

Право собственности на недвижимое имущество в условиях экономики совместного потребления и цифровизации

Емелькина Ирина Александровна,
профессор департамента частного права факультета права
Национального исследовательского университета
«Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ),
доктор юридических наук
iemelkina@hse.ru

Емелькина И.А.

Право собственности на недвижимое имущество в условиях экономики совместного потребления и цифровизации

В статье анализируются подходы к значению права собственности на недвижимое имущество в условиях экономики совместного потребления и цифровизации. В последнее время набирает популярность краткосрочная аренда жилых и нежилых помещений как элемента экономики совместного потребления. Такое пользование следует рассматривать как обязательственное право, которое не может полноценно конкурировать с вещным правом собственности, поскольку они имеют разную сущность, назначение и механизмы удовлетворения потребностей граждан. Недвижимость в новых экономических реалиях рассматривается и с точки зрения удовлетворения потребности в пользовании ею для проживания, осуществления предпринимательской деятельности, объекта инвестирования и т.п., а также все чаще порождает производные имущественные права, в том числе путем использования новых цифровых технологий.

Ключевые слова: право собственности, экономика совместного использования, недвижимость, договорное право, онлайн-технологии, агрегатор, цифровизация, электронная сделка.

Emelkina Irina A., Professor of the Department of Private Law of the Law Faculty of the National Research University Higher School of Economics (NRU HSE), LL.D.

The Proprietary Right to Real Estate in the Conditions of Sharing Economy and Digitization

The article analyzes approaches to the meaning of ownership of real estate in the context of the sharing economy and digitalization. As a result of the analysis, it is concluded that property rights are losing their positions as the main means of satisfying citizens in using real estate for both residential and non-residential purposes. However, this does not mean at all that property rights should be attributed to archaic legal institutions giving way to contractual relations. The simultaneous existence of both legal institutions — property rights and leases — allows us to satisfy the different needs of the subjects of civil legal relations. Real estate in the new economic realities is considered both from the point of view of satisfying the need to use it for living, doing business, etc., and also increasingly gives rise to derivative property rights, including through the use of new digital technologies.

Keywords: ownership, sharing economy, real estate, contract law, online technology, aggregator, digitalization, e-transaction.