, если вещь к моменту заключения сделки, направленной на передачу права собственности, уже находится во владении приобретателя. Кроме того, необходимо уточнить, что вещь может считаться врученной приобретателю в силу не только её фактического поступления во владения приобретателя, но и других юридически значимых действий (например, вручение коносамента)» [Там же, с. 20]. В данном случае речь прежде всего идет о внесении в законодательство положений, которые уже давно укрепились в гражданском обороте. Отметим, что законодатель, используя положения института традиции, расширяет понятие «вручения вещи», тем самым позволяя определять момент возникновения права собственности иными юридическими действиями. Данное положение сужает круг возможного применения института консенсуса при описании момента возникновения права собственности. Одновременно с этим законодатель отмечает возможные случаи фактического обладания вещью до перехода права собственности. При описании подобных моделей классическая теория перехода прав испытывала сложности, так как не могла отождествлять момент возникновения права собственности с моментом передачи вещи в рамках института традиции. Предлагаемая концепция решает данную проблему законодательно, не связывая приобретение права собственности с передачей вещи. В этом случае теория будет рассматривать юридически значимое действие как альтернативу передачи вещи. Данная новелла выглядит правильно, особенно если учитывать, что юридически значимое действие по своей сути является понятием с широким содержанием, таким образом, его использование позволит отойти от детального рассмотрения моделей возникновения права собственности.

Наряду с Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации, необходимо рассмотреть Концепцию развития законодательства о вещном праве [8], разработанную Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства и рекомендованную Президиумом Совета к опубликованию в целях обсуждения 18 марта 2009 года. Несмотря на то, что обе Концепции появились примерно в одно и то же время, на наш взгляд, в целом данный документ проводит более глубокий и системный анализ развития вещного права. Так, среди недостатков действующего законодательства, прежде всего, указывается на открытый характер перечня вещных прав, содержащегося в ст. 216 ГК РФ; отмечается при этом, что введение новых вещных прав и оснований их возникновения возможно как федеральным законодательством, так и законодательством субъектов [Там же, с. 11]. Данное обстоятельство приводит нас к выводу, что отечественное гражданское законодательство претерпевает ту стадию развития, когда подобные допущения в нормах права могут коренным образом повлиять на развитие теории права. Возможность появления новых вещных прав не дает теории сформировать строгий подход к вопросам перехода прав на вещи, а так же принципов формирования этих прав. Концепция также указывает на отсутствие разграничения вещных прав и иных гражданских прав.

Среди новаций Концепция предлагает включить статью «Вещные права», содержащую определение вещных прав как право собственности и ограниченные вещные права на чужие вещи, позволяющие лицу господствовать над вещью путем владения, пользования и распоряжения. При этом предлагается определять возникновение вещных прав на чужие вещи с момента регистрации. Таким образом и переход вещных прав от субъекта к субъекту регулируется также институтом регистрации.

Гражданский кодекс предлагается дополнить полным и исчерпывающим перечнем ограниченных вещных прав, среди которых: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, право постоянного владения и пользования земельным участком, право застройки земельного участка, сервитут, право личного пользования, ипотека и иное зарегистрированное залоговое право, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещных выдач, право оперативного управления имуществом. При этом не оговаривается исключение подобных перечней из других кодифицированных нормативно-правовых актов (Земельный Кодекс РФ). Что, в свою очередь, противоречит предложенной концепции исключительного ведения в вопросах вещных прав ГК РФ.

Примечательным является пункт 3.4 Концепции, предлагающий включить в ГК РФ статью «Объекты вещных прав»; среди положений этой статьи присутствует следующее: в случае приобретения совокупности вещей (в составе имущественного комплекса, комплекса товаров и т.п.) вещное право возникает на каждую вещь. Рассмотрим эту новацию подробнее в части регулирования перехода прав на имущество. Так, действующее законодательство не приводит толкования термина «имущественный комплекс», но по сформированному

