

КОНСТИТУЦИОННОЕ ПРАВО

УДК 342.7:347.21

URL: <http://hdl.handle.net/11435/2153>

Кондратенко З. К.
С.

З. К. КОНДРАТЕНКО,
кандидат юридических наук, старший преподаватель
Марийский государственный университет, г. Йошкар-Ола, Россия

КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ОРГАНИЗАЦИЙ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Цель: выработать комплексное научное представление о конституционных основах права собственности граждан и организаций на недвижимое имущество.

Методы: обще- и частнонаучные, в том числе формально-логические методы (гипотеза, анализ, синтез, дедукция, индукция). Из специальных применялись исторический, юридико-технический, межотраслевой, сравнительно-правовой, системный и другие методы научного познания.

Результаты: во-первых, Конституция РФ не содержит развернутого регулирования имущественных отношений, так как такое регулирование осуществляется отраслевым гражданским законодательством. Следовательно, если те или иные имущественные споры затрагивают существенные имущественные интересы физических и юридических лиц, не находящиеся под защитой права собственности в его традиционном понимании, возникает необходимость расширительного истолкования соответствующих норм Конституции РФ. Однако смешения вещных и обязательственных прав в данном случае не происходит.

Во-вторых, Гражданский кодекс Российской Федерации, воспроизводя и конкретизируя конституционные положения в качестве принципов частного права, составляет непосредственную нормативную основу всего гражданского законодательства. Однако в конституционном праве понятиям *собственность* и *право собственности* придается более широкое значение, нежели в традиционной цивилистике.

В-третьих, возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, т. е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей – основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Научная новизна: в работе представлены результаты изучения судебной практики Конституционного суда РФ и Европейского суда по правам человека по вопросам права собственности граждан и организаций на недвижимое имущество. Автором рассматриваются правовые позиции данных судебных органов с целью выявления правовых коллизий и пробелов в российском законодательстве, а также определения направлений совершенствования гражданского законодательства.

Практическая значимость: заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы в целях правотворчества для совершенствования норм отечественного конституционного и гражданского законодательства. Отдельные положения могут быть восприняты судебной практикой при рассмотрении и разрешении дел. Научные предложения могут найти применение также при подготовке учебных программ, пособий и при преподавании курсов «Гражданское право», «Земельное право», «Вещные права на недвижимое имущество».

Ключевые слова: право собственности; объекты недвижимого имущества; Конституция; Конвенция о защите прав человека и основных свобод; судебная практика Конституционного суда РФ; свобода договора; имущество; собственность; частная собственность.

Введение

Постановка проблемы. Конституция Российской Федерации¹ неразрывно связана с документами международного характера, закрепляющими такое право человека, как право собственности, – Всеобщей декларацией прав человека 1948 г.² и Конвенцией о защите прав человека и основных свобод 1950 г.³ В настоящее время обнаруживается проблема – в законодательстве отдельных стран по-прежнему распространены случаи злоупотребления, дискриминации и неравенства, в том числе связанные с непрофессионализмом судей, рассматривающих дела, и намеренным искажением смысла норм права при их применении.

Согласно п. 2 ст. 8 Конституции РФ в России признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Кроме того, в ст. 35 Конституции РФ закрепляется положение, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Закрепление многообразия форм собственности, а также права частной собственности на имущество в конституционных основах государства показывает значимость исследуемых правоотношений для развития экономики страны.

Именно частная собственность на объекты недвижимого имущества служит гарантией реализации одного из основных конституционных прав граждан и организаций. Стабильный экономический оборот в демократическом правовом государстве невозможен без надлежащего правового регулирования осуществления и защиты права частной собственности на объекты недвижимого имущества.

Несмотря на столь серьезное регулирование права собственности граждан и организаций междуна-

рым и национальным законодательством, в теории и практике возникают вопросы, связанные с правильной интерпретацией указанных общих норм, регулирующих право собственности на недвижимое имущество. Представляется необходимым более подробно рассмотреть постановления Конституционного суда РФ (далее – КС РФ) и Европейского суда по правам человека (далее – ЕСПЧ).

