**Тема: П.З. Вещные права в связи с реформой гражданского законодательства**

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 (далее — Концепция), и проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»предлагают коренным образом реформировать систему вещных прав.

К перечню ограниченных вещных прав предлагается добавить право постоянного землевладения (эмфитевзис), право застройки (суперфиций), право личного пользовладения (узуфрукт), залог недвижимого имущества (ипотеку), право вещной выдачи, право приобретения чужой недвижимой вещи и право ограниченного владения земельным участком (и. 2.3 разд. IV Концепции и ст. 223 ГК РФ в редакции проекта). Планируется «устранить существующий в законодательстве дуализм прав на управление имуществом, находящимся в государственной собственности, оставив только одно право — право оперативного управления» (и. 11.1 разд. IV Концепции) и тем самым упразднить право хозяйственного ведения. Также упомянутым выше проектом не предусмотрено сохранение прав пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Помимо этого планируется внести некоторые изменения в регулирование нрава собственности и, наконец, закрепить институт владения как фактического «господства над вещью» (п. 1.2 разд. IV Концепции), не признаваемого в качестве вещного права, однако предполагающего предоставление фактическим владельцам вещей средств владельческой защиты, в том числе судебного и административного характера.

Следует заметить, что первые шаги на пути реформирования системы вещных прав уже сделаны. Так, абз. 2 и. 4 ст. 334 ГК РФ устанавливает, что к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила ГК РФ о вещных правах (см. Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ).

**Эмфите́взис** — вещное наследуемое отчуждаемое право владения и пользования чужой землей с обязанностью вносить арендную плату в пользу собственника и не ухудшать имения.

**Суперфи́ций** — право застройки. Одно из ограниченных вещных прав пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком). **Суперфиций** можно передавать по наследству, обременять залогом, отчуждать в пользу третьих лиц. Устанавливается на определённый или неопределённый срок.

**Узуфру́кт** (лат. usus — использование, лат. fructus — доход) — вещное право пользования чужим имуществом с правом присвоения доходов от него, но с условием сохранения его целостности, ценности и хозяйственного назначения.

**Ипоте́ка** (от др.-греч. ὑποθήκη — подпорка, подставка) — вариант залога недвижимого имущества, при котором объект недвижимости остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения должником своего обязательства