

**Информация для цитирования:**

Щенникова Л. В. Система оснований прекращения (лишения) права собственности как необходимое условие эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. Вып. 44. С. 329–351. DOI: 10.17072/1995-4190-2019-44-329-351.

Shchennikova L. V. Sistema osnovaniy prekrashheniya (lisheniya) prava sobstvennosti kak neobkhodimoe uslovie effektivnoy realizatsii printsipa neprikosnovennosti sobstvennosti [System of Grounds for the Termination (Deprivation) of Property Rights as a Necessary Condition for the Effective Implementation of the Principle of Inviolability of Property]. Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Issue 2. Pp. 329–351. (In Russ.) DOI: 10.17072/1995-4190-2019-44-329-351.

УДК 347.232

DOI: 10.17072/1995-4190-2019-44-329-351

**СИСТЕМА ОСНОВАНИЙ ПРЕКРАЩЕНИЯ (ЛИШЕНИЯ) ПРАВА  
СОБСТВЕННОСТИ КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА НЕПРИКОСНОВЕННОСТИ СОБСТВЕННОСТИ**

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-011-00621

**Л. В. Щенникова**

Доктор юридических наук, профессор,  
зав. кафедрой гражданского права

Кубанский государственный университет  
350040, Россия, Краснодар, ул. Ставропольская, 149

ORCID: 0000-0002-1972-2287

ResearcherID: H-3447-2016

E-mail: civil\_law402@mail.ru

Поступила в редакцию 27.01.2019

**Введение:** в центре внимания автора – гражданско-правовой принцип неприкосновенности собственности, который возникает с объективной неизбежностью и обеспечивает как законность связи лица с вещью, так и непрерывное ее функционирование. Однако, как подчеркивается в статье, для эффективной реализации данного ключевого принципа необходимо видеть и учитывать социальную функцию права собственности, связанную со справедливым распределением ресурсов и утверждением духовных начал современного гражданского общества. **Цель:** проследить закономерности гражданско-правового регулирования отношений, связанных с принудительным прекращением права собственности. Выработать научно-обоснованные рекомендации по совершенствованию данного института с целью эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности и учетом как вещественного, так и социального аспектов его проявления. **Методы:** общенаучный (диалектический) метод познания научных концепций частного права; частнонаучные методы познания: формально-юридический, историко-правовой, метод сравнительного правоведения. **Результаты:** авторские выводы связаны с необходимостью признания защиты только такого права собственности, которое имеет законные основания своего возникновения; установления гарантий от неправомерного изъятия не только из частной, но и публичной собственности; социализации собственности, проявляющейся в системе оснований отчуждения имущества в общест-

**Information for citation:**

Shchennikova L. V. Sistema osnovaniy prekrashheniya (lisheniya) prava sobstvennosti kak neobkhodimoe uslovie effektivnoy realizatsii printsipa neprikosnovennosti sobstvennosti [System of Grounds for the Termination (Deprivation) of Property Rights as a Necessary Condition for the Effective Implementation of the Principle of Inviolability of Property]. Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Issue 2. Pp. 329–351. (In Russ.) DOI: 10.17072/1995-4190-2019-44-329-351.

UDC 347.232

DOI: 10.17072/1995-4190-2019-44-329-351

**SYSTEM OF GROUNDS FOR THE TERMINATION (DEPRIVATION) OF PROPERTY RIGHTS AS A NECESSARY CONDITION FOR THE EFFECTIVE IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF INVIOABILITY OF PROPERTY**

The study was carried out with the financial support of the Russian Foundation for Basic Research in the framework of the research project No. 18-011-00621

**L. V. Shchennikova**

Kuban State University  
149, Stavropolskaya st., Krasnodar, 350040, Russia

ORCID: 0000-0002-1972-2287

ResearcherID: H-3447-2016

E-mail: civil\_law402@mail.ru

Received 27.01.2019

**Introduction:** the author focuses on the civil law principle of inviolability of property, which ensures both the legitimacy of a person's connection with a thing and its continuous functioning. However, as emphasized in the article, for the effective implementation of this key principle, it is necessary to discern and take into account the social function of property rights associated with the just distribution of resources and establishment of the moral principles of modern civil society. **Purpose:** to trace the regularities in civil regulation of social relations associated with forcible termination of property rights; to develop scientifically-based recommendations for improving this institution in order to effectively implement the principle of inviolability of property and taking into account both the material and social aspects of its manifestation. **Methods:** general scientific (dialectic) method of cognition of scientific concepts of private law; special scientific methods of cognition: formal legal, historical legal methods, method of comparative law. **Results:** the author's conclusions highlight the need to: recognize protection for only such an ownership right that has the legal grounds for its emergence; establish guarantees against unlawful seizure of not only private but also public property; provide for socialization of property, seen in the system of grounds for the alienation of property for social purposes; specify it to be mandatory for the courts to apply only those grounds for forcible termination of the right of ownership which are enshrined in the civil legislation of the country. It is proved that the current system of grounds for termination of property rights actually lacks the system nature and needs further development. Naturally, in the Civil Code should appear general norms containing socially necessary goals in



венно-социальных целях; утверждения обязательности для применения судами только тех оснований принудительного прекращения права собственности, которые закреплены гражданским законодательством страны. Доказывается, что действующая система оснований прекращения права собственности нуждается в развитии, придании ей системного характера. Закономерным должно быть появление в ГК общих норм, в которых были бы сформулированы общественно-необходимые цели, ради достижения которых возможно принудительное изъятие имущества у собственника. Обзор зарубежных цивилистических исследований позволяет утверждать, что неприкосновенность права собственности в современных условиях понимается не упрощенно, а через призму многочисленных социальных задач, которые обязано решать государство посредством гибкого законодательного регулирования отношений принадлежности материальных благ. При этом особая роль отводится национальному законодательству, регулирующему принудительное изъятие имущества у субъектов права собственности. Установлено, что обязательным является следование трем стандартам экспроприации: предусмотренности законом, реализации публично-правовых интересов, а также адекватной эффективной и быстрой компенсации. Анализ судебной практики позволил утверждать, что в делах о принудительном изъятии имущества судами должны исследоваться все обстоятельства, доказывающие, что изъятие имущества – единственно необходимое средство для проведения публичных интересов. Только исходя из скрупулезного анализа, отраженного в судебном акте, можно доказать, что принцип неприкосновенности собственности в этой категории дел эффективно реализуется.

Ключевые слова: право собственности; неприкосновенность собственности; гражданское право; гражданское законодательство; приобретение права собственности; прекращение права собственности; принудительное изъятие имущества; судебная практика

### **SYSTEM OF GROUNDS FOR THE TERMINATION (DEPRIVATION) OF PROPERTY RIGHTS AS A NECESSARY CONDITION FOR THE EFFECTIVE IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF INVIOABILITY OF PROPERTY**

The study was carried out with the financial support of the Russian Foundation for Basic Research in the framework of the research project No. 18-011-00621

**L. V. Shchennikova**

Kuban State University  
149, Stavropolskaya st., Krasnodar, 350040, Russia

ORCID: 0000-0002-1972-2287

ResearcherID: H-3447-2016

E-mail: civil\_law402@mail.ru

Received 27.01.2019

**Introduction:** the author focuses on the civil law principle of inviolability of property, which ensures both the legitimacy of a person's connection with a thing and its continuous functioning. However, as emphasized in the article, for the effective implementation of this key principle, it is necessary to discern and take into account the social function of property rights associated with the just distribution of resources and establishment of the moral principles of modern civil society. **Purpose:** to trace the regularities in civil regulation of social relations associated with forcible termination of property rights; to develop scientifically-based recommendations for improving this institution in order to effectively implement the principle of inviolability of property and taking into account both the material and social as-

achieving which forcible seizure of property from the owner is permissible. A review of foreign civil law research suggests that in modern conditions inviolability of property rights is understood not by oversimplifying but through the prism of numerous social tasks that the state must solve through flexible legislative regulation of relations concerning ownership of material goods. At the same time, a special role is assigned to national legislation governing forcible seizure of property from subjects of property rights. It has been established that three standards of expropriation are necessary to follow: stipulation by law, realization of public law interests, and adequate effective and prompt compensation. The analysis of judicial practice allows us to assert that in cases of forced seizure of property the court should investigate all the circumstances proving that seizure is the only necessary means serving public interests. Only a detailed analysis reflected in a judicial act can prove that the principle of inviolability of property in this category of cases is effectively implemented.

Keywords: property right; ownership; inviolability of property; civil law; civil legislation; acquisition of property rights; termination of property rights; forcible seizure of property; judicial practice

### **СИСТЕМА ОСНОВАНИЙ ПРЕКРАЩЕНИЯ (ЛИШЕНИЯ) ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА НЕПРИКОСНОВЕННОСТИ СОБСТВЕННОСТИ**

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-011-00621

**Л. В. Щенникова**

Доктор юридических наук, профессор,  
зав. кафедрой гражданского права

Кубанский государственный университет  
350040, Россия, Краснодар, ул. Ставропольская, 149

ORCID: 0000-0002-1972-2287

ResearcherID: H-3447-2016

E-mail: civil\_law402@mail.ru

Поступила в редакцию 27.01.2019

**Введение:** в центре внимания автора – гражданско-правовой принцип неприкосновенности собственности, который возникает с объективной неизбежностью и обеспечивает как законность связи лица с вещью, так и непрерывное ее функционирование. Однако, как подчеркивается в статье, для эффективной реализации данного ключевого принципа необходимо видеть и учитывать социальную функцию права собственности, связанную со справедливым распределением ресурсов и утверждением духовных начал современного гражданского общества. **Цель:** проследить закономерности гражданско-правового регулирования отношений, связанных с принудительным прекращением права собственности. Выработать научно-обоснованные рекомендации по совершенствованию данного института с целью эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности и учетом как вещественного, так и социального аспектов его проявления. **Методы:** общенаучный (диалектический) метод познания научных концепций частного права; частнонаучные методы познания: формально-юридический, историко-правовой, метод сравнительного правоведения. **Результаты:** авторские выводы связаны с необходимостью признания защиты только такого права собственности, которое имеет законные основания своего возникновения; установления гарантий от неправомерного изъятия не только из частной, но и публичной собственности; социализации собственности, проявляющейся в системе оснований отчуждения имущества в общественно-социальных целях; утверждения обязательности для применения судами только

pects of its manifestation. **Methods:** general scientific (dialectic) method of cognition of scientific concepts of private law; special scientific methods of cognition: formal legal, historical legal methods, method of comparative law. **Results:** the author's conclusions highlight the need to: recognize protection for only such an ownership right that has the legal grounds for its emergence; establish guarantees against unlawful seizure of not only private but also public property; provide for socialization of property, seen in the system of grounds for the alienation of property for social purposes; specify it to be mandatory for the courts to apply only those grounds for forcible termination of the right of ownership which are enshrined in the civil legislation of the country. It is proved that the current system of grounds for termination of property rights actually lacks the system nature and needs further development. Naturally, in the Civil Code should appear general norms containing socially necessary goals in achieving which forcible seizure of property from the owner is permissible. A review of foreign civil law research suggests that in modern conditions inviolability of property rights is understood not by oversimplifying but through the prism of numerous social tasks that the state must solve through flexible legislative regulation of relations concerning ownership of material goods. At the same time, a special role is assigned to national legislation governing forcible seizure of property from subjects of property rights. It has been established that three standards of expropriation are necessary to follow: stipulation by law, realization of public law interests, and adequate effective and prompt compensation. The analysis of judicial practice allows us to assert that in cases of forced seizure of property the court should investigate all the circumstances proving that seizure is the only necessary means serving public interests. Only a detailed analysis reflected in a judicial act can prove that the principle of inviolability of property in this category of cases is effectively implemented.

Keywords: property right; ownership; inviolability of property; civil law; civil legislation; acquisition of property rights; termination of property rights; forcible seizure of property; judicial practice

### Введение

Собственность – великий феномен нашей жизни. Его ключевая роль в гражданском праве, наилучшие возможности для обладателя права, одновременно дискуссионность научной проблематики неизменно подчеркиваются в современной гражданско-правовой литературе [21, р. 1]. В праве собственности, как утверждал С. С. Алексеев [2, с. 7], заложено, с одной стороны, великое свершение человечества, с другой – возможная трагедия человеческого бытия. И всю историю своего развития и совершенствования гражданско-правовое регулирование, опираясь на цивилистическую теорию, стремилось делать все возможное, чтобы избежать серьезных конфликтов и обеспечить гармоничное развитие цивилизованных общественных отношений.

По своей сути право собственности, и эта первоначальная и главная его сторона, предполагает единоличное и даже «деспотическое» господство лица над вещью. Как замечает Дункан Шиихан, профессор права юридической школы Университета Восточной Англии, «бу-

дучи гибким и податливым, это право опосредует вещь, проходит через нее, раскрываясь, тем самым возникает целостно, позволяя лицам преследовать определенные индивидуальные (частные) цели» [21, pp. 2–3]. Собственник, будучи хозяином, ощущая живую и неразрывную связь с объектом обладания, так сказать, «момент власти», относится к вещи как к своей. Д. Шиихан называет данную связь наилучшей и «высшей из возможных». В ней проявляется нечто природное биологическое и даже физиологическое. Здесь человек выступает лицом, берущим, захватывающим предметы из окружающего мира. Во властном господстве индивидуума над вещью, как замечает Брайан Кларк, и заключается практическое значение этого всеобъемлющего права. Однако в этом природно-биологическом понимании права собственности, где субъект вынужден захватывать и присваивать, кроется и ощутимый негативный оттенок. Вот почему необходимой становится поддержка со стороны права и государства с тем, чтобы связь лица и вещи возникла на основе закона и была непрерывной.

тех оснований принудительного прекращения права собственности, которые закреплены гражданским законодательством страны. Доказывается, что действующая система оснований прекращения права собственности нуждается в развитии, придании ей системного характера. Закономерным должно быть появление в ГК общих норм, в которых были бы сформулированы общественно-необходимые цели, ради достижения которых возможно принудительное изъятие имущества у собственника. Обзор зарубежных цивилистических исследований позволяет утверждать, что неприкосновенность права собственности в современных условиях понимается не упрощенно, а через призму многочисленных социальных задач, которые обязано решать государство посредством гибкого законодательного регулирования отношений принадлежности материальных благ. При этом особая роль отводится национальному законодательству, регулирующему принудительное изъятие имущества у субъектов права собственности. Установлено, что обязательным является следование трем стандартам экспроприации: предусмотренности законом, реализации публично-правовых интересов, а также адекватной эффективной и быстрой компенсации. Анализ судебной практики позволил утверждать, что в делах о принудительном изъятии имущества судами должны исследоваться все обстоятельства, доказывающие, что изъятие имущества – единственно необходимое средство для проведения публичных интересов. Только исходя из скрупулезного анализа, отраженного в судебном акте, можно доказать, что принцип неприкосновенности собственности в этой категории дел эффективно реализуется.

Ключевые слова: право собственности; неприкосновенность собственности; гражданское право; гражданское законодательство; приобретение права собственности; прекращение права собственности; принудительное изъятие имущества; судебная практика

### Introduction

Ownership is a great phenomenon of our life. Its key role in civil law, the best opportunities for the holder of the right, and at the same time the debatability of scientific issues are invariably emphasized in modern civil law literature [13, p. 1]. The right of ownership, as claimed by S. S. Alekseev [2, p. 7], can be considered, on the one hand, a great achievement of the mankind, on the other – a possible tragedy of human existence. And throughout the entire history of its development and improvement, civil law regulation, relying on civil law theory, sought to do everything possible to avoid serious conflicts and ensure the harmonious development of civilized property relations.

In its essence, the right of ownership presupposes a sole and even “despotic” domination of a person over a thing, which is the initial and main aspect of this right. As Duncan Sheehan, a law professor at the University of East Anglia Law School, notes: “being flexible and pliable,

this right mediates a thing, passes through it, revealing itself, thereby arising holistically, allowing individuals to pursue certain individual (private) goals” [13, pp. 2–3]. The owner, being the one who possesses material goods, feeling the living and inseparable connection with the object of possession, or so called “moment of power”, treats the thing as his own. D. Sheehan calls this relationship the best and the “highest possible”. It is of some natural biological and even physiological nature. Therefore, a person acts as the one taking, capturing objects from the outside world. The imperious dominance of an individual over a thing, as Brian Clark notes, is the practical significance of this comprehensive right [11]. However, this natural-biological understanding of property rights, where the subject is forced to seize and arrogate, carries a tangible negative connotation. That is why the support on the part of the law and the state becomes necessary so that the connection of a person and things arises on the basis of the law and functions without interruption.

Так, с объективной неизбежностью появился принцип гражданско-правового регулирования, названный неприкосновенностью собственности. Субъекту дозволяется в соответствии с ним отстранять всех третьих лиц от присвоенной вещи и, как отмечал У. Маттеи, «возможность в установленном порядке защищать свои ресурсы» [17; 18].

Однако в праве собственности кроется и другая сторона – социальная, которая все отчетливее проявляется с развитием цивилизации. Глубинные процессы, происходящие в обществе, утверждение духовных начал, таких как совесть, солидарность, взаимопомощь, требуют от собственников такого поведения, которое соответствовало бы требованиям нового гражданского общества. Как отмечает Д. Шиихан, в регулировании общественного богатства все более проявляются социальные цели, имея в виду которые частная собственность может быть оправдана только в единстве с идеями справедливого распределения ресурсов [21, р. 4]. Социальная функция собственности закрепляется в национальных законодательствах и, начиная с Конституций, проходит красной нитью через гражданско-правовые институты, в том числе институт приобретения и прекращения права собственности. Названные процессы С. С. Алексеев назвал «оцивилизацией» собственности, когда у собственника появляется ответственность перед другими людьми и обществом в целом. Социальная сторона или функция права собственности позволяет поставить использование богатства на службу обществу, соответственно, задача гражданско-правового регулирования – придать этому ключевому праву необходимое социально-гуманитарное значение. Социальная функция права собственности в какой-то степени придает ему статус публичной категории, отражаясь в конституционно-правовом регулировании. Однако основное содержание в части регулирования отношений собственности, как вещественно-биологических, так и общественно-социальных, возлагается на гражданско-правовые нормы. В данной публикации ставится задача проследить закономерности гражданско-правового регулирования прекращения права собственности с учетом эффективной реализации как вещественной, так и социальной сторон принципа неприкосновенности собственности.

### Конституционные основы неприкосновенности собственности

Задачей конституционного регулирования, как отмечает С. А. Авакьян, в первую очередь является закрепление основ экономической системы государства [1, с. 565]. В этих целях Конституции призваны отражать соответствующий тип экономики, допускаемые в государстве формы собственности и исходные правила экономической деятельности. В свою очередь, регулируя экономическую деятельность, основные законы призваны определять государственные гарантии защиты права собственности [1, с. 569]. Так, конституционное регулирование оказывается «генетически» связанным с гражданским правом [6, с. 296]. Специалисты в области конституционного права замечают в своих исследованиях, что «экономические» нормы, закрепленные в Конституции, «гомогенны», но не тождественны гражданско-правовым. Им, как подчеркивает В. Д. Зорькин, отводится более высокое положение в иерархии правовых норм, они должны характеризоваться «большой юридической насыщенностью» и «более значительной» плотностью юридического содержания [6, с. 297]. В итоге именно конституционные нормы обязаны предопределять содержание гражданско-правового регулирования и даже корректировать его в процессе правоприменения. Вот почему гражданско-правовой анализ в современных правовых реалиях не может не начинаться с анализа исходных конституционных формулировок.

Конституционные основы (гарантии) принципа неприкосновенности собственности, как известно, закреплены в части 3 статьи 35 Конституции РФ. Напомним его содержание: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». Несмотря на значительность задач, возложенных на конституционное регулирование, приведенная норма предельно лаконична и, как справедливо отметил С. А. Авакьян, «скромна» по своему объему. В ней не содержатся ответы на многие вопросы, что заставляет Конституционный суд РФ восполнять недостатки регулирования судебным толкованием.