Результаты исследования

Конституционный суд России в своих решениях сформулировал ряд правовых позиций, раскрывающих конституционный смысл права собственности, содержание данного права, пределы его осуществления, допустимые ограничения и гарантии судебной защиты. Анализ решений КС РФ по вопросам права собственности показал, что право собственности рассматривается КС РФ как одно из основных и неотчуждаемых прав человека, при этом государство обязано соблюдать и защищать право собственности; право собственности реализуется гражданами и их объединениями на основе общеправовых принципов юридического равенства, неприкосновенности собственности и свободы договора, исключающих произвольное вмешательство государства в осуществление этих прав; отношения собственности в РФ должны регламентироваться в соответствии с принципами правового государства, на основе юридического равенства и справедливости.

Особые вопросы, которым КС РФ уделял внимание в своих решениях, рассматривают понятия *имущество* и *имущественные права, пределы ограничения права собственности, приобретение права собственности*, в том числе на недвижимое имущество, *реформирование гражданского законодательства*.

1. Конституционно-правовой смысл понятия *имущество* и защита *имущественных прав*.

Понятие имущества (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ) КС РФ определяет с учетом положения ст. 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод и их толкования ЕСПЧ. Прецедентная практика ЕСПЧ (применительно к ст. 1 Протокола № 1 к Конвенции) свидетельствует о том, что под понятие *имущество* подпадают не только вещи (в классическом их понимании), которые могут принадлежать частным лицам на праве собственности, но всякое иное имущество, обладающее определенной экономической ценностью (экономические активы).

В одном из постановлений по конкретной жалобе ЕСПЧ прямо подчеркнул, что в понятие *имущество*

¹ Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Федеральными законами от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. 2009. 21 января. № 7.

² Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. 1995. № 67.

³ Конвенция о защите прав человека и основных свобод (заключена в г. Риме 04.11.1950 с изм. от 13.05.2004 вместе с «Протоколом [№ 1]» (подписан в г. Париже 20.03.1952), «Протоколом № 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней» (подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), «Протоколом № 7» (Подписан в г. Страсбурге 22.11.1984)) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 2. Ст. 163.

включаются не только вещи, но и «другие права и интересы, образующие активы»⁴. Вместе с тем в большинстве случаев при рассмотрении дел по жалобам против России у ЕСПЧ не было нужды давать толкование понятию *имущество*, поскольку рассматриваемые объекты бесспорно к нему относились.

ЕСПЧ в Постановлении от 22 сентября 2005 г. по делу «Буцев против России», жалоба № 1719/02 (CASE OF BUTSEV v. RUSSIA), подчеркнул, что «требование» может быть рассмотрено как «имущество» в значении ст. 1 Протокола № 1, если установлено, что оно было осуществимо. Поскольку судебное решение суда обеспечило заявителя требованием, которое должно быть осуществлено (а не просто правом на поддержку государства, выраженную в общих чертах), а кроме того, оно (судебное решение) вступило в законную силу, не обжаловалось и на его основании возбуждено исполнительное производство, ЕСПЧ признал, что требование, подтвержденное судебным решением, представляет собой имущество заявителя.

Таким образом, неисполнение вынесенного и вступившего в законную силу судебного решения ЕСПЧ рассматривает не только как нарушение права на справедливый суд (ст. 6 Конвенции), но и как нарушение права частного лица на пользование своим имуществом, гарантированного ст. 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Понятие *имущество* в конституционно-правовом смысле включает в себя любое имущество, связанное с реализацией права частной и иных форм собственности, в том числе имущественные права, включая полученные от собственника права владения, пользования и распоряжения имуществом, если эти имущественные права принадлежат лицу на законных основаниях; вещные права и права требования, в том числе принадлежащие кредиторам (в рамках конкурсного производства); такие имущественные права, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком; имущественные права требования, в частности требование к акционерному обществу на участие в распределении прибыли.

2. Приобретение права собственности на недвижимое имущество в разъяснениях Конституционного суда РФ.