общему правилу под ним может пониматься не только комплекс вещей, но и прав и даже обязательств. Переход прав на имущественный комплекс предлагается представить как прекращение и возникновение прав не на единый объект недвижимости, а на каждую вещь в отдельности. Данная концепция входит в противоречие с тенденцией предлагаемых моделей единого объекта прав. С точки зрения классической теории правопреемства, воля субъекта-отчуждателя будет направлена на отчуждение всего имущественного комплекса, а воля субъекта-приобретателя – на его приобретение. При этом необходимо учитывать природу самого имущественного комплекса, совокупность вещей его составляющих, по отдельности, может не являться объектом интереса субъекта приобретающего права. Учитывая, что имущественный комплекс по своей природе способен участвовать в гражданско-правовом обороте в уникальном значении, которым не могут быть наделены вещи, его составляющие в отдельности, то и право собственности на него должно возникать в целом. Особо отметим, что в рамках теории, отрицающей переход прав, невозможно объяснить возникновение права собственности на вещи в отдельности, составляющие имущественный комплекс. Это связано с тем, что данная теория не предусматривает возможности изменения правоотношения и возникшего права собственности. Отметим также, что подобная коллизия может быть решена законодателем введением нормы, раскрывающей понятие «имущественного комплекса» и его составляющих.

С конца 90-х годов XX века в российской цивилистике широко обсуждался вопрос, связанный с созданием единого правового режима недвижимого имущества [2, с. 50-58]. Учитывая единство правового режима земли и правовых режимов находящихся на ней зданий, строений и сооружения, законодателем стали предприниматься меры по учету, оценке и регистрации прав, что следует из Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ [11], а также из Указа Президента РФ от 14 февраля 1996 г. № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» [13]. Было сформировано общее в применении правило, что приватизация зданий, строений, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется вместе с земельными участками либо с соответствующей долей земельного участка. Это же правило закреплено в ст. 28 Федерального закона от 21 января 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»: приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом [Там же].

Необходимо отметить, что с принятием Земельного кодекса РФ также был установлен принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов (п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Таким образом, четко прослеживается тенденция в создании единой модели права собственности, включающей в себя несколько объектов. Представляя собой теорию, данная модель расширяет представление об объектах, переход прав на которые описывается теорией правопреемства. Среди близких аналогов данной модели в пример можно привести имущественный комплекс предприятия. При этом необходимо отметить, что существуют и различия, связанные, прежде всего, с регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество, входящее в имущественный комплекс. При этом существует определённая дифференциация в понимании совокупности объектов, входящих в имущественный комплекс. Так, имущественный комплекс предприятия представляет собой единый объект права, напротив, земельный участок и объект, находящийся на нем, в теории права воспринимается как совокупность прав, образующих единую модель.

Существование единой модели права собственности на земельный участок и понятия объекта недвижимости в теории права встречает определённые трудности. Так, отмечают: «Отличия в круге вещных прав, которые могут возникать на земельные участки (право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право оперативного управления, сервитут) и на здания, сооружения (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитут); неоправданные различия в регулировании оборота, с одной стороны, земельных участков, с другой стороны, зданий и строений и непоследовательность такого регулирования различных объектов по земельной недвижимости» [9, с. 96-99]. Подобные сложности формируют представление о земельном участке и объекте недвижимости как о главной вещи и принадлежности.

В настоящее время можно выделить несколько путей взаимодействия прав на земельный участок и расположенную на нем недвижимость. Так, здания, строения и сооружения пользуются определённым приоритетом. В ином случае земельный участок и расположенные на нем здания, строения и сооружения могут вступать в гражданский оборот независимо друг от друга. В отдельных случаях права на земельный участок имеют приоритет по отношению к правам на расположенную на нём недвижимость.

В Концепции развития законодательства о вещном праве была предложена конструкция единого объекта, предполагающего, что земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу и рассматриваются как один объект вещных прав, при этом исключается возможность участия в обороте каждого из объектов вне единой модели. Соответственно, переход прав в данном случае возможен исключительно на сам объект, при этом такие понятия как: момент возникновения права собственности, момент прекращения права собственности у отчуждателя, длительность перехода прав применяются к объекту в целом, исходя из предложенной концепции. Безусловно, предложенная концепция позволяет успешно решить ряд проблем, связанных с оборотом земельных участков и недвижимости.