Thus, there inevitably arose the principle of civil law regulation called inviolability of property. In accordance with this principle, the subject is allowed to remove all third parties from the assigned thing, and, as noted by U. Mattei, has “the ability to protect owned resources in the prescribed manner” [19; 20].

However, the right of ownership also covers the other side – the social one, which is becoming increasingly apparent with the development of civilization. The deep-seated processes taking place in society, the assertion of moral principles, such as conscience, solidarity, mutual assistance, require from owners such behaviour that would meet the requirements of the new civil society. As D. Sheehan notes, social goals are becoming increasingly apparent in the regulation of social wealth, bearing in mind that private property can be justified only in unity with the ideas of equitable distribution of resources [13, p. 4]. The social function of ownership is enshrined in national legislation and, starting with Constitutions, runs like a red thread through the civil law institutions, including the institution of the acquisition and termination of the right of ownership. These processes are called by S.S. Alekseev the “socialization” of property, when the owner has a responsibility towards other people and society as a whole. The social side or the function of the property right allows putting the use of wealth at the service of the society, consequently, the task of civil law regulation is to give this key right the necessary social and humanitarian significance. The social function of property rights to some extent gives it the status of a public category, reflected in the constitutional and legal regulation. However, the main content in the regulation of property relations, both material-biological and socio-social, rests on civil law. This paper aims to trace the laws of civil law regulating the termination of property rights, taking into account the effective implementation of both the material and social aspects of the principle of the inviolability of property.

### The Constitutional Grounds for Inviolability of Property

The first and foremost task of constitutional regulation, as noted by S. A. Avakyan, is to secure the foundations of the economic system of the state [1, p. 565]. Therefore, constitutions are intended to reflect the appropriate type of economy, the forms of ownership allowed in the state and the initial rules of economic activity. In turn, when regulating economic activity, the basic laws are designed to determine state guarantees for the protection of property rights [1, p. 569]. Thus, the constitutional regulation is “genetically” associated with civil law [6, p. 296]. Experts in the field of constitutional law notice in their research that the “economic” norms enshrined in the Constitution are “homogeneous”, but not identical to civil law. As V. D. Zorkin emphasizes, they occupy a higher position in the hierarchy of legal norms and should be characterized by “greater legal richness” and “greater” density of legal content [6, p. 297]. As a result, it is the constitutional norms that should predetermine the content of civil law regulation and even correct it in the process of law enforcement. That is why civil legal analysis in modern legal realities shall begin with an analysis of the original constitutional formulations.

The constitutional basis (constitutional guarantees) of the principle of inviolability of property is enshrined by Part 3 of Art. 35 of the Constitution of the Russian Federation. It states: “No one shall be deprived of his/her property otherwise than by a court decision. Forced alienation of property for state needs can only be made on condition of prior and equivalent compensation”. Despite the significance of the tasks entrusted to the constitutional regulation, the aforementioned norm is extremely laconic and, as rightly noted by S. A. Avakyan, it is “modest” in its scope. It does not contain answers to many questions, which makes the Constitutional Court of the Russian Federation compensate the shortcomings of regulation by judicial interpretation.

Так, во-первых, в приведенной конституционной норме не уточняется роль законности основания охраняемого права. В связи с этим Конституционный суд РФ вынужден уточнять, что защите подлежит только право, принадлежащее лицу на законном основании. А профессор С. А. Авакьян в связи с этим говорит о важности отражения в Конституции РФ государственных гарантий защиты только того, «что правомерно принадлежит и, соответственно, правомерно осуществляется» [1, с. 569]. Во-вторых, необходимой предпосылкой охраны является принадлежность имущества лицу на праве частной собственности. Возникает вопрос: почему при равенстве всех возможных форм собственности гарантии от изъятия устанавливаются в отношении только собственности частной? Очевидным является тот факт, справедливо замечает С. А. Авакьян, что в норме Конституции должны содержаться гарантии от неправомерного изъятия имущества не только из частной собственности, но и из собственности публичной [1, с. 569]. В-третьих, конституционная норма, и это составляет самый существенный пробел действующей ее редакции, не уточняет цели изъятия имущества по решению суда. А ведь именно постановка цели в данном случае должна являться определяющей для оценки законности принимаемого судом решения.

Развитие западного общества со времен Великой французской революции с ее лозунгом «Священность и неприкосновенность права частной собственности» постепенно привело к осознанию социальной роли последней. Как справедливо отмечает М. В. Баглай, обществу стало очевидно, что неограниченное право частной собственности ведет к хозяйскому произволу на предприятиях, к социальному недовольству и конфликтам, к несправедливому распределению материальных благ [4, с. 269]. В итоге повсеместно была признана возможность отчуждения имущества, принадлежащего лицам на праве частной собственности, в общественно-социальных целях.

Так, в результате процессов «социализации» священное право собственности стало прикосновенным, но в границах, установленных правовым порядком, и с учетом целей, определенных в конституционном законодательстве. Наконец, конституционная норма не «построи-

ла мостик», обеспечивающий необходимую генетическую связь с гражданским правом, упустив важность устанавливаемых гражданским законодательством оснований для принудительного изъятия имущества. На сегодняшний день непонятно, является ли обязательным для суда применение оснований только установленных гражданским законом или нет, поскольку суд свободен в принятии решения относительно норм гражданско-правового института прекращения права собственности.

В современных учебниках по конституционному праву принято обращаться к содержанию текстов конституций современных государств, при этом отмечая «удачность» тех или иных формулировок, в том числе касающихся принципа неприкосновенности собственности, его границ и государственных гарантий защиты [7, с. 258]. Вот почему в настоящем исследовании представляется важным прибегнуть к сравнительно-правовому анализу.

В первую очередь при знакомстве с текстами конституций стран мира обращает на себя внимание акцент на важности законности основания возникновения права собственности для создания системы гарантий его охраны. Например, Конституция Объединенной Республики Танзания<sup>1</sup>, действующая с 9 декабря 1961 г., объявляет, что право на защиту своей собственности имеет только тот, кто владеет согласно закону. В Конституции Исламской Республики Иран<sup>2</sup>, утвержденной 15 ноября 1979 г., особо подчеркивается, что каждый является собственником того, что получено за счет его законного труда (ст. 46), и пользуется уважением и защитой только собственностью, полученная законным путем. В связи с этим правительству (ст. 49) разрешается конфисковать накопления, полученные за счет ростовщической прибыли, взяток, воровства, азартных игр и тому подобных незаконных способов обогащения. О защите только собственности, приобретенной законным способом, говорят статья 44 Конституции Республики Бе-

<sup>1</sup> Конституция Объединенной Республики Танзания. URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=374> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>2</sup> Конституция Исламской Республики Иран. URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=83> (дата обращения: 25.01.2019).

Firstly, the cited constitutional provision does not specify the role of the validity of grounds of the protected right. As a result, the Constitutional Court of the Russian Federation has to clarify that only the right belonging to an individual on legitimate grounds is subject to protection. In that regard, Professor S. A. Avakyan states the importance of specifying in the Constitution of the Russian Federation of state guarantees for protection of only the rights that “are lawfully owned and, accordingly, are lawfully implemented” [1, p. 569]. Secondly, the necessary prerequisite for protection is the person’s ownership of a thing based on the right of private property. There arises a question why, with the equality of all possible forms of property, the guarantees against seizure are only established in relation to private property. According to S. Avakyan, it is obvious that the norm of the Constitution must contain guarantees against unlawful seizure of property not only from private but from public ownership as well [1, p. 569]. The third and the most significant gap in the current version of the constitutional norm is that it does not clarify the purpose of seizing property by a court decision. The goal setting in this case should be determinative for assessing the legality of the decision taken by the court.

The development of Western society after the Great French Revolution with its slogan of “sacredness and inviolability of the right of ownership” gradually led to the realization of the social role of the latter. As M. V. Baglay rightly notes, it became obvious to society that the unlimited right to private property leads to misuse of masters’ power in enterprises, to social discontent and conflicts, to an unfair distribution of material goods [18, p. 269]. As a result, the possibility of alienation of property belonging to persons on the right of private property for public and social purposes was universally recognized.

Thus, as a result of the processes of “socialization”, the sacred right for property has become touchable, but within the boundaries established by the rule of law, and taking into account the

goals defined in the constitutional legislation. Finally, the constitutional norm did not “build a bridge” that provided the necessary genetic link with civil law, having missed the importance of the grounds established by civil law for the forcible seizure of property. Today it is not clear whether the application of the grounds established by civil law principles is mandatory for the court or not, since the court is free to make a decision regardless of the rules of the civil law institution of termination of ownership.

In modern textbooks on constitutional law, it is usual to refer to the texts of constitutions of modern states noting the “goodness” of certain formulations, including those concerning the principle of inviolability of property, its borders and state guarantees of protection [7, p. 258]. That is why in the present study it is important to use the comparative legal analysis.

First, while reading the texts of constitutions of existing countries, attention is drawn to the emphasis on the importance of the legitimacy of the ground of the right of ownership for creation of a system of guarantees for its protection. For example, the Constitution of the United Republic of Tanzania<sup>1</sup>, in force since December 9, 1961, declares that only those who own a property according to law have the right to protect their property. The Constitution of the Islamic Republic of Iran<sup>2</sup>, approved on November 15, 1979 in Art. 46 emphasizes that everyone is the owner of what is obtained due to his/her legitimate labour (art. 46), and only lawfully received property is respected and protected. In this regard, the government (art. 49) is allowed to confiscate the savings obtained from usurious profits, bribes, theft, gambling and similar illegitimate sources of enrichment. The protection of property acquired by lawful means only is mentioned in Art. 44 of the Constitution of the Republic

<sup>1</sup>The Constitution of the United Republic of Tanzania. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=374> (accessed 25.01.2019).

<sup>2</sup>The Constitution of the Islamic Republic of Iran. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=83> (accessed 25.01.2019).

ларусь<sup>1</sup>, статья 60 Конституции Республики Армения<sup>2</sup>, пункт 3 статьи 46 Конституции Республики Молдова<sup>3</sup> и статья 26 Конституции Республики Казахстан<sup>4</sup>.

Вторая идея, с очевидностью вытекающая из проведенного анализа, касается постановки целей, ради достижения которых происходит изъятие имущества. Так, Конституция Княжества Монако в статье 24 подчеркивает, что лишение собственности невозможно иначе как в интересах общества<sup>5</sup>. Конституция Республики Корея (Южная Корея) утверждает в пункте 2 статьи 23 принцип общего блага, а в пункте 3 статьи 23 – общественной необходимости ради которых возможно принудительное отчуждение имущества<sup>6</sup>. Конституция Республики Уганда в качестве возможных целей изъятия в пункте 2 статьи 26 указывает «обеспечение общественной безопасности, общественного порядка, общественной морали и здоровья населения»<sup>7</sup>. Конституция Республики Никарагуа в статье 63 упоминает «соображения публичной и общественной пользы»<sup>8</sup>. Конституция Итальянской Республики пределы частной собственности устанавливает с целью обеспечения ее социальной функции и доступности для всех (ст. 42)<sup>9</sup>. Основной закон Венгрии называет цели общественной необходимости (п. 2 ст. 23) исходя из аксиоматичного призыва, что собственность обязывает к общественной ответственности<sup>10</sup>. Основной закон Федеративной Рес-

публики Германия также указывает на обязывающую функцию собственности, пользование которой должно служить общему благу (п. 2 ст. 14)<sup>11</sup>. И только в целях общего блага возможно отчуждение имущества в Германии. Конституция Объединенных Арабских Эмиратов принимает во внимание (ст. 21) в случае лишения права собственности причину публичной полезности<sup>12</sup>.

Третий аспект конституционного регулирования, на который представляется важным обратить внимание, связан с равенством всех форм собственности и, соответственно, объективной необходимостью закрепления равных гарантий для защиты собственности как частной, так и государственной. И показательными в данном случае являются формулировки статей Конституции Республики Египет, принятой на референдуме 14–15 января 2014 года<sup>13</sup>. В этой принятой сравнительно недавно Конституции провозглашается равная защита государством собственности трех видов: государственной, частной и кооперативной (ст. 33). Особая статья Основного закона Египта касается гарантий защиты государственной собственности (ст. 34). «Государственная собственность, гласит эта норма, – неприкосновенна и не может нарушаться, а обязанностью каждого гражданина является защитить ее в соответствии с законом»<sup>14</sup>. Одновременно на частный сектор Конституция этой страны возлагает социальную ответственность (ст. 36), обязывая его служить национальной экономике и обществу. В итоге основой экономической системы данной страны провозглашается не только система гарантий всех видов собственности, но и достижение между ними баланса в целях «поддержания прав рабочих и защиты потребителей»<sup>15</sup>. Так, защита интересов «слабой стороны» становится конституционной обязанностью и обозначается в качестве перспективы для последующего отраслевого регулирования. Наконец,

<sup>11</sup> Основной закон Федеративной Республики Германия // URL: <https://wipo.int/ru/legislation/details/14373> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>12</sup> Конституция Объединенных Арабских Эмиратов. URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=89> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>13</sup> Конституция Арабской республики Египет. URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=1013> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>14</sup> Там же.

<sup>15</sup> Там же.

of Belarus<sup>1</sup>, Art. 60 of the Constitution of the Republic of Armenia<sup>2</sup>, paragraph 3 of Art. 46 of the Constitution of the Republic of Moldova<sup>3</sup> and Art. 26 of the Constitution of the Republic of Kazakhstan<sup>4</sup>.

The second idea, clearly arising from the analysis performed, concerns setting of goals for achieving which assets are being seized. Thus, the Constitution of the Principality of Monaco in Art. 24 emphasizes that deprivation of property is impossible, except for the seizure in the public interest<sup>5</sup>. The Constitution of the Republic of Korea (South Korea) states in paragraph 2 of Art. 23 the principle of the public good, and in paragraph 3 of Art. 23 – public necessity for the sake of which the forcible alienation of property is possible<sup>6</sup>. The Constitution of the Republic of Uganda in paragraph 2 of Art. 26 indicates “ensuring public safety, public order, public morality and public health”<sup>7</sup> as possible alienation goals. The Constitution of the Republic of Nicaragua in Art. 63 mentions “considerations of public and public benefit”<sup>8</sup>. The Constitution of the Italian Republic sets the limits of private property in order to ensure its social function and accessibility for all (Article 42)<sup>9</sup>. The Fundamental law of Hungary states the goals of social necessity (Clause 2 of Article 23) which is based on an axiomatic idea that property obliges public responsibility<sup>10</sup>. The

<sup>1</sup> The Constitution of the Republic of Belarus. Available at: <http://pravo.by/pravovaya-informatsiya/normativnye-dokumenty/konstitutsiya-respubliki-belarus/> (accessed 25.01.2019).

<sup>2</sup> The Constitution of the Republic of Armenia. Available at: <https://www.president.am/ru/constitution-2015/> (accessed 25.01.2019).

<sup>3</sup> The Constitution of the Republic of Moldova. Available at: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?id=311496&lang=2> (accessed 25.01.2019).

<sup>4</sup> The Constitution of the Republic of Kazakhstan. Available at: [http://www.akorda.kz/ru/official\\_documents/constitution](http://www.akorda.kz/ru/official_documents/constitution).

<sup>5</sup> The Constitution of the Principality of Monaco. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=144> (accessed 25.01.2019).

<sup>6</sup> The Constitution of the Republic of Korea. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=35> (accessed 25.01.2019).

<sup>7</sup> The Constitution of the Republic of Uganda. Available at: <https://wipo.int/ru/legislation/details/5235> (accessed 25.01.2019).

<sup>8</sup> The Constitution of the Republic of Nicaragua. Available at: <https://wipo.int/ru/legislation/details/9847> (accessed 25.01.2019).

<sup>9</sup> The Constitution of the Italian Republic. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=148> (accessed 25.01.2019).

<sup>10</sup> The Fundamental Law of Hungary. Available at: <https://wipo.int/ru/legislation/details/11843> (accessed 25.01.2019).

Fundamental Law of the Federal Republic of Germany also states the binding function of property, the use of which should serve the common good (Clause 2, Article 14)<sup>11</sup>. And the alienation of property in Germany is possible only for the common goal. The Constitution of the United Arab Emirates takes into account (Art. 21) the reason for public utility in the case of deprivation of property rights<sup>12</sup>.

The third aspect of constitutional regulation, which is worth paying attention to, is related to the equality of all forms of ownership and, accordingly, the objective need to secure equal guarantees for the protection of property, both private and state. And in this case, the language of the articles of the Constitution of the Republic of Egypt, adopted by referendum on January 14–15, 2014<sup>13</sup>, is indicative. This relatively recently adopted Constitution proclaims equal protection by the state of three types of property: state, private, and cooperative (Art. 33). A special article of the Egyptian Fundamental Law concerns the guarantees for the protection of state property (Article 34). “State property is inviolable and cannot be violated, and the duty of every citizen is to protect it in accordance with the law”<sup>14</sup>. At the same time, the Constitution of this country imposes social responsibility on the private sector (Article 36), obliging it to serve the national economy and society. As a result, not only the system of guarantees for all types of property but also the achievement of a balance between them in order to “maintain the rights of workers and protect consumers” are proclaimed the basis of the economic system of the given country<sup>15</sup>. Thus, the protection of the interests of the “weak side” becomes a constitutional duty and is designated as a goal for subsequent civil law regulation. Finally,

<sup>11</sup> The Basic Law of the Federal Republic of Germany. Available at: <https://wipo.int/ru/legislation/details/14373> (accessed 25.01.2019).

<sup>12</sup> The Constitution of the United Arab Emirates. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=89>.

<sup>13</sup> The Constitution of the Republic of Egypt. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=1013>.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

обращает на себя внимание упоминание в текстах конституций стран мира о том обстоятельстве, что принудительно изъятие имущества может быть произведено только по основаниям, установленным законом, что обеспечивает необходимую связь конституционно-правового и гражданско-правового регулирования. Например, Конституция Исландии в статье 72 утверждает, что «такая мера» или основание должны быть предусмотрены законом<sup>1</sup>. Основной закон кон ФРГ в пункте 3 статьи 14 предусматривает, что отчуждение собственности может производиться только по закону и на основании закона. Об основаниях, установленных законом, упоминается и в пункте 2 статьи 33 Основного закона Венгрии. Об основаниях «прямо предусмотренных законом» говорит и пункт 3 статьи 19 Конституции Грузии<sup>2</sup>. Идея законных оснований для изъятия имущества закреплена в Конституции Княжества Монако ст. 24<sup>3</sup> и преамбуле Конституции Мальгашской Республики (Мадагаскар)<sup>4</sup>. Итак, подводя итоги анализа конституционно-правового регулирования принципа неприкосновенности собственности, можно утверждать, что законодатели стран мира видят необходимость: а) в признании защиты только такого права собственности, которое имеет законное основание своего возникновения; б) в закреплении общественно важных (благих) целей, представляющих интерес для всех, обеспечивающих национальную, в том числе экологическую, безопасность, сохранение культурного наследия, здоровья, достоинства и морали нации; в) в утверждении равенства форм (видов) права собственности и создании единых гарантий их защиты; г) в понимании генетического единства конституционного и гражданско-правового регулирования экономической деятельности и, в связи с этим, в признании важности оснований для принудительного изъятия имущества, установленных нормами гражданско-правового института прекращения права собственности.

### Развитие системы оснований прекращения права собственности в гражданском законодательстве России

Для того чтобы выявить закономерности гражданско-правового регулирования, оценить значение принципа неприкосновенности собственности и определить его содержание, важно обратиться к отечественной истории оснований прекращения права собственности. Здесь будет важно проследить этапы формирования данного института, определить влияние экономических, географических и политических условий на содержание его норм. Очевидно, что правовое регулирование исходило из вполне конкретных задач, стоящих перед российским государством. При этом задачи определялись традициями, специфическими особенностями определенного исторического этапа развития права собственности в нашей стране.