КС РФ неоднократно указывал, что положение п. 2 ст. 218 ГК РФ, предусматривающее в качестве основания приобретения другим лицом права собственности на имущество, которое имеет собственника, сделку об отчуждении такого имущества, направлено на реализацию участниками гражданских правоотношений своих имущественных прав, в том числе права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, гарантированного ст. 35 (ч. 2) Конституции РФ⁵.

Пункт 4 ст. 218 ГК РФ, закрепляющий, что внесение членом потребительского кооператива, другими лицами, имеющими право на паенакопление, полностью паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, служит основанием для приобретения права собственности на указанное имущество, направлен на защиту имущественных прав этих лиц и не может рассматриваться как нарушающий какие-либо конституционные права заявителя⁶.

Статьи 218 и 219 ГК РФ, закрепляющие основания приобретения права собственности и связывающие возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество с моментом его государственной регистрации, направлены на реализацию участниками гражданских правоотношений их имущественных прав и интересов, гарантированных ст. 35 (ч. 2) Конституции РФ, и на обеспечение стабильности гражданского оборота, а потому сами по себе не могут рассматриваться как нарушающие права заявителя, указанные в жалобе⁷.

В своей жалобе в КС РФ гражданка А.Ф. Фалалеева оспаривает конституционность положения п. 3 ст. 552 ГК РФ. По мнению заявительницы, названные законоположения в той части, в которой они по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой,

⁵ Определение КС РФ от 21.10.2008 № 660-О-О // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015); Определение КС РФ от 21.06.2011 № 833-О-О // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015); Определение КС РФ от 17.07.2012 № 1294-О // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

⁶ Определение КС РФ от 28.05.2013 № 742-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Жилкина Владимира Юрьевича на нарушение его конституционных прав п. 4 ст. 218 и п. 2 ст. 1153 ГК РФ» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

⁷ Определение КС РФ от 28.05.2013 № 741-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб гражданина Балдакова Игоря Васильевича на нарушение его конституционных прав ст. 218 и 219 ГК РФ» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

⁴ Постановление ЕСПЧ от 03.11.2005 по делу «Кукало против России», жалоба № 63995/00 (CASE OF KUKALO v. RUSSIA) // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

противоречат п. 2 ст. 8, ст. 131, 218 и 250 ГК РФ и ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997, не соответствуют ст. 19 (ч. 1), 35 (ч. 1, 2 и 3) и 36 (ч. 1 и 2) Конституции РФ, поскольку содержат дефектные с точки зрения юридической техники нормы, что создает правовую неопределенность, позволяет применять их вне взаимосвязи с другими нормативными положениями ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и приводит к безвозмездному изъятию имущества у собственника при отсутствии его волеизъявления.

Конституционный суд Российской Федерации считает, что положения п. 3 ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ направлены на определение юридической судьбы земельного участка под объектом недвижимого имущества при его продаже в случаях, когда продавец не являлся его собственником, поэтому они не могут расцениваться как нарушающие конституционные права заявительницы, указанные в жалобе⁸.

Закрепленные в ст. 35 Конституции РФ гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях. Самовольное же строительство, как подчеркнул КС РФ в Определении от 03.07.2007 № 595-О-П, представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство⁹. Таким образом, положения ст. 222 ГК РФ, закрепляющие признаки самовольной постройки, т. е. постройки, совершенной с нарушением установленных законодательных норм, и последствия такой постройки также не могут расцениваться как нарушающие конституционные права и свободы заявителя, перечисленные в жалобе¹⁰.

⁸ Определение КС РФ от 11.05.2012 № 750-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Фалалеевой Анастасии Фоминичны на нарушение ее конституционных прав положениями п. 3 ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

⁹ Постановление КС РФ от 11.03.1998 № 8-П // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015); Определение КС РФ от 25.03.2004 № 85-О, от 13.10.2009 № 1276-О-О // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

¹⁰ Определение КС РФ от 19.10.2010 № 1312-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества «Компрессор» на нарушение конституционных прав и свобод п. 1 и 2 ст. 218 и ст. 222 ГК РФ» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

Пункты 3 и 4 ст. 218 и ст. 234 ГК РФ, закрепляющие основания приобретения права собственности, направлены на реализацию участниками гражданских правоотношений их имущественных прав и интересов, гарантированных ст. 35 (ч. 2) Конституции РФ, и на обеспечение стабильности гражданского оборота, а потому сами по себе не могут рассматриваться как нарушающие права заявительницы, указанные в жалобе¹¹.