В связи с предложенной концепцией возникает вопрос о регулировании перехода прав на земельный участок и расположенный на нём объект недвижимости в случае, если они оба принадлежат отчуждателю

на разных вещных правах. Исходя из принципа приоритета права собственности над другими вещными правами, подразумевается, что переход права собственности на, предположим, земельный участок, влечёт за собой переход вещного права на объект недвижимости. При этом нельзя говорить о модификации вещного права и его преобразовании в право собственности. Возникает закономерный вопрос: как теория перехода прав должна описывать подобную модель? Должна ли она учитывать вещное право и говорить о едином переходе права собственности и вещных прав? Одновременно с этим возникает вопрос о возможности применения понятия единого объекта до окончания перехода прав. По своей сути в рамках модели предлагается сосуществование различных вещных прав. На наш взгляд, в рамках классической теории правопреемства не представляется возможным описать процесс перехода прав на единый объект, содержащий в себе различные вещные права. Прежде всего, это связано с законодательными ограничениями, предусмотренными ЗК РФ и ГК РФ относительно видов вещных прав. Так, законодателем не предусмотрена возможность отчуждения земельного участка, принадлежащего субъекту на праве пожизненного наследуемого владения, при этом субъект может возводить на участке объекты недвижимости, принадлежащие ему на праве собственности. На лицо невозможность применения принципа приоритета права собственности, а также применения модели единого объекта. До разрешения подобных затруднений не представляется возможным говорить о повсеместной реализации предлагаемой в Концепции модели, а также о возможности описания процесса перехода прав.

Говоря о модели единого объекта, отметим ещё одно расхождение в законодательстве, вносящее затруднение в описание единого объекта как совокупности вещных прав. Ст. 271 ГК РФ устанавливает, что при переходе права собственности на недвижимое имущество, находящееся на чужом земельном участке, к другому субъекту он приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же основаниях и условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на земельном участке, не принадлежащем субъекту, приобретается право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением или сооружением. Таким образом, одно и то же правоотношение по-разному регулируется законодателем. При рассмотрении данных положений нельзя основываться исключительно на трактовке понятий «пользования» и «использования»; внимание привлекает также трактовка понятия «соответствующей части земельного участка». В отечественной цивилистике высказывается мнение, что законодатель под понятием «соответствующей части» понимает определенную часть земельного участка, которая может быть выделена в самостоятельный земельный участок, в соответствии со ст. 33 ЗК РФ [4, с. 141-142].

Ст. 273 ГК РФ также оговаривает переход прав на здание или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором объект недвижимости находится. Необходимо отметить и ст. 552 ГК РФ, регулируемую переход прав на земельный участок при купле-продаже здания, оформленной соответствующим договором. При этом если собственнику здания не принадлежит земельный участок под ним, то отчуждение недвижимости и, соответственно, земельного участка под самим зданием возможно при соблюдении условий пользования земельным участком, что может устанавливаться как законом, так и договором. Подобное положение также не позволяет говорить о классической модели перехода прав, так как по своей сути право собственности может быть ограничено в пользовании с момента его возникновения у нового собственника.

Постановление пленума Высшего Арбитражного Суда от 24 марта 2006 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» устанавливает, что сделки, направленные на отчуждение здания, строения или сооружения без соответствующего земельного участка под ними или отчуждение последнего без здания, строения, сооружения на нём, при наличии права собственности у одного субъекта, признаются ничтожными [12].

Широко в цивилистике представлены предложения по модернизации существующих способов купли-продажи недвижимости и земельных участков: так, предлагается использование договора купли-продажи объекта недвижимости или договора аренды с правом выкупа земельного участка [15, с. 44-46].

Рассмотрим обсуждаемую в цивилистике модель единого объекта недвижимости относительно земельных участков. Предлагается реализовать данную модель при соединении в одном лице собственника земельного участка и недвижимого имущества. При этом дальнейшее отчуждение земельного участка невозможно без недвижимости, находящейся на нём. Участок и недвижимое имущество соединяются в единый объект недвижимости. Данная новация направлена на универсализацию законодательства и правоприменительной практики, однако, с точки зрения теории, последняя может испытывать некоторые затруднения с построением теоретической модели перехода прав собственности на подобные объекты. Учитывая, что основной особенностью классической теории правопреемства является наличие связи между правом предыдущего собственника и правом нового собственника, в рамках модели единого объекта недвижимости после видоизменения права собственности у нового субъекта подобная связь теряется. Одновременно с этим необходимо отметить тенденцию к введению подобных правовых моделей, что также дает повод говорить об универсализации процесса приобретения прав на имущество. При этом использование подобных категорий в рамках теории перехода прав позволяет лучше справиться с описанием самого процесса правопреемства. Одновременно принципиальным является то, что подобные модели, при их введении в законодательство, будут особо регулироваться законодателем, это влечет за собой дальнейшее узкопрофилированное развитие нормативно-правовых актов, при этом понятия теории права приобретают всё более обобщающий характер.