Начнем анализ с истоков, обратившись к историческим сведениям быта древних славян, населявших территорию России. Сведения о том периоде, как справедливо заметил И. Энгельман, «темны и недостаточны» [10, с. 5–9]. Однако можно в общих чертах представить картину их древнейшего быта. Специфической особенностью последнего были однообразие и стабильность имущественных отношений на протяжении целых веков. Земли распределялись между отдельными родами, при этом разграничения родовых владений не существовало. Каждый род владел таким количеством земли, какое было необходимо для удовлетворения всех его потребностей, «не стесняясь» никакими границами. Отношение человека к земле было фактическим и определялось волей каждого. Пространства незаселённых земель были настолько обширны, что не было необходимости в регулировании как приобретения, так и прекращения права собственности на земельные участки. Способы приобретения права были фактически и заключались в «завладении». Границы объектов завладения определялись фактической разработкой земли и признаками пользования ею. Обработанная земля передавалась по взаимному соглашению. Отсутствие специального регулирования приобретения и прекращения права собственности на землю объяснялось отсутствием споров между фактическими владельцами. Земля в тот период не подлежала еще

attention is drawn to the idea found in the texts of the constitutions of the countries of the world that it is possible to forcibly seize property only on the grounds established by law, which ensures the necessary connection between constitutional law and civil law regulation. For example, the Constitution of Iceland in Art. 72 states that “such a measure” or basis must be provided by the law<sup>1</sup>. The Fundamental law of Germany in paragraph 3 of Art. 14 provides that alienation of property can only be made by the law and on the basis of law. The grounds established by law are mentioned in paragraph 2 of Art. 33 of the Fundamental law of Hungary. On the grounds of “expressly provided by law” says p. 3 of Art. 19 of the Constitution of Georgia<sup>2</sup>. The idea of legal grounds for seizure of property is enshrined in the Constitution of the Principality of Monaco, Art. 24<sup>3</sup> and the preamble of the Constitution of the Malagasy Republic (Madagascar)<sup>4</sup>. Thus, summing up the analysis of the constitutional and legal regulation of the principle of the inviolability of property, it can be stated that the legislators of the countries of the world see the need: a) in acknowledgement of only such property right that has a legal basis for its emergence; b) in securing socially important (virtuous) goals of interest to all, ensuring national and environmental security, preservation of the cultural heritage, health, dignity and morality of the nation; c) in asserting the equality of the forms (types) of the right of ownership and the creation of unified guarantees for their protection; d) in understanding of the genetic unity of the constitutional and civil law regulation of economic activity and, therefore, the recognition of the importance of the grounds for the forcible seizure of property, established by the norms of the civil law institution of termination of property rights.

### Development of the System of Grounds for Termination of Property Rights in Civil Legislation of Russia

In order to identify the laws of civil law regulation, assess the significance of the principle of the inviolability of property and determine its content, it is important to refer to the national history of the grounds for termination of property rights. Here it will be important to trace the stages of the formation of this institution, to determine the influence of economic, geographical and political conditions on the content of its norms. It is obvious that legal regulation stemmed up from specific tasks that the Russian state was facing. At the same time, tasks were determined by traditions, specific features of a certain historical stage of development of the law of ownership in our country.

Let us start the analysis from the origins of the issue, referring to the historical information of the life of the ancient Slavs who inhabited the territory of Russia. Information about that period, as rightly noted by I. Engelman, is “dark and insufficient” [10, p. 5–9]. However, it is possible to present a picture of their ancient life in general terms. A specific feature of the Slavs was the monotony and stability of property relations for centuries. The lands were distributed between separate clans, while the separation of clan possessions did not exist. Each clan owned as much land as it was necessary to satisfy all its needs, “not being limited” by any borders. The relation of a person to the land was factual and determined by the will of each person. The uninhabited areas were so vast that there was no need to regulate both acquisition and termination of the right of ownership of land. The ways of acquiring rights were factual and consisted in “taking possession”. The boundaries of the objects of acquisition were determined by the actual development of the land and the signs of its use. Cultivated land was transferred by mutual agreement. The lack of special regulation of the acquisition and termination of land ownership was due to the absence of disputes between the actual owners. The land at that time was not subject to

<sup>1</sup> Конституция Исландии. URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=150> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>2</sup> Конституция Грузии. URL: <https://www.matsne.gov.ge/ru/document/view/30346?publication=33> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>3</sup> Конституция Княжества Монако.

<sup>4</sup> Конституция Мальгашской Республики (Мадагаскар). URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=750> (дата обращения: 25.01.2019).

<sup>1</sup> The Constitution of the Republic of Iceland. Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=150> (accessed 25.01.2019).

<sup>2</sup> The Constitution of Georgia. Available at: <https://www.matsne.gov.ge/ru/document/view/30346?publication=33> (accessed 25.01.2019).

<sup>3</sup> The Constitution of the Principality of Monaco.

<sup>4</sup> The Constitution of the Malagasy Republic (Madagascar). Available at: <https://worldconstitutions.ru/?p=750> (accessed 25.01.2019).

разделу и не переходила от одного владельца к другому по праву наследования.

В дальнейшем развитие процессов формирования частной собственности на Руси историки прослеживают по содержанию берестяных грамот. В них уже фиксируются факты нарушений, высказывается недовольство поведением участников конфликтов. Так, в Новгородской берестяной грамоте № 698 Иван передавал поклон Сидору, хозяину вотчины при реке Песи, и сообщал, что Гахон, его староста и ключник, землю пораздавал крестьянам, перешедшим из волости посадника. Крестьяне эту землю распахали и, нарушив раскладную межу, вторглись в вотчину Василия. Василий же в отместку «пограбил» землю Сидора [8, с. 176]. Возникающие конфликты потребовали правового регулирования. Соответственно, отчуждение собственности нашло свое отражение в нормах Русской правды, Новгородской судной грамоты. Однако регулирование осуществлялось не гражданско-правовыми, а уголовно-правовыми нормами, в частности уголовная ответственность наступала за нарушение межи, «наезд» или грабеж земельных участков [8, с. 176].

Гражданско-правовое регулирование оснований возникновения права собственности появляется в нормах Псковской судной грамоты. В них уже говорится о приобретательной давности на земельные участки и водные объекты (ст. 9), о приобретении права собственности на плоды (ст. 110), о наследовании (ст. 55), о дарении (ст. 100) как основаниях возникновения права собственности<sup>1</sup>. Что касается системы оснований прекращения права собственности, то она стала формироваться в цивилистической доктрине России в середине XIX века. Так, К. Н. Анненков в общий список прекращения права собственности включал: отнятие вещи неприятелем; оставление вещи; возвращение диких животных в естественное состояние свободы; возвращение прирученных животных в дикую природу в связи с утратой привычки возвращаться к хозяину [3, с. 271]. Другой список оснований предлагался Н. В. Варадиновым, который включал: гибель имущества и изъятие его из гражданского оборота; намерение хозяи-

на имущества отказаться от права собственности на него; переуступку права другому; давность владения имуществом; смерть хозяина; конфискацию; а также самоволие хозяина, засеявшего чужое поле и потерявшего как семена, так и возможность использования урожая. Однако все описанные выше периоды развития собственнических отношений в России были лишь предпосылками формирования гражданско-правового института права собственности. Свидетельством завершения процессов становления и укрепления права собственности в России явились нормы, закрепившие за государством право на принудительное прекращение частной собственности для достижения каких-либо общественных целей. Они появились в Своде законов Российской империи (ст. 575, 577, 578), когда государство было наделено возможностями в принудительном порядке и даже против воли собственника прекратить его право при наличии общественного интереса. По свидетельству Л. А. Кассо, «экспроприация в истории гражданского права тогда становится правовым институтом, когда сознание частной собственности наиболее развито» [5, с. 150]. Данная мысль еще точнее была закреплена в Комментариях к проекту Гражданского Уложения, также предусмотревшего возможность отчуждения у собственника недвижимого имущества без его согласия для государственной и общественной пользы за справедливое вознаграждение в установленном законом порядке<sup>2</sup>. Разработчики этой нормы подчёркивали, что для осуществления права собственности в реальной жизни возникли бы непреодолимые препятствия, если оно было ничем не ограничено. Развитие имущественных отношений принадлежности материальных благ объективно требует «стеснения собственника», в том числе установлением в законе оснований, по которым он может быть лишен своего права. В отсутствие стеснений, писали разработчики проекта, более сильный и более смелый собственник имел бы возможность выжить своих соседей или вынудить к уступке принадлежащих им земель за самую ничтожную цену<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Гражданское уложение. Книга 3. Вотчинные права: Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Том первый с объяснениями. СПб., 1902. С. 141.

<sup>3</sup> Там же. С. 142.

division yet and was not transferred from one owner to another under the right of inheritance.

Historians trace the subsequent development of the processes of private property formation in Russia based on the content of birch bark letters. These recorded violations, disapproval of the behaviour of participants in conflicts. For example, in Novgorod birch bark letter No. 698, Ivan sent regardsto Sidor, an owner of a fiefdom on the River Pesi, and informed that Gakhon, his headman and key keeper, had given the land to peasants who had come from the other master's volost. The peasants plowed this land and, violating the land plot border, invaded the patrimony of Vasily. In retaliation, the latter "robbed" Sidor's land [8, p. 176]. Emerging conflicts demanded legal regulation. Accordingly, alienation of property was reflected in the norms of the Rus' Justice, the Novgorod Judicial Charter. But the regulation was carried out not by civil law but by criminal law norms, in particular, criminal responsibility was incurred for violating the border, "incursion" or looting land plots [8, p. 176].

Civil legal regulation of the grounds for the emergence of the right of ownership appears in the norms of the Pskov Judicial Charter. It already contains information about acquisitive prescription for land and water bodies (Art. 9), for acquiring the right of ownership of the fruit (Art. 110), for inheritance (Art. 55), for donation (Art. 100) as the grounds for the emergence of the right property<sup>1</sup>. As for the system of grounds for the termination of property rights, it began to take shape in the civil doctrine of Russia in the middle of the 19<sup>th</sup> century. For example, K. N. Annenkov included the following in the general list of ways of termination of property rights: seizure of a thing by the enemy, abandoning the thing, returning wild animals to their natural state of freedom, returning tamed animals to the wild due to the loss of the habit of returning to the owner [3, p. 271]. Another list of grounds was proposed by N. V. Varadinov, which included: the destruc-

<sup>1</sup> Pskov Judicial Certificate. Available at: [http://www.vostlit.narod.ru/Texts/Dokumenty/Russ/XV/1480-1500/Pskovc\\_sud\\_gr/text.htm](http://www.vostlit.narod.ru/Texts/Dokumenty/Russ/XV/1480-1500/Pskovc_sud_gr/text.htm) (accessed 24.01.2019).

tion of a property and its withdrawal from civil circulation, the owner's intention to give up his ownership, transferring the right to another, the prescription of possession of the property, the death of the owner, confiscation, as well as arbitrariness of an owner who sown foreign field and lost both the seeds and the ability to use the crop. However, all the periods of the development of proprietary relations in Russia described above were only prerequisites for the formation of a civil law institution of property rights. The evidence of the completion of the processes of formation and strengthening of property rights in Russia were the norms that secured the state right to forcibly terminate private property in order to achieve public goals. They appeared in the Code of Laws of the Russian Empire (Art. 575, 577, 578), when the state was endowed with the right to forcibly (and even against the will of the owner) terminate his right if there was such public interest. According to L. A. Kasso, "the expropriation of civil law in the history becomes a legal institution when the consciousness of private property is most developed" [5, p. 150]. This thought was more precisely enshrined in the Comments to the draft Civil Code, which also provided for the possibility of alienation from the owner of real estate without his consent for state and public benefit for fair remuneration in the manner prescribed by law<sup>2</sup>. The developers of this norm emphasized that for realizing property rights in real life, insurmountable obstacles would have arisen if it was not restricted. The development of property relations of ownership of material goods objectively requires "constraining the owner," including the establishment of general grounds in which the owner may be deprived of his right. In the absence of constraints, a stronger and more courageous owner would have had the opportunity to push out his neighbours or to force the assignment of their lands for the most insignificant price<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Civil Code. Book 3. Land Rights: Project of the Highest Established Drafting Commission on the Preparation of Civil Code. St. Petersburg, 1902. Vol. 1 with explanations. P. 141.

<sup>3</sup> Ibid. P. 142.

<sup>1</sup> Псковская судная грамота. URL: [http://www.vostlit.narod.ru/Texts/Dokumenty/Russ/XV/1480-1500/Pskovc\\_sud\\_gr/text.htm](http://www.vostlit.narod.ru/Texts/Dokumenty/Russ/XV/1480-1500/Pskovc_sud_gr/text.htm) (дата обращения: 24.01.2019).



В отсутствие принудительного прекращения права собственности возникло бы «бесправное» состояние и «война каждого против всех и всех против каждого». С таким развитием отношений собственности не может мириться государство как «верховный хранитель общего блага». Таким образом, ограничения и стеснения собственников ради общей пользы и общего блага оказались объективно необходимыми, поскольку обеспечивали стабильность существования института права собственности как такового.

Что понималось в то время под государственной или общественной пользой, ради которой было возможно принудительное отчуждение недвижимого имущества? Л. А. Кассо писал о необходимости «наличия общественного интереса в том сооружении, для которого оказывалось нужным известное пространство земли» [5, с. 150]. Общественный интерес, подчеркивал цивилист, мог означать пользу для более или менее обширной группы населения. Например, польза могла состоять в необходимости места для устройства больницы или церкви, расширения улиц, а также использования частных земель для военных и навигационных целей. Для применения права экспроприации, т. е. принудительного прекращения права собственности для государственной или общественной пользы, было необходимо наличие трех условий: особого закона, устанавливающего необходимость отчуждения земли в известном районе; распоряжения о занятии определенного участка; установленного размера вознаграждения в пользу собственника, лишившегося недвижимого имущества [5, с. 152]. Дискуссионным вопросом того периода был вопрос о месте норм, предусматривающих прекращение права собственности в системе гражданского права. Аргументировался взгляд на включение их в состав обязательственного права, как принудительной продажи. Высказывались суждения о включении их в раздел о приобретении права собственности. В итоге в Своде законов Российской империи правила об экспроприации (ст. 565–578) были помещены в главу о праве на вознаграждении за понесенные вред и убытки, т. е. подведены под отношения, возникающие из деликтов и квазиделиктов.

Таким образом, в условиях дореволюционной России идеология гражданско-правового регулирования признала возможность и необ-

ходимость для достижения общепользовательных целей вмешательство государства в силу его верховного права в сферу господства отдельных лиц над состоящими в их собственности предметами вплоть до лишения собственника его права на имущество. Признавая возможность экспроприации, утверждали дореволюционные цивилисты, государство обеспечивает защиту как частных прав, так и общих интересов населения. А при их столкновении отдает предпочтение последним, способствуя общему благу. Именно таким виделся объективный ход развития гражданско-правового регулирования отношений собственности. Неприкосновенность права собственности, таким образом, рассматривалась как всеобъемлющая задача сохранения института собственности как такового в условиях цивилизованного гражданского общества.

Начало XX века в России было ознаменовано декретами, отменяющими право собственности на землю. Это был декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 года «О социализации земли», отменивший собственность на землю, недра, воды, леса и живые силы природы в пределах Российской Республики<sup>1</sup>. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах»<sup>2</sup> отменил право частной собственности на все строения в городских поселениях. Законодательство конца 20-х гг. утвердило порядок изъятия земель для государственных или общественных потребностей<sup>3</sup>, а также порядок реквизиции и конфискации имущества<sup>4</sup>. Важным фактом развития кодифицированного гражданского законодательства нашей страны советского периода было появления в ГК РСФСР 1964 г. главы 13 «Приобретение и прекращение права собственности». В нее вошли нормы о безвозмездном изъятии жилого дома в случае его бесхозяйственного содержания (ст. 141), об

<sup>1</sup> О социализации земли: декрет ВЦИК от 19 февр. 1918 г. // СУ РСФСР. 1918. № 25, ст. 346.

<sup>2</sup> Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах: декрет ВЦИК от 20 авг. 1918 г. // Там же. 1918. № 62, ст. 674.

<sup>3</sup> Об утверждении Положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей: постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 4 марта 1929 г. // Там же. 1929. № 24, ст. 248.

<sup>4</sup> Об утверждении Сводного закона о реквизиции и конфискации имущества: постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 28 марта 1927 г. // Там же. 1927. № 38, ст. 248.

In the absence of forcible termination of the right of ownership, a “lawless” state and “war of everyone against everyone” would arise. The state as the “supreme keeper of the common good” cannot put up with such a development of property relations. Thus, the restrictions and constraints of owners for the sake of the common benefit and the common good turned out to be objectively necessary, since they ensured the stability of the existence of the institution of the right of ownership.

What was meant at that time by the state or public benefit for the sake of which expropriation of real estate was possible? L. A. Kasso wrote about the need for “the presence of public interest in the building for which a known land plot of the land was necessary” [5, p. 150]. The civil interest, the scholar emphasized, could mean benefit for more or less extensive group of people. For example, the benefits could be the need for a place to set up a hospital or church, to expand the streets, and to use private land for military and navigational purposes. To apply the right of expropriation, that is forcible termination of property rights for state or public benefit, it was necessary to have three conditions: a special law establishing the need for alienation of land in a certain area, an order to occupy a certain plot, a fixed amount of remuneration in favour of the owner who lost real estate [5, p. 152]. The discussed question of that period was the question of the place of the norms providing for the termination of the right of ownership in the civil law system. The view on their inclusion in the composition of the law of obligations as an institute of the forced sale was considered. There were judgments about their inclusion in the section on the acquisition of property rights. As a result, in the Code of Laws of the Russian Empire the rules on expropriation (art. 565–578) were placed in the chapter on the right for remuneration for damages and losses incurred, i.e., brought up under the relations arising from torts and quasi-torts.

Thus, in the conditions of pre-revolutionary Russia, the ideology of civil law regulation recognized the possibility and necessity for the achievement of common goals of state intervention

because of its supreme right in the sphere of domination of individuals over items owned by them until the owner is deprived of his/her property right. Pre-revolutionary civil law scholars argued that acknowledging the possibility of expropriation, the state ensures the protection of both private rights and the common interests of the population. When these interests collide, the state gives preference to the latter contributing to the common good. This is exactly how the objective course of development of civil law regulation of property relations was seen. The inviolability of the right of ownership was viewed as a comprehensive task of preserving the institution of property as it was in a civilized civil society.

The beginning of the 20th century in Russia was marked by decrees abolishing the ownership of land. It was the Decree of the All-Russian Central Executive Committee of February 19, 1918 “On Socialization of the Land” which abolished the ownership of land, subsoil, water, forests and the living forces of nature within the Russian Republic<sup>1</sup>. The Decree of the All-Russian Central Executive Committee of August 20, 1918 “On the abolition of the right of private ownership of real estate in cities”<sup>2</sup>, abolished the right of private ownership of all buildings in urban settlements. Legislation of the late 20s approved the procedure for the seizure of land for state or public needs<sup>3</sup>, as well as the procedure for requisition and confiscation of property<sup>4</sup>. An important fact in the development of the codified civil legislation of our country during the Soviet period was the appearance of Chapter 13 entitled “Acquisition and Termination of the Right of Ownership” in the Civil Code of the RSFSR of 1964. It included rules on the non-repayable seizure of a residential house in the event of its abandonment (Art. 141),

<sup>1</sup> The Decree of the All-Russian Central Executive Committee ‘The Fundamental Law of Land Socialization’ of February 19, 1918. *Collected legislation of the RSFSR*. 1918. No. 25. Art. 346.

<sup>2</sup> The Decree of the All-Russian Central Executive Committee ‘On the Abolition of Private Property Rights in Real Estate in Cities’ of August 20, 1918. *Ibid*. 1918. No. 62. Art. 674.

<sup>3</sup> The Resolution of the Central Executive Committee ‘On Seizure of Land for State or Public Needs’ of March 03, 1929. *Ibid*. 1929. No. 24. Art. 248.