3. Конституционные критерии ограничения права собственности.

Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Кроме того, следует помнить о том, что в соответствии с п. 3 ст. 56 Конституции РФ не подлежит ограничению право граждан и юридических лиц на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Предназначение права собственности как гарантируемого и охраняемого Конституцией РФ субъективного права состоит в том, чтобы обеспечить его обладателям (как физическим, так и юридическим лицам) определенную законодательством степень свободы деятельности в экономической сфере. Это особенно важно, поскольку «право на экономическую деятельность в сочетании с правом частной собственности составляет ядро правовой основы рыночной экономики в России» [1, с. 9].

Отметим, что в рамках настоящего исследования мы, в отличие от некоторых ученых, различаем понятия *собственность* и *право собственности*. С. С. Алексеев, например, отмечает, что собственность – это и право собственности. Собственность «без права на нее» теряет какой-либо смысл, основы своего существования [2, с. 25]. Таким образом, по его мнению, *собственность* и *право собственности* по своей сути являются тождественными понятиями. Указанную позицию поддерживает К. И. Скловский [3]. А. Е. Черноморец же считает, что «собственность есть социально-экономическое явление действительности» [4, с. 96–99], и рассматривает двойственное обозначение собственности – как права и как вещей.

¹¹ Определение КС РФ от 17.06.2010 № 845-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Павловой Галины Николаевны на нарушение ее конституционных прав п. 3 и 4 ст. 218 и ст. 234 ГК РФ» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 18.02.2015).

Существенной чертой характеристики субъективного права собственности являются правовые ограничения, без которых право будет неполным. Это связано, прежде всего, с тем, что ограничения являются составным элементом любого правового режима и право собственности не является ограничением. В этих условиях показатель ограничения можно рассматривать как внутреннюю характеристику определенного правомочия.

КС РФ в ряде своих постановлений пришел к выводу, что данный принцип может быть выведен из совокупности конституционно-правовых положений и включает в свое нормативное содержание конституционные гарантии обеспечения частным собственникам возможности свободного использования принадлежащего им имущества, стабильности отношений собственности, недопустимости произвольного лишения имущества либо несоразмерного ограничения права собственности. Между тем «право частной собственности не является абсолютным и не принадлежит к таким правам, которые в соответствии со ст. 56 (ч. 3) Конституции РФ не подлежат ограничению ни при каких условиях»¹².

Так, в Постановлении КС РФ от 31.05.2005 № 6-П было отмечено, что «в рамках правового регулирования отношений собственности это право в силу Конституции РФ (п. «в» ст. 71; ч. 3 ст. 55) может быть ограничено законодателем в установленных ею целях, т. е. с учетом основных конституционных ценностей».

Требование, вытекающее из взаимосвязанных положений ст. 7 (ч. 1), 8 (ч. 2) и 17 (ч. 3) Конституции РФ, о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц означает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы третьих лиц. Тем самым право собственности в пределах, определенных Конституцией РФ, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, но и несение бремени

содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ)»¹³.

В решениях КС РФ подчеркивается, что право частной собственности, не являясь абсолютным, может быть ограничено законом. «Однако при этом как сама возможность ограничений, так и их характер определяются законодателем не произвольно, а в соответствии с Конституцией РФ»¹⁴.

Выводы

Итак, Конституция РФ не содержит развернутого регулирования имущественных отношений, так как такое регулирование осуществляется отраслевым гражданским законодательством. Следовательно, если те или иные имущественные споры затрагивают существенные имущественные интересы физических и юридических лиц, не находящиеся под защитой права собственности в его традиционном понимании, возникает необходимость расширительного толкования соответствующих норм Конституции РФ. Однако смешения вещных и обязательственных прав в данном случае не происходит.