Так, единый объект недвижимости представляется прежде всего теоретической моделью, не имеющей аналогов в материальном мире, в связи с чем описание процесса перехода прав на него не должно испытывать

влияния институтов, регулирующих момент возникновения права собственности, по умолчанию, право нового собственника возникает после регистрации.

С точки зрения теории, отрицающей переход прав на вещи, введение модели единого объекта недвижимости не затрагивает проблем теории, по своей сути это лишь расширяет круг объектов, права на которые могут быть отчуждаемы и приобретаемы. Также необходимо отметить «синтетический» характер модели единого объекта недвижимости, в материальном мире он не находит свое отражение и по сути является соединением двух вещей.

Подобный пример: сравнение влияния различных новаций на теории помогает лучше проследить возможные пути их развития. Так можно отметить, что классическая теория испытывает большее влияние от подобной новации, так как её положения во многом зависят от связи права собственности прежнего владельца и права собственности нового. Теория, отрицающая переход прав, напротив, легко справляется с подобным нововведением в связи с тем, что она отрицает связь субъектов права друг с другом.

Современное состояние вещных прав в отечественном праве создает перед теорией правопреемства определенные трудности при описании перехода прав на вещи. Вместе с тем, это приводит к попыткам формирования узкого, частного подхода к описанию процесса перехода прав на вещи. Современное многообразие объектов прав и отсутствие единого теоретического подхода к пониманию правопреемства влекут за собой отказ от попыток создать такой подход среди цивилистов. Рассмотренные выше концепции развития российского гражданского законодательства в целом и концепции развития вещных прав в частности свидетельствуют о том, что законодатель и отечественная юридическая мысль движутся по пути построения узкоспециализированных норм права. При этом отмечается обратная тенденция в регулировании самих объектов гражданских прав. Так, на примере модели единого объекта недвижимости предпринимаются попытки универсализации права собственности.

Список литературы

1. Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве. М.: ЮрИнфор, 2000. 266 с.
2. Волков Г. А., Голиченков А. Н., Козырь О. М. Рынок земли: правовой аспект // Государство и право. 1998. № 2. С. 50-58.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ч. 1-2) // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗРФ). 1994. № 32. Ст. 3301; № 5. Ст. 410.
4. Жаркова О. А. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание на чужом земельном участке // Арбитражные споры. 2007. № 4. С. 141-142.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗРФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
6. Иоффе О. С., Толстой Ю. К. Основы советского гражданского законодательства. Казань: Изд-во Казанского университета, 1962. 218 с.
7. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства / вступ. А. А. Маковской. М.: Статут, 2009. 81 с.
8. Концепция развития законодательства о вещных правах [Электронный ресурс]: Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/?frame=3 (дата обращения: 11.11.2013).
9. Маковская А. А., Козырь О. М. Единая судьба земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. № 2. С. 96-99.
10. Муромцев С. А. Избранные труды. Субъект, объект и среда отношений. М.: Российская политическая энциклопедия, 2010. 765 с.
11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ // СЗРФ. 1997. № 3. Ст. 3594.
12. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление пленума Высшего Арбитражного Суда от 24 марта 2006 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. М., 2005. № 5. С. 21-23.
13. О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности: Указ Президента РФ от 14 февраля 1996 г. № 198 // СЗРФ. 1996. № 8. Ст. 740.
14. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 января 2001 № 178-ФЗ // СЗРФ. 2002. № 4. Ст. 251.
15. Сергеев А., Терещенко Т. Регулирование отчуждения находящихся на земельном участке объектов недвижимости // Корпоративный юрист. 2006. № 3. С. 44-46.
16. Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. Избранные труды. М.: Статут, 2002. 479 с.
17. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Изд-во бр. Башмаковых, 1912. 952 с.

THEORY OF LEGAL SUCCESSION FROM STANDPOINT OF DEVELOPING CIVIL LEGISLATION ON PROPERTY RIGHTS

Vatnikov Dmitrii Yur'evich
Peoples' Friendship University of Russia
DVatnikov@gmail.com

The article covers the issues of developing the theories of legal succession in modern domestic civil law. The author analyzes the norms of domestic legislation with regard to the lapse of rights, studies novels available in the conceptions of developing legislation on property and civil rights, and models possible development of legal succession taking into account the proposed novels. The author comes to the conclusion about the excessive impact of legislation on the theory of the lapse of rights and the need to elaborate a single universal model of legal succession.

Key words and phrases: legal succession; forecast; development; civil legislation; civil law; lapse of rights to property; object of law.