<sup>4</sup> The Resolution of the Central Executive Committee, the Soviet of People’s Commissars of the RSFSR On the Approval of the Regulation on Seizure of Land for State or Public Needs’ of March 03, 1929. *Ibid*. 1929. No. 24. Art. 248.

изъятии имущества, имеющего значительную историческую, художественную и иную ценность в случае бесхозяйственного обращения с ними (ст. 142), а также о реквизиции и конфискации<sup>1</sup>.

Современный этап развития гражданского законодательства берет свое начало с конца 90-х гг. прошлого века, когда была принята первая часть Гражданского кодекса Российской Федерации. Разработчики кодифицированного закона нового рыночного периода развития гражданского права посчитали важным выделить вопросы прекращения права собственности в отдельную главу – главу 15 «Прекращение права собственности»<sup>2</sup>. Появилась и особая норма, предусматривающая основания прекращения права собственности (ст. 235). В отдельном пункте названной нормы был закреплен и перечень оснований принудительного изъятия имущества у собственника. Всего семь пунктов – оснований, хотя пункт седьмой, в свою очередь, предусмотрел еще пять самостоятельных оснований, используя метод перечня соответствующих статей кодифицированного закона. Кроме того, вне нумерации, но также возможными случаями принудительного изъятия были названы приватизация и национализация. Безусловно, достижением законодателя было решение о выделении особого места в структуре Гражданского кодекса для норм о прекращении права собственности. Однако принципиальных изменений в содержании законодательного урегулирования принудительного прекращения права собственности новый ГК не предусмотрел. По сути возможности для прекращения права собственности остались прежние. Не получилось и систематизировать систему оснований, поскольку законодатель ограничился указанием отдельных номеров статей, не приведя их в логически стройную систему. Не появились в ГК и нормы общего характера, определяющие, в частности, общественно необходимые цели для изъятия имущества у собственника, необходимые принципы, которыми следует руководствоваться при решении данно-

го вопроса в каждом конкретном случае принудительного изъятия имущества. Иначе говоря, общественная составляющая, так необходимая для понимания института прекращения права собственности, так и осталась неопределенной в нормах ГК.

Впоследствии законодатель вернулся к перечню оснований прекращения права собственности, дополнив его новыми основаниями. Так, новыми возможными основаниями принудительного отчуждения стали: прекращение действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1 ГК РФ); нарушение исключительного права, если оно связано с выпуском контрафактных экземпляров (п. 4 ст. 1252); ненадлежащее использование земельного участка (ст. 239); приобретение имущества на доходы от коррупционной или террористической деятельности. Значительные редакционные изменения, внесенные в нормы о принудительном прекращении права собственности, еще раз доказали важность проблематики. Однако сама система оснований не стала более стройной, не появилось и норм-принципов, необходимых для данной области гражданско-правового регулирования. Интересно, что концепция развития законодательства о вещном праве не предусмотрела никаких новых идей, необходимых к воплощению в нормах гл. 15 ГК РФ. Разработчики Концепции констатировали, что нормы данной главы регулируют отношения, достаточно подробно и не требуют корректировки [9, с. 363]. Что касается проекта раздела 2 ГК (Вещное право), то редакция статьи 261, посвященной основаниям прекращения права собственности, свидетельствует, что ее разработчики не согласились с мнением авторов Концепции, изменив перечень оснований как по количеству, так и по содержательной направленности регулирования. Что касается количества, то в основном оно связано с подробным перечислением случаев изъятия контрафактных материальных носителей при нарушении исключительных и личных неимущественных прав граждан (п. 12–15). Кроме того, исчезли «собираательные» пункты, предусматривающие по несколько норм-оснований прекращения права собственности. Однако вызывают недоумение и вопросы исключения пунктов 8 и 9 действующей редакции статьи

on seizure of property of considerable historical, artistic and other value in the event of the mismanagement of them (Art. 142), as well as on requisition and confiscation<sup>1</sup>.

The modern age of development of civil legislation dates back to the end of the 90s of the last century, when the first part of the Civil Code of the Russian Federation was adopted. The developers of the codified law of a new market period in the development of civil law considered it important to highlight the issues of termination of ownership in a separate chapter – Chapter 15 (Termination of Property Rights)<sup>2</sup>. There was also a special rule providing for the grounds for termination of the right of ownership (Article 235). In a separate clause of the aforementioned norm, the list of grounds for forcible seizure of property from the owner was fixed. There were seven items stated as grounds, although the seventh item, in turn, provided for five more independent grounds, using the method of listing the relevant articles of the codified law. In addition, besides the numbered ones, the possible cases of forcible seizure also included privatization and nationalization. Of course, the achievement of the legislator was the decision to provision of a special place in the structure of the Civil Code for the rules on the termination of property rights. However, there were no fundamental changes in the content of legislative regulation of the forced termination of the right of ownership in the new Civil Code. In fact, the possibilities for termination of ownership remained the same. It was not possible to systematize the system of grounds, since the legislator limited himself to indicating individual numbers of articles, without bringing them into a coherent system. Nor did the Civil Code contain norms of a general nature, which determine, inter alia, socially necessary goals for the seizure of property from the owner, the necessary principles that should guide the resolution of

this issue in each particular case of the forced seizure of property. In other words, the social component, which is so necessary for understanding the institution of termination of the right of ownership, remained unclear in the articles of the Civil Code.

Subsequently, the legislator returned to the list of grounds for termination of the right of ownership, adding new grounds to it. For example, new possible grounds for forcible expropriation included: termination of a rent agreement for a land plot in state or municipal ownership (Art. 239.1 of the Civil Code of the Russian Federation), violation of an exclusive right if it is associated with the release of counterfeit copies (Section 4, Art. 1252), improper use of land (Art. 239), acquisition of property at the expense of income from corrupt or terrorist activities. Significant editorial changes to the rules on forcible termination of property rights have once again proved the importance of the issue. However, the system of grounds itself did not become more coherent, nor did appear the norms-principles necessary for this area of civil law regulation. It is interesting that the concept of the development of legislation on property law did not provide for any new ideas needed to be embodied in the norms of Chapter 15 of the Civil Code. The developers of the Concept stated that the norms of this chapter regulate relations in sufficient detail and do not require adjustment [9, p. 363]. The draft section 2 of the Civil Code (Property Law), the editorship of Art. 261, related to the grounds for the termination of property rights, indicates that its developers did not agree with the opinion of the authors of the Concept, changing the list of grounds, both in quantity and content of the regulation. As for the quantity, it is mainly associated with a detailed listing of cases of seizure of counterfeit material carriers in violation of the exclusive and personal non-property rights of citizens (paragraphs 12–15). In addition, “collective” clauses have disappeared, providing for several norms and grounds for the termination of the right of ownership. However, in subclauses 8 and 9 of the current version of Art. 235 of the

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РСФСР: утв. ВС РСФСР 11 июня 1964 г. // Свод законов РСФСР. Т. 2. С. 7.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

<sup>1</sup> Civil Code of the RSFSR (approved by the Supreme Soviet of the RSFSR on 06.11.1964). *Code of Laws of the RSFSR*. Vol. 2. P. 7.

<sup>2</sup> Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on August 3, 2017). *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 1994. No. 32. Art. 3301.

235 ГК РФ, которые были введены сравнительно недавно, в 2012 и 2013 гг., и связаны с необходимостью борьбы гражданско-правовыми методами с коррупцией терроризмом. Эти пункты в какой-то мере восполняли недостаток общей нормы, устанавливающей, что защите подлежит только то право собственности, которое возникло по законному основанию. Кроме того, и в предлагаемой к принятию новой редакции статьи об основаниях прекращения права собственности остается открытым вопрос об общих целях, ради достижения которых законодатель устанавливает данный конкретный перечень изъятий из общего принципа неприкосновенности собственности. А ведь именно достижению баланса частного и общественного призвано служить гражданско-правовое регулирование прекращения права собственности, чтобы данный институт оправдывал свое истинное предназначение и служил эффективной реализации основополагающего принципа подотрасли вещного права – неприкосновенности собственности.

#### **Зарубежная цивилистика о современном понимании права собственности и условиях эффективной его охраны в случаях экспроприации имущества**

Современные цивилисты активно заняты сегодня определением роли права собственности в формировании фундаментальных основ современного общества. Понятие права собственности раскрывается новыми гранями, в которых проявляется его вещный характер. Одновременно современная цивилистика видит в исследуемом институте значительную социальную энергию и социальную ответственность, которые должны быть заложены в механизмах гражданско-правового регулирования. Зарубежная гражданско-правовая литература акцентирует внимание на созидательных возможностях права собственности, его мотивационной роли, что оптимизирует развитие хозяйственной деятельности, а значит, развитие общества и рост его благосостояния. Собственность обременяет, обязывает, одновременно, стимулирует и созидает, сочетает в себе энергию и стабильность. Иначе говоря, сложна и противоречива эта правовая конструкция. Но законодатель должен видеть все ее возможные грани, потенциальные возможности и рис-

ки с тем, чтобы максимально эффективно использовать для поступательного развития современных экономических отношений. И здесь важно, создавая защитные механизмы индивидуального, видеть значение общего, обеспечивая их гармоничное сочетание на общее благо прогрессивного развития всего человечества.

К понятию права собственности, возможным составляющим его правомочиям, все снова и снова обращаются современные авторы, хотя, казалось бы, эта тема давно исследована и не может быть привлекательной для своего анализа. Однако ученые и практики находят все новые грани в этом поистине «таинственном» понятии. Так, американцы У. Уолзер и Т. Данн [22] сочли возможным выделить семь существенных проявлений этого понятия: право на владение; право на контроль; право на беспрепятственное пользование; право на предоставление использования другим; право на распоряжение или передачу путем продажи, дарения или наследования; право на неприкосновенность собственности и исключения других; право использовать имущество в качестве залога через ипотеку. Таким образом, в выделенных слагаемых права собственности можно обнаружить как известную нашей традиции триаду правомочий, так и дополнительные, важные, с точки зрения авторов, слагаемые права собственности. Среди них право на «спокойное наслаждение» или беспрепятственное использование, а также неприкосновенность. Высказанная мысль важна для понимания исследуемой правовой категории, поскольку неприкосновенность ассоциируется с самой сущностью субъективного права собственности. Другие авторы, Чарльз Донахью и Александр Грегори, в своем исследовании подчеркивают, что понятие права собственности не может быть универсальным, поскольку в значительной степени зависит от культуры общества, в котором оно существует [12]. Однако на Западе концепция права собственности имеет тенденцию к агломерации. Как подчеркивают авторы, западное право приписывает собственнику, во-первых, право владеть вещью с обязательством держаться в стороне от всех остальных, во-вторых, привилегию использования вещи с запретом на ее использование другими лицами, в-третьих, ответственность за осуществление правомочий в случае, если все или какие-либо права пере-

Civil Code of the Russian Federation there appeared rather questionable exceptions, which were introduced relatively recently, in 2012 and 2013, and are connected with the civil law methods to combat terrorism. To some extent, these clauses compensated for the lack of a general rule which would establish that only the right of ownership arisen on legal grounds is subject to protection. In addition, the draft of the new version of the article on the grounds for termination of property rights leaves a question about common goals to be achieved, for the attainment of which the legislator establishes this particular list of exemptions from the general principle of inviolability of property. Nevertheless, it is the achievement of a balance between the private and the public that shall be supported by the civil law regulation of termination of property rights so that this institution could justify its original purpose and serve effective implementation of the fundamental principle of the sub-branch of property law – inviolability of property.

#### **Foreign Science of Civil Law on the Modern Understanding of Property Rights and the Conditions for Their Effective Protection in Cases of Expropriation of Property**

Modern civil law scholars are actively engaged in defining the role of property rights in the formation of the fundamental bases of modern society. The concept of property rights reveals its new aspects, in which its real nature is manifested. At the same time, modern civil law sees in the studied institute the considerable social energy and social responsibility, which should be used in the mechanisms of civil law regulation. Foreign civil law literature focuses on the creative possibilities of property rights, their motivational role, which gives impetus to the development of economic activity, and hence the development of society and increasing its wealth. Property burdens, obliges, simultaneously stimulates and creates, combines energy and stability. In other words, this legal construction is complex and controversial. But the legislator should see all possible facets, potential opportunities and risks in or-

der to make the most effective use of the progressive development of modern economic relations. And to create the protective mechanism of the individual good, to see the value of the common good, ensuring their harmonious combination for the common benefit of the progressive development of all mankind.

The concept of property rights, their possible components are being repeatedly addressed by modern authors, although it may seem that this topic has been sufficiently studied and cannot be attractive for analysis. However, scientists and practicing lawyers are finding new aspects in this truly “mysterious” concept. For example, the Americans W. Walzer and T. Dunn found it possible to distinguish seven essential manifestations of this concept [22]. They are the right to possession, the right to control, the right to unimpeded use, the right to provide the use to others, the right to dispose or transfer by sale, donation or inheritance, the right to inviolability of property and exclusion of others, finally the right to use property as a collateral in mortgage. Thus, in the selected terms of property rights, we can find both the triad of rights known to our tradition, and additional, important from the point of view of the authors, parts of property rights. Among them is the right to “quiet enjoyment” or unimpeded use, as well as inviolability. This view is important for understanding the legal category under consideration, since immunity is associated with the very essence of the right of ownership. Other authors, Charles Donahue and Alexander Gregory in their study emphasize that the concept of property rights cannot be universal, since it largely depends on the culture of the society in which it exists [12]. However, in the west, the concept of ownership tends to agglomerate. As the authors emphasize, Western law attributes to the owner the following features: firstly, the right to own the thing with the obligation to keep away from everyone else; secondly, the privilege of using the thing with the possible prohibition of its use by others; thirdly, the responsibility for exercising authority in case if all or some rights are transferred to a third party;

даны третьему лицу, наконец, иммунитет от изменения кем-либо прав, привилегий и правомочий собственника. И в этом случае концепция права собственности исходит из необходимости поддержания стабильности собственных отношений, сохранения привилегий и возможностей, а значит, в конечном итоге, обеспечения неприкосновенности собственности. Таким образом, принцип неприкосновенности собственности и сегодня звучит не менее актуально, поскольку связываются с сами существом категории субъективного права. Однако неприкосновенность собственности понимается уже не так упрощенно и примитивно, как это было на заре развития статических имущественных отношений. Сегодня проблемы собственности исследователями неразрывно связываются с задачами преодоления бедности, неравенства, обеспечения экономического развития государств и обществ. О задачах земельных реформ и важности доступа к земле, как порой единственному средству участия в политической, экономической жизни страны, рассуждают Л. Монтанер и Б. Джанелл [18]. В их размышлениях «святость» или неприкосновенность собственности, как принцип, не может в полной мере распространяться на собственность земельную. Не только человек создал землю, это первоначальное наследие целого вида, вот почему вопрос присоединения земель может быть только вопросом общей целесообразности. Именно земля играет основную роль в производстве и удовлетворении потребностей человека. Она является уникальным даром Бога и не может произвольно и независимо использоваться для личной выгоды. По своей уникальности земля тяготеет даже не к собственности, а к некоему общественному достоянию. В использовании земли важно обеспечивать справедливое распределение этого уникального природного ресурса. Следовательно, гражданско-правовое регулирование не может не создавать особых правил, изъятий и исключений из принципа неприкосновенности собственности именно в отношении земельных участков. Здесь частному праву собственности противостоит значительный публичный интерес, учет которого предполагает особые механизмы гражданско-правового регулирования оснований принудительного прекращения права собственности. Ненадлежащее использование земельно-

го участка, в связи со сказанным, является вполне закономерно возникающим основанием для принудительного прекращения права собственности. Такое основание закреплено как в Российской Федерации (подп. 3 п. 2 ст. 235 ГК РФ), так и в законодательствах зарубежных стран.

Имея в виду значение земли, а также иных объектов недвижимости в жизни гражданского общества, Энди Шмидт рассуждает о многочисленных обязанностях, которые налагает «владение недвижимостью»<sup>1</sup>. Недвижимость, утверждает автор, это потенциал как большой прибыли, так и большой ответственности. Например, в недвижимости может быть обнаружен участок с токсичными отходами. Данный факт повлечет за собой, как минимум, обязанность по его очистке, а возможно, и иные неблагоприятные последствия для собственника. Вот почему при покупке земли в зарубежных странах обычно участвует профессиональный инспектор, чтобы избежать возможных рисков ответственности и отчуждения участков. Возможным вариантом, по мысли Энди Шмидта, может быть обнаружение на земле золотого рудника, что также повлечет за собой определенные правовые последствия и породит вопрос о возможности извлечения выгоды из этого открытия. На «куске» необработанной земли может быть обнаружена нефть, и возможным негативным последствием ее бурения будет разрушение земли собственника соседнего участка из-за отсутствия подповерхностной поддержки. Наоборот, если сосед построит плотину, это может привести к разрушению линий собственности на набережной и уменьшить размеры земельных участков. В свою очередь, размеры земельного участка могут расширяться из-за приливов и отливов вдоль береговой линии. Все эти проблемы не могут быть безразличны как для собственника земли, так и для законодателя, устанавливающего правовой режим использования земельных участков, ведь именно в вопросах землепользования нередко сталкиваются частный и публичный интересы. Например, в год засухи землевладельцы могут полагаться на воду из реки для орошения сельскохозяйственных

<sup>1</sup> URL: <https://2012books.lardbucket.org/pdfs/business-and-the-legal-and-ethical-environment.pdf> (дата обращения: 25.01.2019).

finally, immunity from a change by someone of the rights, privileges and powers of the owner. And in this case, the concept of property rights is based on the need to maintain the stability of property relations, preserve privileges and opportunities, and, ultimately, ensures the inviolability of property. Thus, the principle of the inviolability of property even today sounds no less relevant, since it is associated with the very essence of the category of the right. However, the inviolability of property is no longer as simply and primitively understood as it was at the dawn of the development of static property relations. Today, the problems of ownership by researchers are inextricably linked with the tasks of overcoming poverty, inequality, ensuring the economic development of states and societies. L. Montaner and B. Janelle argue about the objectives of land reforms and the importance of access to land as the only means of participation in the political and economic life of the country [20]. In their minds, “holiness” or inviolability of property, as a principle, cannot fully extend to land ownership. Not a man created the land, this is the original legacy of the whole humanity, which is why the question of joining lands can only be a matter of general expediency. The land plays the main role in the production and satisfaction of human needs. It is a unique gift from God and cannot be used arbitrarily and independently for personal gain. By its uniqueness, the land does not even belong to the property, but to a certain public domain. In the use of land, it is important to ensure a fair distribution of this unique natural resource. Consequently, civil law regulation shall create special rules, exemptions and exceptions from the principle of the inviolability of property specifically regarding land plots. Here, private property is opposed by a significant public interest, the consideration of which involves special mechanisms of civil law regulation of the grounds for forcible termination of the right of ownership. Inappropriate use of land, in

connection with the above, is a completely natural reason for forcible termination of the right of ownership. Such a basis is fixed both in the Russian Federation (Subclause 3, Clause 2, Article 235 of the Civil Code of the Russian Federation) and in the laws of foreign countries.

Bearing in mind the importance of land, as well as other real estate objects in the life of civil society, Andy Schmidt discusses many responsibilities that “possession of real estate” imposes. The author argues that real estate is the potential for both high profits and great responsibility. For example, a site with toxic waste can be found in real estate. This fact will entail at least an obligation to clean it, and possibly other adverse consequences for the owner. That is why in foreign countries a professional inspector usually participates in the purchase of a land plot in order to avoid possible risks of liability and alienation of the land. A possible option, according to Andy Schmidt, may be discovery of a gold mine on the land, which would also entail certain legal consequences and raise the question of whether it is possible to take advantage of this discovery. Oil can be found on the plot of uncultivated land, and the possible negative consequence of its drilling will be destruction of the land of the neighbouring plot due to the lack of subsurface support. On the contrary, if a neighbour builds a dam, it can lead to the destruction of property lines on the embankment and reduce the size of land. In turn, the ebb and flow along the coastline can expand the size of the land plot. All these problems can be ignored by neither the landowner nor the legislator who establishes the legal regime for the use of land, because private and public interest often collide over the issue of the land use. For example, in the year of drought landowners can rely on river water to irrigate crops

<sup>1</sup> Available at: <https://2012books.lardbucket.org/pdfs/business-and-the-legal-and-ethical-environment.pdf> (accessed 25.01.2019).