ГК РФ воспроизводя и конкретизируя конституционные положения в качестве принципов частного права, составляет непосредственную нормативную основу всего гражданского законодательства. В конституционном праве понятием *собственность* и *право собственности* придается более широкое значение, нежели в традиционной цивилистике. Так, в гражданском праве под *правом собственности* необходимо понимать абсолютное вещное право на индивидуально-определенную вещь, а в конституционном праве под понятием *имущество* необходимо понимать любое имущество, связанное с реализацией права собственности, вещные права и права требования.

Возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров должны отвечать

¹² Постановление КС РФ от 17.12.1996 № 20-П «По делу о проверке конституционности п. 2 и 3 ч. 1 ст. 11 Закона РФ от 24.06.1993 «О федеральных органах налоговой полиции» // СЗ РФ. 1997. № 1. Ст. 197.

¹³ Постановление КС РФ от 31.05.2005 № 6-П «По делу о проверке конституционности Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» в связи с запросом Государственного Собрания – Эл Курултай Республики Алтай, Волгоградской областной Думы, группы депутатов Государственной Думы и жалобой гражданина С.Н. Шевцова» // Вестник КС РФ. 2005. № 4.

¹⁴ Постановление КС РФ от 11.03.1998 № 8-П «По делу о проверке конституционности ст. 256 Таможенного кодекса РФ, ч. 2 ст. 85 и ст. 222 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях в связи с жалобами граждан М.М. Гагловой и А.Б. Пестрякова» // СЗ РФ. 1998. № 12. Ст. 1458.

требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, т. е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно – основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Список литературы

1. Дунаев Р.А. Ограничение экономических прав граждан в Российской Федерации / под ред. И.М. Коршунова. М., 2005. 92 с.
2. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2012. 240 с.
3. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=16761> (дата обращения: 17.11.2013).
4. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ // Государство и право. 1996. № 1. С. 96–99.
5. Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 15–17.
6. Мустафина З.К. Об объектах недвижимого имущества и некоторых его видах // Марийский юридический вестник. Государство и право: актуальные вопросы истории и современности. 2012. № 9. С. 224–230.
7. Кондратенко З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве // Марийский юридический вестник. 2013. № 10. С. 243–249.
8. Болтанова Е.С. Вопросы приобретения права собственности на застроенные земельные участки в решениях Конституционного Суда Российской Федерации // Юрист. 2012. № 2. С. 18–22.
9. Ивачев И.Л. Ограничение права собственности в решениях Конституционного Суда Российской Федерации // Юрист. 2006. № 5. С. 33–35.
10. Сосна А. Роль Европейского Суда по права человека в защите права собственности // Международное публичное и частное право. 2008. № 4. С. 19–21.
11. Лапач Л. Понятие «имущество» в российском праве и в Конвенции о защите прав человека и основных свобод // Российская юстиция. 2003. № 1. С. 18–20.
12. Нешатаева Т.Н. Решения Европейского суда по правам человека: новеллы и влияние на законодательство и правоприменительную практику: монография. М.: Норма, ИНФРА-М, 2013. 304 с.
13. Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2007. 255 с.
14. Рожкова М.А. К вопросу о понятии «собственность» в Конвенции о защите прав человека и основных свобод и практике Европейского Суда по правам человека // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 58–65.
15. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 320 с.
16. Конституционное право и политика: сб. мат-лов Междунар. науч. конф.: юридический ф-тет МГУ им. М.В. Ломоносова, 28–30 марта 2012 г. / С.А. Авакьян, Д.С. Агапов, Н.И. Акуев и др.; отв. ред. С.А. Авакьян. М.: Юрист, 2012. 800 с.

В редакцию материал поступил 03.03.15

© Кондратенко З. К., 2015

Информация об авторе

Кондратенко Зарина Камилевна, кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса, Марийский государственный университет
Адрес: 424000, г. Йошкар-Ола, пл. Ленина, 1, тел.: (88362) 68-80-26
E-mail: mati07@rambler.ru

Как цитировать статью: Кондратенко З. К. Конституционные основы права собственности граждан и организаций на недвижимое имущество // Актуальные проблемы экономики и права. 2015. № 3. С. 124–131.