культур в своих коммерческих целях. Однако при реализации данного частного интереса под угрозой исчезновения окажется лосось, который нуждается в воде как среде своего естественного обитания. Многочисленные вопросы, связанные с рациональным использованием земельных участков требуют от науки и законодателя принятия определенных доктрин, положениями которых обязаны руководствоваться землевладельцы. Так, одной из подобных доктрин является описанная Э. Шмидтом доктрина, условно названная «используй или потеряй». Суть ее заключается в том, что если вода не используется, права на нее могут быть потеряны. В результате даже в засушливых климатических условиях из-за регулярного полива сельскохозяйственные угодья оказываются процветающими.

Об особых обязанностях собственника земельных участков говорит и Василиса Негрут, профессор из Румынии, в своей статье «Право собственности и требования о защите окружающей среды» [19] она подчеркивает, что владельцы сельскохозяйственных земель обязаны обеспечивать их возделывание и защиту почвы. Соответственно, обязательство защищать почву, как экологическая задача, касается и государственных, и частных земель. Согласно законодательству Румынии, землевладельцы обязаны улучшать земельные участки, представленные в сельской местности для достижения селекционных целей, предусмотренных в проекте благоустройства. Если собственник будет не согласен с включением его земли в категорию селекционных, запускается процедура экспроприации в целях восстановления селекционных земель. Такое законодательное решение вытекает из права каждого гражданина на здоровую окружающую среду. Следует согласиться с автором, что окружающая среда – это ценность особого рода, ибо без нее невозможно продолжение существования человечества. Именно от окружающей среды зависит уровень общественного здоровья, который является национальной ценностью. Государство, обеспечивая общественный и даже национальный интерес, сохраняя и защищая окружающую среду, подчеркивает В. Негрут, устанавливает ограничения права собственности на землю, включая возможность ее экспроприации. Так реализуется необходимое взаимодей-

ствие частных и публичных интересов в сфере землепользования.

Интересные рассуждения о месте права собственности среди глобальных прав человека можно обнаружить в статье Якоба Мхангамы [16]. Автор выделяет две необходимые стороны в исследуемом праве. Первая характеризует и обеспечивает индивидуальную свободу, дарующую неприкосновенность личности, ибо тело и разум также находятся под защитой данного права. Второе проявление права собственности, связанное с уже законодательным регулированием, обеспечивает экономическое развитие государства и общества. Системное и справедливое регулирование отношений собственности раскрывает их внутренний потенциал, обеспечивая поступательное экономическое развитие. В результате делается вывод, что защита права собственности, обеспечение его неприкосновенности не могут быть поняты в отрыве, от общественных (публичных) интересов, проявляющихся в других глобальных правах личности.

Проведенный обзор зарубежных исследований с очевидностью свидетельствует о том, что неприкосновенность права собственности в современных условиях понимается не упрощенно, а через призму многочисленных социальных задач, которые обязано решать государство посредством гибкого законодательного регулирования отношений принадлежности материальных благ. И особенно гибким и мудрым, как показывает практика, должно быть национальное законодательство, регулирующее принудительное изъятие имущества у субъектов данного права. Какие проблемы в связи с принудительным изъятием недвижимого имущества возникают в странах Европы? На этот вопрос отвечает профессор Ян Лидер в работе «Экспроприация земли в Европе» [14]. Свой анализ автор выстраивает на основе законодательства таких стран, как Польша, Германия, Литва, Хорватия и Грузия, объясняя выбор тем, что именно эти страны «претерпели» значительные изменения в режимах права собственности за последнее десятилетие. Как показывает автор, изъятие частной собственности в странах Европейского союза подчиняется в первую очередь международно-правовым документам, таким как Хартия основных прав Европейского союза и Конвенция о защите

for their commercial purposes. However, with the realization of this private interest, the salmon that needs water as its natural habitat will become endangered. Numerous issues related to the rational use of land plots force both science and the legislator to adopt certain doctrines, the provisions of which must be guided by landowners. So, one of these doctrines is the doctrine described by A. Schmidt conditionally called “use or lose.” Its essence lies in the fact that if water is not used, the rights for it may be lost. As a result, even in arid climatic conditions, due to regular irrigation, agricultural land is prosperous.

Vasilica Negrut, a professor from Romania, also speaks about the special responsibilities of the owner of land plots. In her article *Ownership and Environmental Protection Requirements* [21], she stresses that owners of agricultural lands are obliged to ensure their cultivation and soil protection. Accordingly, the obligation to protect the soil, as an environmental task, covers both public and private lands. According to the Romanian law, landowners are obliged to improve land plots in rural areas in order to achieve agricultural breeding goals provided for in the improvement project. If the owner does not agree with the inclusion of his land in the breeding category, an expropriation procedure is launched in order to restore breeding land. Such a legislative decision comes from the right of every citizen to a healthy environment. It is necessary to agree with the author that the environment is a special kind of value, because without it the continuation of the existence of humankind is impossible. The level of public health, which is a national value, depends on the environment. V. Negrut stresses that, ensuring public and even national interest while preserving and protecting the environment, the state establishes restrictions on the ownership of land, including the possibility of its expropriation. This

is how the necessary interaction of private and public interests in the field of land use is realized.

Interesting arguments about the place of ownership among global human rights can be found in the article by Jacob Mchangama [18]. The author identifies two necessary aspects in the right under consideration. The first side characterizes and ensures the individual freedom that grants the inviolability of the person, for the body and mind are also protected by this right. The second manifestation of property rights, associated with the legislative regulation, ensures the economic development of the state and society. Systematic and fair regulation of property relations reveals their internal potential, ensuring sustainable economic development. As a result, it is concluded that the protection of property rights, ensuring its inviolability cannot be understood in isolation from public interests manifested in other global rights of an individual.

The review of foreign studies clearly shows that inviolability of property rights in modern conditions is understood not in a selfishly oversimplifying way, but through the prism of numerous social issues that the state must solve through flexible legislative regulation of property goods. As practice shows, national legislation governing forced seizure of property from the subjects of this right should be especially flexible and wise. What problems in connection with the forced seizure of real estate arise in European countries? Professor Yang Leader answers this question in his work “The Expropriation of Land in Europe” [15]. The author builds his analysis based on the legislation of such countries as Poland, Germany, Lithuania, Croatia and Georgia, explaining the choice to the fact that these countries have “undergone” significant changes in the regimes of property rights over the past decade. As the author shows, the seizure of private property in the countries of the European Union is primarily subject to international legal instruments, such as the Charter of Fundamental Rights of the European Union and the Convention for the Protection

прав человека и основных свобод. Названные документы защищают имущество от принудительного изъятия, предоставляя каждому физическому и юридическому лицу право на мирное использование своего имущества. Изъятие возможно: а) в публичных интересах; б) на условиях, предусмотренных законом; в) при условии справедливой компенсации, своевременно уплаченной за утрату своего имущества. Эти общеевропейские стандарты находят свое закрепление и развитие в национальном законодательстве европейских стран. Вот почему гражданское законодательство гарантирует право на владение частной собственностью и разрешает вмешательство государства в права собственности только тогда, когда это необходимо в публичных интересах. По сути, европейское право, как подчеркивает Я. Лидер, едино в установлении трех обязательных условий (правовых стандартов) принудительного изъятия. Они заключаются в том, что экспроприация обязательно должна: 1) быть предусмотрена законом; 2) производиться в публично-правовых интересах; 3) сопровождаться адекватной, эффективной и быстрой компенсацией. Что касается первого правового стандарта, то это условие означает необходимость четкого и конкретного определения в национальном законодательстве условий и процедуры экспроприации. Закон должен содержать процессуальные гарантии защиты лиц от неправомерного лишения их собственности. Уведомление собственников о принятом решении должно быть своевременным, чтобы была возможность оспорить его обоснованность перед независимым арбитром. На государственные органы возлагается обязанность добиваться передачи собственности добровольно, по соглашению, прежде чем прибегать к экспроприации. В странах, таких как Литва и Грузия, назначаются независимые органы для рассмотрения вопросов об экспроприации. В Германии и Хорватии специально устанавливаются процедуры для обжалования решений об экспроприации. Таким образом, условие о предусмотренности законом предполагает наличие точных и доступных для населения гражданско-правовых норм в национальном законодательстве, а также справедливых процессуальных гарантий против произвольного и несправедливого лишения права собственности. Интересно, что на европейское законо-

дательство возлагается обязанность предусматривать меры, предотвращающие экспроприацию, которая прямо или косвенно дискриминирует отдельных лиц или группы по признаку их расы, цвета кожи, пола, языка, религии, политических или иных взглядов, национального или социального происхождения. Например, это касается цыган и ирландских «путешественников», составляющих группу меньшинств, чей традиционный кочевой образ жизни лишает их даже незначительных прав собственности. Ян Лидер приводит конкретные примеры нарушений, когда цыгане выселялись из населенных пунктов и оказывались без доступа к социальному обеспечению, жилью и другим важным государственными услугами.

Важной составляющей условия стандарта «предусмотренности законом» является доступность и информированность о них граждан. Информированности придается сегодня очень важное значение, и не только в процессах экспроприации, но и в приватизационных процессах. Граждане, подчеркивает Ян Лидер, должны иметь возможность оспаривать приватизационные сделки, если они связаны с превращением открытых пространств, таких как парки, в частные коммерческие предприятия.

Второй правовой стандарт или условие экспроприации заключается в том, что она должна служить публично-правовым интересам. Государство в национальном законодательстве определяет принципы деятельности, которые соответствуют публичным интересам. Европейский суд по правам человека исходит из того, что экспроприация может быть признана отвечающей публичным интересам, даже если общество в целом не может прямо владеть и пользоваться «захваченным», поскольку даже передача имущества между двумя сторонами может «создать законное средство для продвижения публичных интересов» [13]. Однако при решении вопросов отчуждения права частной собственности должен приниматься во внимание критерий соразмерности, чтобы бремя частных собственников для достижения общей цели не превратилось в бремя чрезмерное. Так, Европейский суд по правам человека в деле «Спорронг и Леннрот против Швеции» усмотрел, что шведское правительство возложило на собственников 164 частных объектов недвижимости чрезмерное бремя, объявив зональную

of Human Rights and Fundamental Freedoms. The above documents protect the property from being forcibly withdrawn, giving every person and legal entity the right for the peaceful use of their property. Seizure is only possible a) in the public interest, b) under the conditions stipulated by law, c) subject to fair compensation paid in due time for the loss of the property. These pan-European standards are fixed and developed in the national legislation of European countries. That is why civil law guarantees the right to own private property and only allows state intervention in property rights when it is necessary in the public interest. In essence, as emphasized by Y. Leader, European law is unified in establishing three mandatory conditions (legal standards) of forcible seizure. They are the following: 1) expropriation must necessarily be provided for by law, 2) it must be performed in public law interests, 3) it must be accompanied by adequate, effective and prompt compensation. As for the first legal standard, this condition means the need for a clear and specific definition in the national legislation of the conditions and procedure for expropriation. The law should contain procedural guarantees to protect individuals from unlawful deprivation of their property. Notification of the decision to the owners must be timely in order to be able to challenge its validity before an independent arbitrator. It is incumbent upon the state authorities to secure the transfer of property voluntarily, by agreement, before resorting to expropriation. In countries such as Lithuania and Georgia, independent bodies are appointed to consider expropriation issues. In Germany and Croatia, there are special procedures for appealing expropriation decisions. Thus, the condition of stipulation by law implies the existence of accurate and accessible civil law in the national legislation, as well as fair procedural guarantees against arbitrary and unfair deprivation of property rights. Interestingly, European law is required to provide measures that prevent expropriation, which directly or indirectly discriminates individuals or groups based

on their race, colour, sex, language, religion, political or other opinion, national or social origin. For example, this applies to Roma and Irish “travellers”, who constitute a minority group, whose traditional nomadic lifestyle deprives them of even minor property rights. Yang Leader cites specific examples of violations when Roma were evicted from settlements and found themselves without access to social security, housing and other important public services.

An important component of the condition of “being stipulated by law” is the accessibility and awareness of citizens about such laws. Awareness is very important today, not only in the processes of expropriation, but also in the privatization process. Citizens, Yang Leader emphasizes, should be able to challenge privatization deals if they are related to the transformation of open spaces, such as parks, into private commercial enterprises.

The second legal standard or condition of expropriation is that it must serve public law interests. The state determines the principles of activity that correspond to public interests in its national legislation, based on knowledge of the characteristics of their society and its needs. The European Court of Human Rights proceeds from the fact that expropriation can be deemed to be in the public interest, even if the society as a whole cannot directly own and use the “captured property”, since even the transfer of property between the two parties can “create a legal means to promote public interests” [14]. However, when addressing the issues of alienation of the private property right, the criterion of proportionality should be taken into account so that the burden of private owners to achieve a common goal does not turn into an excessive burden. For example, the European Court of Human Rights in the case of *Sporrong and Lennroth v. Sweden* found that the Swedish government placed an excessive burden on the owners of 164 private properties, declaring a territorial

экспроприацию с целью строительства виадука, ведущего к главной дороге через одну из торговых улиц города. В изъятии имущества компетентным органам было отказано. В Германии суд запретил экспроприацию одного предприятия крупной автомобильной компанией. Власти усматривали общественный интерес экспроприации в стимулировании местной экономики и обеспечении занятости. Суд постановил, что в данном случае ожидание общественной выгоды не оправдывает частную деприватизацию. Приведенные примеры свидетельствуют о том, что судам в каждом конкретном случае важно исследовать вопрос публичной цели, чтобы обеспечивать баланс между требованиями общественного интереса и защитой основных прав человека, включая право собственности.

Третий стандарт (условие) экспроприации касается компенсации. Владельцы экспроприированной собственности имеют право на адекватную, эффективную и быструю компенсацию. Адекватность связывается со справедливой рыночной стоимостью имущества, включающей и другие убытки, понесенные в результате экспроприации, такие как затраты на переход права собственности, судебные издержки и упущенную выгоду. При этом адекватная компенсация не включает в себя спекулятивные потери или субъективную стоимость имущества для владельца. В одном из своих решений (дело Литгоу и другие против Соединенного Королевства) Европейский суд по правам человека встал на сторону государства [15], когда заявители потребовали в качестве компенсации не только возмещение полной рыночной стоимости. Суд указал, что национальные власти лучше всего знают и понимают свои ресурсы и интересы общества и могут оценить, какие меры целесообразны в ситуациях национализации. Международное право не определяет способ компенсации. Эффективная компенсация может иметь форму денег, недвижимости или другого имущества, такого как инвестиционные ценные бумаги. Это важно, поскольку высокая инфляция может сделать денежные средства практически бесполезными, а иную недвижимость, наоборот, более надежной формой компенсации. Бывают на практике и так называемые «неразрешимые ситуации», связанные с обеспечением компенсации, примером того

является случай в Польше<sup>1</sup>. Так, польская пара в 1970-х гг. приобрела у государства сельскохозяйственную землю, в 1987 г. региональные власти объявили собственность историческим памятником, поскольку это было еврейское кладбище – одно из немногих памятников еврейской цивилизации в регионе. Статус кладбища не позволял собственникам заниматься сельским хозяйством, а местным властям не хватало средств для обеспечения денежной компенсации или приемлемой замены земли.

Проведенный анализ зарубежной гражданско-правовой литературы, выделенные правовые стандарты экспроприации имущества в контексте современного понимания права собственности и пределов действия принципа его неприкосновенности являются необходимой предпосылкой для выработки предложений по совершенствованию как российского гражданского законодательства, регулирующего вопросы прекращения права собственности, так и отечественной судебной практики по гражданским делам о принудительном изъятии имущества.

#### **Основания принудительного прекращения права собственности в отражении судебной практики по гражданским делам**

Очевидно, что теоретические исследования, в том числе цивилистические, лишь тогда имеют действительную ценность, когда они основаны на добротном фундаменте практики. Для цивилиста критерием истины является изученная судебная практика, позволяющая как выявлять проблемы гражданско-правового регулирования, так и вырабатывать конкретные предложения по его усовершенствованию. Настоящее исследование требует обращения к современной судебной практике по делам о принудительном прекращении права собственности. И здесь представляется возможным выделить для научного анализа три аспекта. Первый свяжем с проблемой выявления публичного интереса и его обоснования. Второй –

<sup>1</sup> European Court of Human Rights (Press Release), Polish Couple's Property Rights Breached Following Protracted Refusal to Allow them to Build on Former Jewish Cemetery (Mar. 29, 2011), available at [http://www.codex-online.com/codex/contents.nsf/WPrintArticles/4441547A07A3AD60C2257865002E8150/\\$file/Chamber+judgment+Potomska+and+Potomski+v.+Poland+29.03.2011.pdf](http://www.codex-online.com/codex/contents.nsf/WPrintArticles/4441547A07A3AD60C2257865002E8150/$file/Chamber+judgment+Potomska+and+Potomski+v.+Poland+29.03.2011.pdf) (дата обращения: 25.01.2019).

expropriation to build a viaduct leading to the main road through one of the city's shopping streets. The seizure of property by the competent authorities was denied. In Germany, the court banned the expropriation of a single enterprise by a large automotive company. The authorities saw the public interest in expropriation in stimulating the local economy and in providing employment. The court ruled that in this case the expectation of public benefit would not justify deprivatization [17]. These examples show that it is important for the courts to investigate the issue of public purpose in each particular case in order to ensure a balance between the requirements of public interest and the protection of fundamental human rights, including the right to property.

The third standard (condition) of expropriation concerns compensation. Owners of expropriated property are entitled to adequate, effective and prompt compensation. Adequacy is associated with the fair market value of the property, including other losses incurred as a result of the expropriation, such as the cost of transfer of ownership, legal costs and lost profits. At the same time, adequate compensation does not include speculative losses or the subjective value of the property for the owner. In one of its decisions (the case of Lithgow and others v. The United Kingdom), the European Court of Human Rights took the side of the state [16], when the applicants demanded the compensation beyond the full market value. The court pointed out that national authorities know and understand their own resources and the interests of society best and can evaluate what measures are appropriate in situations of nationalization. International law does not determine the method of compensation. Effective compensation can take the form of money, real estate or other property, such as investment securities. This is important because high inflation can make money practically useless, and other real estate, on the contrary, a more reliable form of compensation.

There are in practice the so-called “insoluble situations” associated with the provision of compensation. An example of this is the case in Poland<sup>1</sup>. The Polish couple in the 1970s acquired the agricultural land from the state, in 1987 the regional authorities declared the property a historical monument, since it was a Jewish cemetery – one of the few monuments of Jewish civilization in the region. The status of the cemetery did not allow the owners to engage in agriculture, and the local authorities did not have enough funds to provide cash compensation or an acceptable replacement of land.

The analysis of foreign civil law literature highlighted legal standards for the expropriation of property in the context of the modern understanding of property rights and the limits of the principle of its inviolability are a necessary prerequisite for developing proposals for improving both Russian civil law governing the termination of property rights and domestic judicial practice in civil cases of forced seizure of property.

#### **Grounds for Forcible Termination of Property Rights as Reflected in Judicial Practice in Civil Cases**

It is obvious that theoretical studies, including civil studies, have real value only when they are based on solid practice. For a civil law scholar, the criterion of truth is the studied judicial practice, which allows one both to identify problems of civil law regulation and to develop specific proposals for its improvement. The present study requires referring to modern judicial practice in cases of forced termination of property rights. Here it is possible to distinguish three aspects for scientific analysis. The first aspect is associated with the problem of identifying public interest and its rationale. The second one deals

<sup>1</sup> European Court of Human Rights (Press Release), Polish Couple's Property Rights Breached Following Protracted Refusal to Allow them to Build on Former Jewish Cemetery (Mar. 29, 2011). Available at: [http://www.codex-online.com/codex/contents.nsf/WPrintArticles/4441547A07A3AD60C2257865002E8150/\\$file/Chamber+judgment+Potomska+and+Potomski+v.+Poland+29.03.2011.pdf](http://www.codex-online.com/codex/contents.nsf/WPrintArticles/4441547A07A3AD60C2257865002E8150/$file/Chamber+judgment+Potomska+and+Potomski+v.+Poland+29.03.2011.pdf) (accessed 25.01.2019).

с бесхозяйственным содержанием имущества как основанием для его принудительного изъятия. Третий – с компенсацией, в том числе с вопросом определения ее размера. Итак, первый аспект анализа судебной практики будет связан с характеристиками публичного интереса, ради удовлетворения которого возможно нарушение принципа неприкосновенности собственности. Обратимся к делам, рассмотренным судами Пензенской, Тюменской и Ульяновской областей. Так, администрация города Пензы обратилась в суд с иском к В. В. Краснову об изъятии земельного участка и нежилого помещения. Свои «муниципальные нужды» администрация связала с необходимостью строительства объектов водоотведения к зданию построенной школы. Администрация приняла соответствующее постановление, известив В. В. Краснова о принятом решении. Ему было предложено заключить соглашение об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд посредством направления трех его экземпляров по почтовому адресу. Отправленное письмо адресатом не было получено и возвращено почтой администрации по истечении срока необходимого хранения. В связи с указанными обстоятельствами администрация обратилась с иском об изъятии недвижимого имущества в Ленинский районный суд г. Пензы. Требования истца суд удовлетворил в полном объеме, не обсуждая вопрос о необходимости и обоснованности изъятия спорного земельного участка и находящегося на нем строения. Ввиду отсутствия должного анализа всех обстоятельств дела и, главным образом, отсутствия очевидной необходимости для изъятия В. В. Краснов обратился с апелляционной жалобой в Пензенский областной суд. Однако областной суд также ограничился указанием на действующие нормы гражданского и земельного законодательства, в соответствии с которыми возможно в исключительных случаях изъятие земельных участков для муниципальных нужд. При этом было подчеркнуто, что под муниципальными нуждами понимаются потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение общественно-полезных целей, осуществить которые невозможно без изъятия имущества. Но ведь все эти обстоятельства, связанные с общественной полезностью и невозможностью

обойтись без изъятия должны быть всесторонне исследованы судом. Суд должен убедиться, что водоотведение не формальный повод, а реальная причина, без устранения которой построенная школа останется без воды. Фактических обстоятельств в судебном заседании исследовано не было. Однако и областной суд города Пензы с принудительным изъятием земельного участка и иной недвижимости согласился, оставив в силе решение Ленинского районного суда от 19 января 2017 года<sup>1</sup>.

Другой пример. Администрация города Тюмени приняла решение изъять у А. В. Чулкина земельный участок и нежилое строение с целью размещения объекта дорожно-транспортной инфраструктуры. Проект соглашения об изъятии недвижимости был собственнику направлен, а по истечении 90 дней, в связи с неполучением подписанного соглашения, администрация обратилась с иском об изъятии имущества в Ленинский районный суд города Тюмени. Данных о получении ответчиком извещения о рассмотрении дела у суда также не было (они были возвращены почтой за истечением срока хранения), однако суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства. В материалы дела были представлены Генеральный план городского округа, проект планировки территории, утвержденные, соответственно, в 2008 и 2011 годах, а также муниципальная программа развития дорожно-транспортной сети города Тюмени на 2012–2019 годы. Ссылаясь на принятые документы, администрация потребовала изъятия недвижимости, принадлежащей А. В. Чулкину. Суд, в свою очередь, в принятом заочном решении, сославшись на соответствующие статьи Гражданского (ст. 279–282) и Земельного (п. 3 ст. 255) кодексов РФ, принял решение об изъятии недвижимого имущества. Обоснование действительных публичных интересов в тексте решения ограничилось одной фразой; а именно: установлено, что изымаемое имущество необходимо для государственных нужд Тюменской области<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 04.04.2017 г. по делу № 33-1131/2017.

<sup>2</sup> Решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 29.05.2018 г. по делу № 2-4336/2018.

with the maintenance of the property as the basis for its forcible seizure. The third aspect is connected with compensation, including the question of determining its size. So, the first aspect of the analysis of judicial practice will be related to the characteristics of the public interest, for satisfying which violation of the principle of inviolability of property is possible. Let us turn to the cases considered by the courts of Penza, Tyumen and Ulyanovsk regions. The administration of the city of Penza appealed to the court with a claim against V. V. Krasnov for seizure of a land plot and non-residential premises. The administration linked its “municipal needs” with the need to construct wastewater facilities for the building of the constructed school. The administration adopted the relevant resolution, notifying V. V. Krasnov of the decision taken. He was asked to conclude an agreement on seizure of real estate property for municipal needs by sending three copies of it to a postal address. The sent letter was not received by the addressee, and returned by mail to the administration after the expiration of the required storage period. In connection with these circumstances, the administration filed a lawsuit for the seizure of immovable property in the Leninsky District Court of Penza. The court upheld the claim of the plaintiff in full, without discussing the issue of the necessity and reasonableness of withdrawing the disputed land plot and the building located on it. Given the lack of a proper analysis of all the circumstances of the case and, mainly, the lack of an obvious need for seizure, V. V. Krasnov filed an appeal with the Penza Regional Court. However, the regional court also limited itself to referring to the applicable norms of civil and land legislation, according to which it is possible, in exceptional cases, to seize land for municipal needs. At the same time, it was emphasized that municipal needs are understood as the needs of public institution, the satisfaction of which is aimed at achieving socially useful goals that cannot be accomplished without seizure of property. But all these circumstances related to public utility and the inability to proceed without seizures

should be thoroughly investigated by the court. The court must make sure that water disposal is not a formal but a real reason, without solving which the constructed school will remain without water. The actual circumstances at the hearing were not investigated. However, the regional court of Penza agreed with the forced seizure of the land and the real estate, leaving in force the decision of the Leninsky district court of January 19, 2017<sup>1</sup>.

Here is another example. The administration of the city of Tyumen made a decision to withdraw the land plot and non-residential structure from A. V. Chuklin for the purpose of locating the object of road-transport infrastructure. The draft agreement on seizure of real estate was sent to the owner, and after 90 days due to non-receipt of the signed agreement, the administration filed a lawsuit for the seizure of property in the Leninsky District Court of Tyumen. There was no information about receipt by the defendant of a notice of the court hearing of the case (it was returned by mail after the storage period expired), but the court found it possible to consider the case in the absence of the defendant in absentia procedure. In this case there was presented the General Plan of the city district, the territory planning project, approved respectively in 2008 and 2011, as well as the municipal program for the development of the road-transport network of the city of Tyumen for 2012–2019. Referring to the adopted documents, the administration demanded seizure of the real estate owned by A. V. Chuklin. The court, referring to the relevant articles of the Civil (Art. 279–282) and the Land (Section 3, Art. 255) Codes of the Russian Federation, decided to withdraw real estate. The substantiation of real public interests in the text of the decision was limited to one phrase: namely, it was established that the seized property is necessary for the state needs of the Tyumen region<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> The Appeal Determination of the Judicial Chamber on Civil Cases of the Penza Regional Court of April 4, 2017 in case No. 33-1131/2017.

<sup>2</sup> The Decision of the Leninsky district court of Tyumen on May 29, 2018 in case No. 2-4336/2018.



Третий пример. Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области обратился в Арбитражный суд Ульяновской области с иском к индивидуальному предпринимателю Г. М. Матевосяну об изъятии земельного участка площадью 1883 кв. м., нежилого здания и сооружения (бассейна с фонтаном) для размещения объектов инфраструктуры. Арбитражный суд Ульяновской области своим решением от 24 мая 2016 года иск удовлетворил. Ответчик оспорил принятое решение в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, ссылаясь на ненадлежащее исследование всех обстоятельств дела. Индивидуальный предприниматель предъявил в апелляционный суд ходатайство о проведении комплексной строительной и землеустроительной экспертизы. Он просил поставить перед экспертами конкретные вопросы, в частности, соответствует ли существующий спорный проезд действующим противопожарным нормам и возможно ли через него осуществить проезд пожарных машин. Ответы на поставленные вопросы, данные специалистами, явились бы бесспорным подтверждением необходимости изъятия земельного участка у собственника Матевосяна. Однако апелляционный суд в обсуждение поставленных вопросов войти не стал, а в удовлетворении ходатайств об экспертизах отказал. В судебном заседании были представлены доказательства, что спорные здание и фонтан не мешают пожарному проезду и реконструкции тренировочной площадки. Однако все эти доводы судом не были приняты во внимание и решение Арбитражного суда Ульяновской области от 24 мая 2016 года было оставлено в силе<sup>1</sup>.

Думается, что представленные дела объединяет полное отсутствие при их рассмотрении необходимого анализа всех обстоятельств, доказывающих наличие публичного интереса, ради достижения которого происходит принудительное изъятие имущества. Но ведь нарушение принципа неприкосновенности частной собственности – это всегда исключение, которое требует серьезного юридического и фактического обоснования. Вмешательство госу-

дарства в использование частного имущества должно быть всегда мерой исключительного порядка. Суд, принимая решение, должен убедиться, что обеспечивает справедливый баланс между требованием о проведении общего интереса и защитой основополагающего гражданского права – права собственности. Вмешательство в сферу господства над имуществом частного лица должно быть оправдано. Суд должен получить доказательство, что изъятие необходимо, поскольку это единственно возможное и наименее вредное по своим последствиям решение. Участники процесса должны понимать, что восторжествовала социальная справедливость, а бремя потерь собственника не является чрезмерным. Суд обязан исследовать все обстоятельства рассматриваемого дела о принудительном изъятии имущества с тем, чтобы не оставалось никаких сомнений в том, что это единственно возможное средство для проведения публичного интереса. Анализ должен быть скрупулезным и обязательно отражаться в тексте принятого судебного акта. В противном случае невозможно утверждать, что принцип неприкосновенности собственности в этой категории дел эффективно реализуется.

Второй выделенный нами аспект судебного правоприменения связан с изъятием бесхозяйственно содержимого имущества. Иначе эту проблему можно обозначить синдромом «неряшливого» собственника. Таких нерадивых хозяев, судя по судебной практике в нашей стране, не так уж мало. Вот почему с причинами и последствиями подобного рода явлений важно разбираться и гражданско-правовой науке. Обратимся к трем делам, рассмотренным в судах Еврейской автономной (ЕАО) и Владимирской областях, а также в Ставропольском крае. Так, в Биробиджанском муниципальном районе (Валдгеймском сельском поселении) при наличии четырех собственников разрушался жилой дом. У дома обрушился потолок, кровлю кто-то разобрал, аналогичная судьба постигла перегородки и полы. Земельный участок был захлавлен мусором, забор упал. Внутри дома были выбиты стекла, разрушена печь, сняты радиаторы отопления. Собственники не проживали в доме порядка 19 лет. Соседка, у которой с разрушающимся жильем общая сте-

<sup>1</sup> Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2016 г. по делу № А72-983/2016.

The third example. The Department of State Property and Land Relations of the Ulyanovsk Region appealed to the Arbitration Court of the Ulyanovsk Region with a lawsuit to the individual entrepreneur G. M. Matevosyan to seize a land plot of 1883 square meters of non-residential building and facilities (swimming pool with a fountain) for the placement of infrastructure. The Arbitration Court of the Ulyanovsk Region by its decision of May 24, 2016 upheld the claim. The defendant challenged the decision in the Eleventh Arbitration Court of Appeal, referring to the inadequate investigation of all the circumstances of the case. The individual entrepreneur filed an application with the court of appeal asking for a comprehensive construction and land management expertise. He asked to put specific questions to the experts, in particular, whether the existing disputed plot meets current fire protection regulations and whether it is possible for fire trucks to drive through it. Answers to the questions given by the experts would be an indisputable confirmation of the need to withdraw the land from the owner Matevosyan. However, the appellate court did not enter into the discussion of the questions raised, and refused to satisfy the petitions for the examinations. Evidence was presented at the court hearing that the disputed building and fountain did not interfere with the fireman's passage and the reconstruction of the training ground, but all these arguments were not taken into account by the court, and the decision of the Arbitration Court of the Ulyanovsk Region of May 24, 2016 remained in force<sup>1</sup>.

It seems that the cases presented are united by the complete lack of the necessary analysis of all the circumstances that prove the public interest for the sake of which the property is forcibly seized. But violation of the principle of the inviolability of private property is always an exception, which requires serious legal and factual justification. State intervention in the use of private

<sup>1</sup> The Resolution of the Eleventh Arbitration Court of Appeal of July 26, 2016 in case No. A72-983/2016.

property must always be a measure of exceptional order. The court, when making a decision, must make sure that it ensures a fair balance between the requirement of holding the general interest and the protection of the fundamental civil law – the right for property. Intervention in the sphere of domination over private property should be justified. The court must obtain evidence that the removal is necessary, since this is the only possible and least harmful decision in its consequences. Participants in the process should understand that social justice has triumphed, and the burden of loss of ownership is not excessive. The court is obliged to investigate all circumstances of the case of the forcible seizure of property so that there is no doubt that this is the only possible means for holding public interest. The analysis must be thorough and must be reflected in the text of the adopted judicial act. Otherwise, it cannot be argued that the principle of the inviolability of property in this category of cases is effectively implemented.

The second aspect of judicial decisions highlighted by us is associated with the seizure of the mismanaged property. Otherwise, this problem can be denoted by the syndrome of “bad” owner. Such careless owners, judging by the judicial practice in our country, are not so few. That is why it is also important for civil law science to understand the causes and consequences of this kind of phenomena. Let us turn to the three cases considered in the courts in the Jewish Autonomous Region (JAR) and the Vladimir region, as well as in the Stavropol Krai. For example, in the Birobidzhan municipal district (Valdгейmsky rural settlement), in the presence of four owners, a residential building was gradually ruining. The ceiling of the house collapsed, the roof was dismantled by someone, the same happened to the partitions and floors. The land was littered with garbage, the fence fell down. The glass inside the house was broken, the furnace was destroyed, and the radiators were removed. The owners had not lived in the house for about 19 years. The neighbour who has a common wall

на, испытывала очень большие неудобства, тратила значительные средства на отопление своей половины дома. Администрация муниципального образования обратилась в Биробиджанский районный суд с иском о прекращении права собственности на данное жилое помещение. С учетом всех установленных по делу обстоятельств, в том числе предупреждений в адрес ответчиков о необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции и восстановления разрушающегося дома, районный суд иски удовлетворил<sup>1</sup>. Судья по всему, собственники не нуждались в изъятии жилого помещения для своего проживания, поскольку вообще сменили место жительства. Пострадавших от принятого решения о прекращении права собственности нет. Возникает вопрос иного рода. Как можно было мириться с таким положением дел местной администрации на протяжении почти двух десятков лет? Как долго терпела соседка все неприятности, связанные с разрушением данной недвижимости? Таким образом, не проявили рачительности ни собственники, ни соседи, ни администрация. Вынесенное решение очевидно правомерно; но кто уже купит совсем разрушенный объект, требующий значительных средств на свой ремонт? Вопрос звучит риторически.

Второй пример бесхозяйственности обнаружился во Владимирской области. Земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения был предоставлен гражданке И. для садоводства. На протяжении 10 лет собственница участок не использовала и не обрабатывала. В результате ухудшились его свойства, возникла пожароопасная ситуация. Членские взносы в садоводческое товарищество гражданка И. не уплачивала. Запущенное состояние земли влияло отрицательно на состояние смежных участков, собственники которых вынуждены были нести дополнительные материальные затраты на их обработку. Место жительства собственницы недвижимости установить не удавалось. Садоводческое товарищество обратилось с иском в Петушинский районный суд Владимирской области

с иском об изъятии земельного участка и передаче его в собственность некоммерческого товарищества. Районный суд города Петушки своим решением иск удовлетворил<sup>2</sup>. И в данном случае соседи и садоводческое товарищество терпели 10 лет, прежде чем был решен вопрос о прекращении права собственности. Десятилетие «неряшливости» собственника и долготерпения соседей. А ведь полезные свойства сельскохозяйственной земли могли быть использованы во благо.

Третий пример. Этот случай имел место в городе-курорте Кисловодске. Собственница доли в квартире оказалась большой любительницей собак. Общее количество питомцев составляло от трех до шести десятков. Собаки на улицу не выводились, в результате сложилась антисанитарная обстановка, угрожающая жизни и здоровью граждан. Зловонный запах, собачий лай, разрушение (от мочи) балкона. Собственница не оплачивала коммунальные услуги, не допускала специалистов к проверке газового оборудования. В 2014 году у нее изъяли 59 собак на основании вынесенного судом решения по иску Кисловодской городской станции по борьбе с болезнями животных. А в 2017 году по иску администрации Кисловодский городской суд лишил собственницу принадлежащей ей доли в жилом помещении, обязав выплатить ей вырученные средства от продажи имущества с публичных торгов<sup>3</sup>. Кажется бы, ситуация очевидна. Собственник «неряшлив», соседи страдали, помещение разрушалось. Но как быть с социальным последствием произведенного выселения, когда у гражданки это было единственно возможное место для проживания. Опять вопрос риторический, но он, как и вопросы по другим приведенным делам о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое недвижимое имущество, напрямую возникает. И решать эти вопросы важно, в том числе гражданско-правовыми средствами. При этом следует помнить, что прекращение права собственности преследует публичные интересы, достижение социальной справедливости, защиту основных прав человека. Если

<sup>2</sup> Решение Петушинского районного суда Владимирской области от 01.04.2010 г. по делу № 2-10г.

<sup>3</sup> Решение Кисловодского городского суда от 17.10.2017 г. по делу № 2-187/2017.

with the collapsing house experienced great inconveniences, including spending large sums on heating her half of the house. The administration of the municipality appealed to the Birobidzhan district court with a claim to terminate the right of ownership of this premise. Taking into account all the circumstances established in the case, including warnings to the defendants about the need for capital repairs, reconstruction and restoration of a collapsing house, the district court satisfied the claim<sup>1</sup>. Apparently, the owners did not need the withdrawn premise for their residence, since they had changed their place of residence. There is no one hurt by the decision on termination of property rights. There is a question of a different kind. How was it possible to put up with this situation at the local administration for almost two decades? How long had the neighbour suffered all the troubles associated with the destruction of the neighbouring real estate. Thus, neither proprietors, nor neighbours, nor the administration showed diligence. The made decision is obviously legitimate, but who will buy a completely destroyed facility that requires significant funds for its repairs? The question sounds rhetorical.

The second example of mismanagement was found in the Vladimir region. Land belonging to the category of agricultural land was given to citizen I. for gardening. For 10 years, the owner of the site has not used or worked on it. As a result, its properties have deteriorated, a fire hazard has arisen. Citizen I. did not pay membership dues to the gardening partnership. The neglected state of the land had a negative effect on the state of neighbouring plots, the owners of which were forced to incur additional material costs for their cultivation. The residence of the owner of the property could not be established. The gardening partnership filed a lawsuit with the Petushinsky District Court of the Vladimir region with a claim for seizure of the land plot and its transfer to the

<sup>1</sup>The Decision of the Birobidzhan District Court of the Jewish Autonomous Region of June 22, 2018 in case No. 2-1462/2018.

ownership of the non-profit partnership. The district court of Petushki has satisfied the claim with its decision<sup>2</sup>. And in this case, the neighbours and the gardener's partnership had suffered for 10 years before the issue of termination of ownership was resolved. That was a decade of "untidiness" of the owner and long-sufferance of the neighbours. Meanwhile, during that period the beneficial properties of agricultural land could have been used and provide the necessary general well-being of our people.