Z. K. KONDRATENKO,
PhD (Law), Senior Lecturer

Mari El State University, Yoshkar-Ola, Russia

CONSTITUTIONAL FOUNDATIONS OF THE PROPERTY RIGHTS OF CITIZENS AND ORGANIZATIONS FOR REAL ESTATE

Objective: to develop a comprehensive scientific conception of the constitutional foundations of the property rights of citizens and organizations for real estate.

Methods: general and specific scientific methods, including formal logical methods (hypothesis, analysis, synthesis, deduction, induction). The special methods included historical, legal-technical, interdisciplinary, comparative-legal, systemic and other methods of scientific cognition.

Results: first, the Constitution of the Russian Federation does not contain detailed regulation of property relations, as they are regulated by the branches of Civil law. Therefore, as certain property disputes affect substantial property interests of physical and juridical persons which are not under the protection of property rights in the traditional sense, there is a need for a broad interpretation of the relevant provisions of the Russian Constitution. However, the mixing of proprietary and contractual rights in this case does not occur.

Second, the Russian Civil Code, reproducing and specifying the constitutional provisions as principles of private law, form a direct normative basis of the whole civil law. However, the constitutional law attributes a broader meaning to the notions of *property* and *property right* than the traditional civil law. Third, the possible limitations of the Federal law of the rights of ownership, use and disposition of property, as well as freedom of entrepreneurship and freedom of contract, must meet the requirements of justice, to be adequate, proportionate, be of general and abstract character, be not retroactive and not affect the essence of constitutional rights, i.e. not limit the scope and application of the substantive content of the relevant constitutional norms. The possibility of such limitations and their nature must be determined by the need to protect the significant values – the foundations of the constitutional system, morality, health, rights and lawful interests of other persons, provision of national defense and state security.

Scientific novelty: the article presents the study of the Russian constitutional court and the European court on human rights practices, related to the issues of property rights of citizens and organizations on real estate. The author discusses the legal positions of the above judicial bodies in order to identify the legal challenges and gaps in the Russian legislation, as well as to identify the areas for improvement of the civil legislation.

Practical significance: the research results can be used for the purposes of law-making to improve the standards of domestic constitutional and civil law. Certain provisions may be used in judicial practice for the consideration and resolution of cases. Research proposals may also find application in the preparation of curricula, textbooks and teaching courses on "Civil law", "Land law", "Proprietary rights for real estate".

Keywords: property right; objects of real estate; the Constitution; the Convention on protection of human rights and fundamental freedoms; court practice of the Constitutional court of the Russian Federation; freedom of contract; property; ownership; private property.