The third example. This "case" took place in the resort town of Kislovodsk. The owner of a share in an apartment was a big dog lover. The total number of pets ranged from three to six dozen. Dogs were not taken outside; as a result, there were created unsanitary conditions threatening to life and health of the citizens. Offensive odour, dog barking, destruction of the balcony due to urine. The owner did not pay utility bills, did not allow experts to check gas equipment. In 2014, 59 dogs were seized from her in connection with a court decision on the claim of the Kislovodsk city station for combating animal diseases. And in 2017, at the request of the administration, the Kislovodsk City Court deprived the owner of her share in the dwelling, obliging her to pay the money from the sale of property at public auction<sup>3</sup>. It would seem that the situation is obvious. The owner was "messy", the neighbours suffered, the building was destroyed. But what about the social consequence of the eviction, when the citizen had the only possible place to live. Again, the question is rhetorical, but it exists, as well as questions on the other cases cited as examples for the termination of the right to ownership of the real estate property. And it is important to resolve these issues, including by the civil law means. It is important to remember that termination of property rights pursues public interests, achievement of social justice, protection of fundamental human rights.

<sup>2</sup>The Decision of the Petushinsky District Court of the Vladimir Region of April 1, 2010 in case No. 2-10.

<sup>3</sup>The Decision of the Kislovodsk City Court of October 17, 2017 in case No. 2-187/2017.

гражданин лишается одного из жизненно необходимых благ – жилища, то можно ли говорить о торжестве социальной справедливости и реализации общественных интересов? Думается, что нельзя. Общественные интересы требуют обеспечения всякого и каждого гражданина едой, одеждой и, безусловно, жилым помещением.

Третий аспект правоприменения, имеющий очень важное значение в случае принудительного изъятия имущества у собственника, касается компенсации. В отношении компенсации существуют международные стандарты, которые получают развитие в национальном гражданском законодательстве. Общеизвестно, что компенсация должна быть надлежащей, т. е. адекватной, эффективной и своевременной. Адекватность связывается со справедливой рыночной стоимостью. Разумная связь со стоимостью принудительно изъятого имущества обеспечивается независимой экспертизой. Значимость адекватной экспертной оценки определяется ее целью, поскольку исчисляемая экспертами сумма должна позволить купить недвижимость таких же характеристик. В интересах собственника предусматривается возможность выбора в качестве компенсации или денег, или недвижимости, или иного имущества (например, инвестиционных ценных бумаг). В Литве законодательством закреплено право собственника на альтернативную землю в том же округе. В Польше практика исходит из необходимости учета прогнозируемых затрат собственника на покупку и разработку земельного участка с теми же характеристиками. Учитывается даже стоимость смежного имущества, если в результате изъятия оно становится бесполезным. Существует практика создания стимулов своевременности выплат. Так, если сроки выплат нарушаются, собственник получает право на проценты в связи с ненадлежащим исполнением данного обязательства [14]. Все перечисленные меры направлены на то, чтобы права собственника, лишенного в качестве исключения неприкосновенности своего права, были надежно защищены механизмом гражданско-правовых гарантий надлежащей компенсации. Для того чтобы выяснить результативность гражданско-правового регулирования вопросов компенса-

ции, обратимся к двум примерам из судебной практики, имевшим место в Волгоградской и Самарской областях. Так, департамент муниципального имущества администрации Волгоградской области обратился с иском к ООО «Ник» об изъятии земельного участка и здания для строительства транспортно-пересадочного узла в центральном районе г. Волгограда<sup>1</sup>. Общая стоимость изымаемого имущества была определена экспертизой в размере 6 104 826 руб. Общество предъявило встречный иск о понуждении предоставить взамен изымаемого имущества равноценный земельный участок в центральном районе города Волгограда. Суд обратился к п. 3 ст. 281 ГК РФ, предусматривающему возможность при изъятии предоставления иного земельного участка, или иного недвижимого имущества с зачетом его стоимости в размер возмещения. Однако эту норму суд истолковал не как право собственника, а как право администрации, а возможность ее реализации ограничил стадией заключения соглашения об изъятии в добровольном порядке. В результате встречный иск был признан необоснованным и не подлежащим удовлетворению. Думается, что подобная практика и толкование действующих гражданско-правовых норм не соответствуют идее адекватной компенсации с учетом принципа неприкосновенности собственности. Право выбора должно быть за собственником, в том числе на альтернативную землю в том же округе. Ведь встречный иск был предъявлен не случайно, поскольку за предложенные 6 млн руб. компенсации бывший собственник уже не сможет купить аналогичную землю с находящейся на ней недвижимостью в центре города Волгограда. Следовательно, интересы бывшего собственника будут ущемлены, а так необходимый баланс частных и публичных интересов нарушен. Думается, что действующее гражданско-правовое регулирование должно быть уточнено с тем, чтобы право на альтернативный выбор было однозначно закреплено за собственником, а контроль за его реализацией могли осуществлять суды, рассматривающие данную категорию гражданских дел.

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 20.07.2017 г. № А12-70661/2107.

If a citizen is deprived of one of the vital goods, a home, can we talk about the triumph of social justice and the realization of public interests? It seems that it is impossible. Public interests require the provision of each and every citizen with food, clothing and, of course, living premise.

The third aspect of law enforcement, which is very important in the case of forcible seizure of property from the owner, concerns compensation. With regard to compensation, there are international standards that are developed in national civil law. It is generally recognized that compensation must be appropriate, that is, adequate, effective and timely. Adequacy is associated with fair market value. Reasonable relationship with the value of the forcibly seized property is provided by independent examination. The importance of an adequate expert assessment is determined by its purpose, since the amount determined by experts should allow buying real estate of the same characteristics. In the interests of the owner, it is possible to choose either money, or real estate, or other property (for example, investment securities) as compensation. In Lithuania, the law establishes the right of the owner to the alternative land in the same district. In Poland, the practice is based on the need to take into account the projected costs of the owner for the purchase and development of a land plot with the same characteristics. Even the value of the adjacent property is taken into account, if it becomes useless as a result of seizure. There is a practice of creating incentives for timely payments. For instance, if the terms of payment are violated, the owner receives the right for the interest in connection with the improper performance of this obligation [15]. All the listed measures are aimed at ensuring that the rights of an owner deprived of his rights as an exception, are reliably protected by a mechanism of civil law guarantees of adequate compensation. In order to find out the effectiveness of civil law regulation of compensation issues, we turn to two examples from judicial practice that took place in the Volgograd and Sa-

mara Regions. Thus, the Department of Municipal Property of the Administration of the Volgograd Region filed a lawsuit against Nik LLC for seizure of a land plot and a building for the construction of a transport hub in the central area of Volgograd<sup>1</sup>. The total value of the seized property was determined by the examination in the amount of 6,104,826 RUB. The company filed a counterclaim for the obligation to provide an equivalent land plot in the central area of the city of Volgograd in return for the seized property. The court used the paragraph 3 of Art. 281 of the Civil Code of the Russian Federation, which provides for the possibility of withdrawing the provision of another land plot or other immovable property, offsetting its value in the amount of compensation. However, the court interpreted this provision not as the right of the owner, but as the right of the administration, and limited the possibility of its implementation to the step of concluding an agreement on seizure on a voluntary basis. As a result, the counterclaim was declared unreasonable and not subject to upholding. It seems that this practice and the interpretation of existing civil law norms do not correspond to the idea of adequate compensation, taking into account the requirement of the principle of inviolability of property. The right of choice should be for the owner, including alternative land in the same district. After all, the counterclaim was not brought by chance, since for the proposed compensation of 6 million roubles the former owner will not be able to buy a similar land with real estate on it in the center of the city of Volgograd. Consequently, the interests of the former owner will be infringed, and the necessary balance of private and public interests is violated. It seems that the current civil law regulation should be clarified so that the right to an alternative choice is unequivocally assigned to the owner, and the courts considering this category of civil cases can exercise control over its implementation.

<sup>1</sup>The Decision of the Arbitration Court of the Volgograd region of July 20, 2017 No. A12-70661/2107.

Второй пример – дело, рассмотренное первоначально Арбитражным судом Самарской области, но дошедшее в связи с кассационным обжалованием до Верховного Суда РФ<sup>1</sup>. У индивидуального предпринимателя А. В. Захарова для нужд Самарской области в целях обеспечения строительства мостового перехода «Фрунзенский» через реку Самару по решению Арбитражного суда Самарской области от 20 октября 2015 года было изъято 13 земельных участков и 13 находящихся на них недвижимых строений. На основании проведенных экспертиз было определено и возмещение – 24 537 847 руб. Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд изменил принятое решение в части определения размера возмещения, снизив сумму до 6 431 493 руб., также основываясь на материалах проведенных экспертиз, т. е. в 4 раза. Верховный Суд РФ в своем определении от 14 февраля 2017 года счел неверным размер возмещения, определенный судами как первой, так и апелляционной инстанций. Дело в части определения размера возмещения было направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области. О чем свидетельствует приведенный пример? Думается, об очевидном субъективизме в проводимых экспертизах, которые должны быть действительно независимыми. Сумма возмещения должна давать возможность восстановить имущественные потери с тем, чтобы предприниматель мог вновь наладить свой бизнес. Рассмотрение дела, затянувшееся на годы никак не способствовало реализации задачи, стоящей в том числе перед судебными органами. Своевременная и надлежащая компенсация, должны неизменно помнить судьи, рассматривающие данную категорию дел, является наиважнейшим фактором, который свидетельствует о реализации защитной функции гражданско-правового принципа неприкосновенности собственности.

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 14.02.2017 г. по делу № 306-ЭС16-9944.

### Заключение

1. Анализ конституционных основ принципа неприкосновенности собственности позволил утверждать о необходимости их дальнейшего развития. Важным является акцент на том, что защите подлежит только то право, которое принадлежит лицу на законных основаниях. Правовые гарантии отчуждения должны быть предоставлены только тем участникам гражданского оборота, которые как правомерно приобрели, так и правомерно осуществляют «священное» право собственности. Из равенства признаваемых форм собственности с очевидностью вытекает, что гарантии от неправомерного изъятия должны быть предоставлены не только субъектам права собственности частной, но и собственности публичной. В основании принципа неприкосновенности собственности, должны быть положены возможные цели для изъятия имущества у собственника. Законодательство должно провозглашать общественно-социальные цели для эффективной и полноценной реализации принципа неприкосновенности собственности. Наконец, генетическое единство конституционного и гражданско-правового регулирования экономической деятельности позволяют утверждать, что законным может быть признано изъятие имущества не только по решению суда, но и с обязательным учетом оснований прекращения права собственности, установленных гражданским законодательством.

2. Исследование гражданско-правового регулирования прекращения права собственности в России позволило сделать вывод, что система оснований для принудительного изъятия возникла с объективной необходимостью. В числе иных для законодательного регулирования были важными цели достижения общей пользы и общего блага ради стабильного существования института права собственности как такового. Признавая возможность принудительного изъятия имущества, государство обеспечивало защиту как частноправовых, так и общих интересов граждан, а при их столкновении, отдавало предпочтение последним, способствуя общему благу. Объективный ход истории связал понимание принципа неприкосновенности права собственности с необходимой системой его «стеснений», в том числе посредством установления законом системы оснований принуди-

The second example is the case that was originally viewed by the Arbitration Court of the Samara Region, but finished with the cassation appeal to the Supreme Court of the Russian Federation<sup>1</sup>. The individual entrepreneur A. V. Zakharov was deprived of 13 land plots and 13 buildings located on them for the needs of the Samara Region in order to ensure the construction of the Frunzensky bridge across the Samara River by decision of the Arbitration Court of the Samara Region of October 20, 2015. On the basis of the examinations carried out, a compensation in the amount of 24,537,847 RUB was determined. The eleventh arbitration court of appeal changed the decision in part, reducing the amount of compensation to 6,431,493 RUB, also based on the materials of the conducted examinations. As a result, the amount of compensation has decreased by no less than 4 times. The Supreme Court of the Russian Federation, in its ruling of February 14, 2017, considered wrong both the amount of compensation determined by the court of first and appeal instances. The case regarding the determination of the amount of compensation was sent for reconsideration to the Arbitration Court of the Samara Region. What does this example indicate? It seems that the obvious subjectivism in the ongoing examinations, which should be truly independent. The amount of compensation should provide an opportunity to recover property loss so that the entrepreneur can re-establish his/her business. The consideration of the case, which was protracted for years, obviously did not contribute to the realization of the task, including the judicial authorities. Timely and adequate compensation should always be remembered by judges who consider this category of cases is the most important factor that demonstrates the implementation of the protective function of the civil law principle of inviolability of property.

<sup>1</sup>The Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of February 14, 2017 in case No. 306-ES16-9944.

### Conclusion

1. Analysis of the constitutional foundations of the principle of the inviolability of property allowed us to assert the need for their further development. It is important to emphasize that only the right legally held by a person is subject to protection. Legal guarantees of alienation should be provided only to those participants in civil turnover who both lawfully acquired and lawfully exercise the “sacred” right of ownership. The equality of recognized forms of ownership clearly implies that guarantees against unlawful seizure should be provided to the subjects of not only private but also public property. The principle of the inviolability of property should be based on possible targets for the removal of property from the owner. Legislation should proclaim the importance of social goals for the effective and full implementation of the principle of inviolability of property. Finally, the genetic unity of the constitutional and civil-law regulation of economic activity suggests that the seizure of property can be recognized as legal not only by a court decision, but also with due regard to the grounds for termination of property rights established by civil law.

2. The study of civil law regulation of the termination of property rights in Russia led to the conclusion that the system of grounds for forced seizure arose from objective necessity. The goals of achieving the common benefit and the common good for the sake of the stable existence of the institution of the right of ownership are important. Recognizing the possibility of forced seizure of property, the state provided protection for both private law and common interests of citizens, and when they collided, gave preference to the latter, contributing to the common good. The objective course of history has linked the understanding of the principle of inviolability of property rights with the necessary system of its “constraints”, including by establishing the law of the system of grounds

тельного изъятия имущества в общих интересах населения страны. В действующей системе оснований прекращения права собственности отсутствует системность. Законодатель в соответствующей главе ГК не сформулировал положений общего характера, определяющих общественно значимые цели для изъятия имущества у собственника, необходимые принципы, которыми следует руководствоваться при решении вопроса в каждом конкретном случае принудительного изъятия имущества у собственника. Гражданско-правовое регулирование в части установления оснований прекращения права собственности в перспективе своего развития должно быть системным, содержать общие положения, чтобы данный институт служил задаче эффективной реализации основополагающего принципа вещного права – неприкосновенности собственности.

3. Современная зарубежная цивилистическая наука активно занимается сегодня определением роли права собственности в формировании фундаментальных основ современного общества. Понятие права собственности раскрывается новыми гранями, в которых проявляется его вещный характер. Одновременно современная цивилистика видит в исследуемом институте значительную социальную энергию и социальную ответственность, которые должны быть заложены в механизмах гражданско-правового регулирования. Зарубежная гражданско-правовая литература акцентирует внимание на созидательных возможностях права собственности, его мотивационной роли, дающей импульсы для развития хозяйственной деятельности, а значит, развития общества и наращивания его богатства. Анализ зарубежных исследований с очевидностью свидетельствует, что неприкосновенность права собственности в современных условиях понимается не упрощенно, а через призму многочисленных социальных задач, которые обязано решать государство посредством гибкого законодательного регулирования. При этом особенно гибким и мудрым должно быть национальное законодательство, регулирующее принудительное изъятие имущества у собственников. Важнейшими стандартами такого регулирования являются три условия: предусмотренность законом; публично-правовые интересы; адекватная, эффективная и быстрая компенсация.

4. Анализ судебной практики по делам о принудительном прекращении права собственности позволил сделать вывод о том, что при их рассмотрении, как правило, отсутствует необходимый анализ, доказывающий наличие публичного интереса, ради достижения которого происходит публичное изъятие. Однако суд, принимая решение, должен убедиться, что обеспечивает справедливый баланс между требованием о проведении публичного интереса и защитой основополагающего субъективного гражданского права – права собственности. Суд должен получить доказательства, что это единственно возможное и наименее вредное по своим последствиям решение. Участники процесса должны понимать, что восторжествовала социальная справедливость, а бремя потерь собственника не является чрезмерным. Суд должен исследовать все обстоятельства рассматриваемого дела с тем, чтобы не оставалось никаких сомнений, что это единственно возможное средство для проведения публичного интереса. Анализ дел о принудительном изъятии бесхозяйственно содержащихся объектов недвижимости позволил сделать вывод о необходимости более оперативного реагирования как государственных органов, так и общественности на случаи бесхозяйственного содержания объектов недвижимого имущества. Судебное решение об изъятии должно быть своевременным, когда объект еще не разрушился до такой степени, что потребуются очень значительные средства на его ремонт. Что касается изъятия единственно возможного для проживания жилого помещения, то судам следует неизменно помнить, что общественный (публичный) интерес требует обеспечения всякого и каждого гражданина едой, одеждой и, безусловно, жилым помещением. Наконец, в своих решениях суды обязаны обеспечивать адекватную, эффективную и своевременную компенсацию. Собственник должен иметь возможность выбора вида компенсации, а также гарантированное право на альтернативную землю в случае изъятия земельного участка. Размер денежной компенсации должен позволять бывшему собственнику купить недвижимость таких же характеристик, как и недвижимость изъятая. Только все перечисленное в совокупности может свидетельствовать о реализации защитной функции принципа неприкосновенности собственности.

for the forcible seizure of property in the general interests of the country's population. The current system of grounds for termination of ownership is not systematic. The legislator in the relevant chapter of the Civil Code did not formulate provisions of a general nature defining socially necessary goals for the seizure of property from the owner, the necessary principles that should guide the decision of the matter in each particular case of forced seizure of property from the owner. Civil law regulation in terms of establishing the grounds for termination of property rights in the perspective of its development should be systematic, contain general provisions so that this institution serves the purpose of effectively implementing the fundamental principle of property law – the inviolability of property.

3. Modern foreign civil law science is actively engaged in determining the role of property rights in the formation of the fundamental foundations of modern society. The concept of property rights is revealed in new facets in which its real nature is manifested. At the same time, modern civil law sees in the studied institution the social energy and social responsibility, which should be laid down in the mechanisms of civil law regulation. Foreign civil-law literature focuses on the creative possibilities of property rights, its motivational role which gives impetus to the development of economic activity, and hence, the development of society and increasing its wealth. Analysis of foreign studies clearly shows that the inviolability of property rights in modern conditions is understood not selfishly oversimplifying, but through the prism of numerous social tasks that the state must solve through flexible legislative regulation. At the same time, the national legislation regulating the forced seizure of property from owners should be especially flexible and wise. The most important standards of such regulation comprise three conditions: stipulation by law; public law interests; adequate, effective and fast compensation.

4. The analysis of judicial practice in cases of forced termination of property rights led to the conclusion that, when considering them, as a rule, there is no necessary analysis proving the existence of public interest, for the sake of which there takes place public seizure. However, when making a decision, the court must make sure that it ensures a fair balance between the requirement to hold a public interest and the protection of the fundamental civil right – the right to property. The court must obtain evidence that this is the only possible and least harmful decision in its consequences. Participants in the process should understand that social justice has triumphed, and the burden of loss of ownership is not excessive. The court should investigate all the circumstances of the case in question so that there is no doubt that this is the only possible means for holding public interest. The analysis of cases on the forced seizure of the mismanaged property allowed us to conclude that it was necessary to respond more quickly, both to the state authorities and to the public in cases of the mismanagement of property that did not take place. The court decisions on seizure must be timely when the object has not yet collapsed to such an extent that very substantial funds will be required to repair it. With regard to the seizure of the only possible living accommodation, the courts should always remember that the public interest requires the provision of every citizen with food, clothing and, of course, living space. Finally, in their decisions, the courts are obliged to provide adequate, effective and timely compensation. The owner must be able to choose the type of compensation, as well as the guaranteed right to alternative land in case of seizure of the land plot. The amount of monetary compensation should allow the former owner to buy real estate of the same characteristics as the real estate seized. Only all above taken as a whole can indicate the implementation of the protective function of the principle of inviolability of property.