References

1. Dunaev, R.A. *Ogranichenie ekonomicheskikh prav grazhdan v Rossiiskoi Federatsii* (Limiting the economic rights of citizens in the Russian Federation) / pod red. I.M. Korshunova. Moscow, 2005, 92 p.
2. Alekseev, S.S. *Pravo sobstvennosti. Problemy teorii* (Property right. Issues of theory). 3-e izd., pererab. i dop. Moscow: Norma: Infra-M, 2012, 240 p.
3. Sklovskii, K.I. *Sobstvennost' v grazhdanskom prave* (Property in the Civil law). 5-e izd., pererab. Moscow: Statut, 2010, available at: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=16761> (accessed: 17.11.2013).
4. Chernomorets, A.E. Nekotorye teoreticheskie problemy prava sobstvennosti v svete Grazhdanskogo kodeksa RF (Some theoretical issues of property right in the aspect of the Russian Civil Code). *Gosudarstvo i pravo*, 1996, no. 1, pp. 96–99.
5. Gadzhiev, G.A. *Konstitutsionnye osnovy sovremennogo prava sobstvennosti* (Constitutional fundamentals of modern property rights). *Zhurnal rossiiskogo prava*, 2006, no. 12, pp. 15–17.
6. Mustafina, Z.K. Ob ob'ektakh nedvizhimogo imushchestva i nekotorykh ego vidakh (On the real estate objects and some of their types). *Mariiskii yuridicheskii vestnik. Gosudarstvo i pravo: aktual'nye voprosy istorii i sovremennosti*, 2012, no. 9, pp. 224–230.
7. Kondratenko, Z.K. Nedvizhimost' v rossiiskom i zarubezhnom grazhdanskom zakonodatel'stve (Real estate in the Russian and foreign legislation). *Mariiskii yuridicheskii vestnik*, 2013, no. 10, pp. 243–249.
8. Boltanova, E.S. Voprosy priobreteniya prava sobstvennosti na zastroyennye zemel'nye uchastki v resheniyakh Konstitutsionnogo Suda Rossiiskoi Federatsii (Issues of acquiring a property right for the built-up land lots in the decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation). *Yurist*, 2012, no. 2, pp. 18–22.
9. Ivachev, I.L. Ogranichenie prava sobstvennosti v resheniyakh Konstitutsionnogo Suda Rossiiskoi Federatsii (Limitation of the property right in the decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation). *Yurist*, 2006, no. 5, pp. 33–35.
10. Sosna, A. Rol' Evropeiskogo Suda po prava cheloveka v zashchite prava sobstvennosti (Role of European Court on human rights in protecting property right). *Mezhdunarodnoe publichnoe i chastnoe pravo*, 2008, no. 4, pp. 19–21.
11. Lapach, L. Ponyatie «imushchestvo» v rossiiskom prave i v Konventsii o zashchite prav cheloveka i osnovnykh svobod (The notion of "property" in the Russian legislation and in the Convention on protection of human rights and fundamental freedoms). *Rossiiskaya yustitsiya*, 2003, no. 1, pp. 18–20.
12. Neshataeva, T.N. Resheniya Evropeiskogo suda po pravam cheloveka: novelty i vliyanie na zakonodatel'stvo i pravoprimeritel'nuyu praktiku (Decisions of European Court on human rights: novels and influence on law-making and law-enforcement practice). Moscow: Norma, INFRA-M, 2013, 304 p.
13. Mikryukov, V.A. *Ogranicheniya i obremeneniya grazhdanskikh prav* (Limitations and encumbrances of civil rights). Moscow: Statut, 2007, 255 p.

14. Rozhkova, M.A. K voprosu o ponyatii «sobstvennost'» v Konventsii o zashchite prav cheloveka i osnovnykh svobod i praktike Evropeiskogo Suda po pravam cheloveka (On the issue of the notion of “property” in the Convention on protection of human rights and fundamental freedoms and in the practice of European Court on human rights). *Zhurnal rossiiskogo prava*, 2006, no. 12, pp. 58–65.

15. Andreev, Yu.N. *Sobstvennost' i pravo sobstvennosti: tsivilisticheskie aspekty* (Property and property right: civilistic aspects). Moscow: Norma, Infra-M, 2013, 320 p.

16. *Konstitutsionnoe pravo i politika: sb. mat-lov Mezhdunar. nauch. konf.* (Constitutional law and policy: collection of materials of International scientific conference): Yuridicheskiif-tetMGUim. M.V. Lomonosova, 28–30 marta 2012 g. / S.A. Avak'yan, D.S. Agapov, N.I. Akuev i dr.; otv. red. S.A. Avak'yan. Moscow: Yurist, 2012, 800 p.

© Kondratenko Z. K., 2015

Information about the author

Kondratenko Zarina Kamilevna, PhD (Law), Senior Lecturer of the Chair of Civil Law and Procedure, Mari El State University

Address: 1 Lenin Square, 424000, Yoshkar-Ola, tel.: (88362) 68-80-26

E-mail: mati07@rambler.ru

For citation: Kondratenko Z.K. Constitutional foundations of the property rights of citizens and organizations for real estate. *Aktual'niye problemy ekonomiki i prava*, 2015, no. 3, pp. 124–131.

Received 03.03.15