## Библиографический список

1. Авакьян С. А. Конституционное право России. М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. 864 с.
2. Алексеев С. С. Право собственности: проблемы теории. М.: Норма, 2007. 240 с.
3. Анненков К. Н. Система русского гражданского права. СПб.: Типография М. М. Стасюлевича, 1900. Т. 2: Права вещные. 697 с.
4. Баглай М. В. Конституционное право Российской Федерации: учебник для вузов. М.: Норма, 2007. 784 с.
5. Кассо Л. А. Русское поземельное право. М.: Кн. маг. И. К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. 280 с.
6. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный) / Зорькин В. Д., Андриченко Л. В., Боголюбов С. А., Бондарь Н. С. и др. 2-е изд., пересм. М.: Норма, Инфра-М, 2011. 1008 с.
7. Конституционное право: университетский курс; учебник: в 2 т. / под ред. А. И. Казанника, А. Н. Костюкова. М.: Проспект, 2015. Т. 2. 528 с.
8. Момотов В. В. Формирование русского средневекового права в IX–XIV вв.: монография. М.: Зерцало-М, 2003. 416 с.
9. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2012. 560 с.
10. Энгельман И. Приобретение права собственности на земли по русскому праву. Рассуждение, представленное юридическому факультету Императорского Санкт-Петербургского университета, кандидата юридического факультета для получения степени магистра гражданского права. СПб., 1859. 187 с.
11. Bryan C. Migratory Things on Land: Property Rights and a Law of Capture // Electronic Journal of Comparative Law. 2002. October. Vol. 6.3. URL: <http://www.ejcl.org/63/art63-3.html>.
12. Donahue C. The problem of definition // URL: <https://www.britannica.com>.
13. James & Others v. United Kingdom, 98 Eur. Ct. H. R. (ser. A), par. 45 (1986), available at <http://www.humanrights.is/the-human-rights-project/humanrightscasesandmaterials/cases/regionalcases/europeancourttohumanrights/nr/534>.
14. Leader Y. Land Expropriation in Europe. URL: <https://www.ssrn.com>.
15. Lithgow and Others v. United Kingdom, 102 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 122 (1986), available at <http://www.unhcr.org/refworld/publisher,ECHR,,GBR,3ae6b7230,0.html>.
16. Mchangama J. The Right to Property in Global Human Rights Law. URL: <https://www.cato.org/policy-report/mayjune-2011/right-property-global-human-rights-law>.

17. Mattei U. Basic Principles of Property Law. A Comparative Légal and Economie Introduction // Revue internationale de droit comparé. 2001. Avril-juin. Vol. 53, №2., Pp. 519–521.
18. Montaner Larson J. B. Land Ownership and Property Rights. URL: <https://www.eolss.net/Sample-Chapters/C10/E5-18-03-02.pdf> (дата обращения: 25.01.2019).
19. Negrut V. The Property Right and the Requirements of Environmental Protection. URL: [https://www.academia.edu/16403336/The\\_Property\\_Right\\_and\\_the\\_Requirements\\_of\\_Environmental\\_Protection](https://www.academia.edu/16403336/The_Property_Right_and_the_Requirements_of_Environmental_Protection) (дата обращения: 23.01.2019).
20. Sheehan D. The Principles of Personal Property Law. Oxford [UK]; Portland, Oregon: Hart Publishing, 2017.
21. Walzer W. P. and Dunn T. M. Ownership Rights in Real Property. URL: <https://nycbar.org/get-legal-help/article/real-property-law/ownership-rights-in-real-property> (дата обращения: 23.01.2019).

## References

1. Avak'yan S. A. *Konstitucionnoe pravo Rossii* [Constitutional Law of Russia]. Moscow, 2014. 864 p. (In Russ.).
2. Alekseev S. S. *Pravo sobstvennosti: problemy teorii* [Ownership: Issues of Theory]. Moscow, 2007. 240 p. (In Russ.).
3. Annenkov K. N. *Sistema russkogo grazhdanskogo prava* [The System of Russian Civil Law]. Vol. 2. *Prava veschnye* [Property Rights]. St. Petersburg, 1900. 697 p. (In Russ.).
4. Baglay M. V. *Konstitucionnoe pravo Rossiyskoy Federacii: ucheb. dlya vuzov* [Constitutional Law of the Russian Federation: Textbook for Universities]. Moscow, 2007. 784 p. (In Russ.).
5. Kasso L. A. *Russkoe pozemel'noe pravo* [Russian Land Law]. Moscow, 1906. 280 p. (In Russ.).
6. *Kommentariy k Konstitucii Rossiyskoy Federacii (postateynyy) / Zor'kin V. D., Andrichenko L. V., Bogolyubov S. A., Bondar' N. S. i dr. 2-e izd., peresmotrennoe* [Commentary on the Constitution of the Russian Federation (Article by Article); V. D. Zor'kin, L. V. Andrichenko, S. A. Bogolyubov, N. S. Bondar et al. 2nd ed., revised]. Moscow, 2011. 1008 p. (In Russ.).
7. *Konstitucionnoe pravo: universitetskiy kurs: uchebnik: v 2 t. / pod red. A. I. Kazannika, A. N. Kostyukova* [Constitutional Law: University Course: Textbook: in 2 vols.; ed. by A. I. Kazannik, A. N. Kostyukov]. Moscow, 2015. Vol. 2. 528 p. (In Russ.).
8. Momotov V. V. *Formirovanie russkogo srednevekovogo prava v IX–XIV vv.: monografiya* [Formation of Russian Medieval Law in the 9th–14th Centuries: Monograph]. Moscow, 2003. 416 p. (In Russ.).
9. Sukhanov E. A. *Veschnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyy ocherk* [Property Right: Scientific and Perceptual Study]. Moscow, 2012. 560 p. (In Russ.).
10. Engel'man I. *Priobretenie prava sobstvennosti na zemli po russkomu pravu. Rassuzhdenie, predstavlennoe yuridicheskomu fakul'tetu Imperatorskogo Sankt-Peterburzhskogo universiteta, kandidata yuridicheskogo fakul'teta dlya polucheniya stepeni magistra grazhdanskogo prava* [Acquisition of a Title to Land under Russian Law. The Argument Presented to the Law Faculty of the Imperial Saint Petersburg University by the Candidate of the Law Faculty for a Master's Degree in Civil Law]. St. Petersburg, 1859. 187 p. (In Russ.).
11. Bryan C. Migratory Things on Land: Property Rights and a Law of Capture. Electronic Journal of Comparative Law. October 2002. Vol. 6.3. Available at: <http://www.ejcl.org/63/art63-3.html>. (In Eng.).
12. Donahue C. The Problem of Definition. Available at: <https://www.britannica.com>. (In Eng.).
13. James and Others v. United Kingdom, 98 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 45 (1986). Available at: <http://www.humanrights.is/the-human-rights-project/humanrightscasesandmaterials/cases/regionalcases/europeancourttohumanrights/nr/534>. (In Eng.).
14. Leader Y. Land Expropriation in Europe. Available at: <https://www.ssrn.com>. (In Eng.).
15. Lithgow and Others v. United Kingdom, 102 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 122 (1986). Available at: <http://www.unhcr.org/refworld/publisher,ECHR,,GBR,3ae6b7230,0.html>. (In Eng.).
16. Mchangama J. The Right to Property in Global Human Rights Law. Available at: <https://www.cato.org/policy-report/mayjune-2011/right-property-global-human-rights-law>. (In Eng.).
17. Mattei U. Basic Principles of Property Law. A Comparative Legal and Economic Introduction. In: *Revue internationale de droit comparé*. Apr – Jun 2001. Vol. 53. Issue 2. Pp. 519–521. (In Eng.).
18. Montaner Larson J. B. Land Ownership and Property Rights. Available at: <https://www.eolss.net/Sample-Chapters/C10/E5-18-03-02.pdf>. (In Eng.).
19. Negrut V. The Property Right and the Requirements of Environmental Protection. Available at: [https://www.academia.edu/16403336/The\\_Property\\_Right\\_and\\_the\\_Requirements\\_of\\_Environmental\\_Protection](https://www.academia.edu/16403336/The_Property_Right_and_the_Requirements_of_Environmental_Protection). (In Eng.).
20. Sheehan D. The Principles of Personal Property Law. Oxford: Hart Publishing, 2017. (In Eng.).
21. Walzer W. P. and Dunn T. M. Ownership Rights in Real Property. Available at: <https://nycbar.org/get-legal-help/article/real-property-law/ownership-rights-in-real-property>. (In Eng.).

## Библиографический список

1. Авакьян С. А. Конституционное право России. М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. 864 с.
2. Алексеев С. С. Право собственности: проблемы теории. М.: Норма, 2007. 240 с.
3. Анненков К. Н. Система русского гражданского права. СПб.: Типография М. М. Стасюлевича, 1900. Т. 2: Права вещные. 697 с.
4. Баглай М. В. Конституционное право Российской Федерации: учебник для вузов. М.: Норма, 2007. 784 с.
5. Кассо Л. А. Русское поземельное право. М.: Кн. маг. И. К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. 280 с.
6. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный) / Зорькин В. Д.,

## References

1. Avak'yan S. A. *Konstitucionnoe pravo Rossii* [Constitutional Law of Russia]. Moscow, 2014. 864 p. (In Russ.).
2. Alekseev S. S. *Pravo sobstvennosti: problemy teorii* [Ownership: Issues of Theory]. Moscow, 2007. 240 p. (In Russ.).
3. Annenkov K. N. *Sistema russkogo grazhdanskogo prava* [The System of Russian Civil Law]. Vol. 2. *Prava veschnye* [Property Rights]. St. Petersburg, 1900. 697 p. (In Russ.).
4. Baglay M. V. *Konstitucionnoe pravo Rossiyskoy Federacii: ucheb. dlya vuzov* [Constitutional Law of the Russian Federation: Textbook for Universities]. Moscow, 2007. 784 p. (In Russ.).
5. Kasso L. A. *Russkoe pozemel'noe pravo* [Russian Land Law]. Moscow, 1906. 280 p. (In Russ.).
6. *Kommentariy k Konstitucii Rossiyskoy Federacii (postateynyy) / Zor'kin V. D., Andrichenko L. V., Bogolyubov S. A., Bondar' N. S. i dr. 2-e izd., peresmotrennoe* [Commentary on the Constitution of the Russian Federation (Article by Article); V. D. Zor'kin, L. V. Andrichenko, S. A. Bogolyubov, N. S. Bondar et al. 2nd ed., revised]. Moscow, 2011. 1008 p. (In Russ.).
7. *Konstitucionnoe pravo: universitetskiy kurs: uchebnik: v 2 t. / pod red. A. I. Kazannika, A. N. Kostyukova* [Constitutional Law: University Course: Textbook: in 2 vols.; ed. by A. I. Kazannik, A. N. Kostyukov]. Moscow, 2015. Vol. 2. 528 p. (In Russ.).
8. Momotov V. V. *Formirovanie russkogo srednevekovogo prava v IX–XIV vv.: monografiya* [Formation of Russian Medieval Law in the 9th–14th Centuries: Monograph]. Moscow, 2003. 416 p. (In Russ.).
9. Sukhanov E. A. *Veschnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyy ocherk* [Property Right: Scientific and Perceptual Study]. Moscow, 2012. 560 p. (In Russ.).
10. Engel'man I. *Priobretenie prava sobstvennosti na zemli po russkomu pravu. Rassuzhdenie, predstavlennoe yuridicheskomu fakul'tetu Imperatorskogo Sankt-Peterburzhskogo universiteta, kandidata yuridicheskogo fakul'teta dlya polucheniya stepeni magistra grazhdanskogo prava* [Acquisition of a Title to Land under Russian Law. The Argument Presented to the Law Faculty of the Imperial Saint Petersburg University by the Candidate of the Law Faculty for a Master's Degree in Civil Law]. St. Petersburg, 1859. 187 p. (In Russ.).
11. Bryan C. Migratory Things on Land: Property Rights and a Law of Capture. Electronic Journal of Comparative Law. October 2002. Vol. 6.3. Available at: <http://www.ejcl.org/63/art63-3.html>. (In Eng.).
12. Donahue C. The Problem of Definition. Available at: <https://www.britannica.com>. (In Eng.).
13. James and Others v. United Kingdom, 98 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 45 (1986). Available at: <http://www.humanrights.is/the-human-rights-project/humanrightscasesandmaterials/cases/regionalcases/europeancourttohumanrights/nr/534>. (In Eng.).
14. Leader Y. Land Expropriation in Europe. Available at: <https://www.ssrn.com>. (In Eng.).
15. Lithgow and Others v. United Kingdom, 102 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 122 (1986). Available at: <http://www.unhcr.org/refworld/publisher,ECHR,,GBR,3ae6b7230,0.html>. (In Eng.).
16. Mchangama J. The Right to Property in Global Human Rights Law. Available at: <https://www.cato.org/policy-report/mayjune-2011/right-property-global-human-rights-law>. (In Eng.).
17. Mattei U. Basic Principles of Property Law. A Comparative Legal and Economic Introduction. In: *Revue internationale de droit comparé*. Apr – Jun 2001. Vol. 53. Issue 2. Pp. 519–521. (In Eng.).
18. Montaner Larson J. B. Land Ownership and Property Rights. Available at: <https://www.eolss.net/Sample-Chapters/C10/E5-18-03-02.pdf>. (In Eng.).
19. Negrut V. The Property Right and the Requirements of Environmental Protection. Available at: [https://www.academia.edu/16403336/The\\_Property\\_Right\\_and\\_the\\_Requirements\\_of\\_Environmental\\_Protection](https://www.academia.edu/16403336/The_Property_Right_and_the_Requirements_of_Environmental_Protection). (In Eng.).
20. Sheehan D. The Principles of Personal Property Law. Oxford: Hart Publishing, 2017. (In Eng.).
21. Walzer W. P. and Dunn T. M. Ownership Rights in Real Property. Available at: <https://nycbar.org/get-legal-help/article/real-property-law/ownership-rights-in-real-property>. (In Eng.).

14th Centuries: Monograph]. Moscow, 2003. 416 p. (In Russ.).

9. *Sukhanov E. A. Veschnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyy ocherk* [Property Right: Scientific and Perceptual Study]. Moscow, 2012. 560 p. (In Russ.).

10. *Engel'man I. Priobretenie prava sobstvennosti na zemli po russkomu pravu. Ras-suzhdenie, predstavlennoe yuridicheskomu fakul'tetu Imperatorskogo Sankt-Peterburzhskogo universiteta, kandidata yuridicheskogo fakul'teta dlya polucheniya stepeni magistra grazhdanskogo prava* [Acquisition of a Title to Land under Russian Law. The Argument Presented to the Law Faculty of the Imperial Saint Petersburg University by the Candidate of the Law Faculty for a Master's Degree in Civil Law]. St. Petersburg, 1859. 187 p. (In Russ.).

11. *Bryan C. Migratory Things on Land: Property Rights and a Law of Capture*. Electronic Journal of Comparative Law. October 2002. Vol. 6.3. Available at: <http://www.ejcl.org/63/art63-3.html>. (In Eng.).

12. *Donahue Ch. The Problem of Definition*. Available at: <https://www.britannica.com>. (In Eng.).

13. *James and Others v. United Kingdom*, 98 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 45 (1986). Available at: <http://www.humanrights.is/the-human-rights-project/humanrightscasesandmaterials/cases/regionalcases/europeancourtofhumanrights/nr/534>. (In Eng.).

14. *Leader Y. Land Expropriation in Europe*. Available at: <https://www.ssrn.com>. (In Eng.).

15. *Lithgow and Others v. United Kingdom*, 102 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 122 (1986). Available at: <http://www.unhcr.org/refworld/publisher,ECHR,,GBR,3ae6b7230,0.html>. (In Eng.)

16. *Mchangama J. The Right to Property in Global Human Rights Law*. Available at: <https://www.cato.org/policy-report/mayjune-2011/right-property-global-human-rights-law>. (In Eng.).

17. *Mattei U. Basic Principles of Property Law. A Comparative Legal and Economic Introduction*. In: *Revue internationale de droit comparé*. Apr – Jun 2001. Vol. 53. Issue 2. Pp. 519–521. (In Eng.).

18. *Montaner Larson J. B. Land Ownership and Property Rights*. Available at: <https://www.eolss.net/Sample-Chapters/C10/E5-18-03-02.pdf>. (In Eng.).

19. *Negrut V. The Property Right and the Requirements of Environmental Protection*. Available at: [https://www.academia.edu/16403336/The\\_Property\\_Right\\_and\\_the\\_Requirements\\_of\\_Environmental\\_Protection](https://www.academia.edu/16403336/The_Property_Right_and_the_Requirements_of_Environmental_Protection). (In Eng.).

20. *Sheehan D. The Principles of Personal Property Law*. Oxford: Hart Publishing, 2017. (In Eng.).

21. *Walzer W. P. and Dunn T. M. Ownership Rights in Real Property*. Available at: <https://nycbar.org/get-legal-help/article/real-property-law/ownership-rights-in-real-property>. (In Eng.).

Андриченко Л. В., Боголюбов С. А., Бондарь Н. С. и др. 2-е изд., пересм. М.: Норма, Инфра-М, 2011. 1008 с.

7. Конституционное право: университетский курс; учебник: в 2 т. / под ред. А. И. Казанника, А. Н. Костюкова. М.: Проспект, 2015. Т. 2. 528 с.

8. *Момотов В. В. Формирование русского средневекового права в IX–XIV вв.: монография*. М.: Зерцало-М, 2003. 416 с.

9. *Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк*. М.: Статут, 2012. 560 с.

10. *Энгельман И. Приобретение права собственности на земли по русскому праву*. Рассуждение, представленное юридическому факультету Императорского Санкт-Петербургского университета, кандидата юридического факультета для получения степени магистра гражданского права. СПб., 1859. 187 с.

11. *Bryan C. Migratory Things on Land: Property Rights and a Law of Capture* // *Electronic Journal of Comparative Law*. 2002. October. Vol. 6.3. URL: <http://www.ejcl.org/63/art63-3.html>.

12. *Donahue C. The problem of definition* // URL: <https://www.britannica.com>.

13. *James & Others v. United Kingdom*, 98 Eur. Ct. H. R. (ser. A), par. 45 (1986), available at <http://www.humanrights.is/the-human-rights-project/humanrightscasesandmaterials/cases/regionalcases/europeancourtofhumanrights/nr/534>.

14. *Leader Y. Land Expropriation in Europe*. URL: <https://www.ssrn.com>.

15. *Lithgow and Others v. United Kingdom*, 102 Eur. Ct. H. R. (ser. A), para. 122 (1986), available at <http://www.unhcr.org/refworld/publisher,ECHR,,GBR,3ae6b7230,0.html>.

16. *Mchangama J. The Right to Property in Global Human Rights Law*. URL: <https://www.cato.org/policy-report/mayjune-2011/right-property-global-human-rights-law>.

17. *Mattei U. Basic Principles of Property Law. A Comparative Légal and Economie Introduction* // *Revue internationale de droit comparé*. 2001. Avril-juin. Vol. 53, №2,. Pp. 519–521).

18. *Montaner Larson J. B. Land Ownership and Property Rights*. URL: <https://www.eolss.net/Sample-Chapters/C10/E5-18-03-02.pdf> (дата обращения: 25.01.2019).

19. *Negrut V. The Property Right and the Requirements of Environmental Protection*. URL: [https://www.academia.edu/16403336/The\\_Property\\_Right\\_and\\_the\\_Requirements\\_of\\_Environmental\\_Protection](https://www.academia.edu/16403336/The_Property_Right_and_the_Requirements_of_Environmental_Protection) (дата обращения: 23.01.2019).

20. *Sheehan D. The Principles of Personal Property Law*. Oxford [UK]; Portland, Oregon: Hart Publishing, 2017.

21. *Walzer W. P. and Dunn T. M. Ownership Rights in Real Property*. URL: <https://nycbar.org/get-legal-help/article/real-tproperty-law/ownership-rights-in-real-property> (дата обращения: 23.01.2019).