

**НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И НОТАРИАТА»**

Выпускная квалификационная работа

(Магистерская диссертация)

на тему: «Ограниченные вещные права: современное
состояние и перспективы развития законодательства»

Выполнил:

Магистрант 3 года обучения
заочная форма обучения

Ратников Александр Владимирович

Научный руководитель:

доктор юридических наук, профессор
Левушкин Анатолий Николаевич

Рецензент:

Допущено к защите

«__» _____ 20__ г.

Зав.кафедрой нотариата и

гражданско-правовых дисциплин

_____ д.ю.н., В.В.Ралько

Москва, 2020

Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Возникновение и развитие института ограниченных вещных прав.....	10
1.1. Зарождение института ограниченных вещных прав	10
1.2. Развитие института ограниченных вещных прав в России.....	15
1.3. Институт ограниченных вещных прав в законодательстве советского периода.....	22
Глава 2. Правовое регулирование отношений по поводу установления ограниченных вещных прав в современной России	25
2.1. Общая характеристика современного состояния отечественного законодательства об ограниченных вещных правах.....	25
2.2. Вещные и обязательственные права: проблемы разграничения. Понятие ограниченных вещных прав.....	28
2.3. Виды ограниченных вещных прав в современном российском праве.....	34
Глава 3. Перспективы развития законодательства об ограниченных вещных правах в современной России.....	56
3.1. Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве и его признаках.....	56
3.2. Система ограниченных вещных прав в проектируемой редакции ГК.....	62
Заключение.....	78
Список использованной литературы.....	83
Приложение 1. глоссарий	97

Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы. Смена экономических формаций, эволюция содержания экономических отношений в обществе не могут не найти отражения в правовых актах, призванных регулировать соответствующие отношения. Правовые конструкции закрепляют разнообразные способы установления имущественных связей в отношении владения, пользования и распоряжения определенными вещами. Так постепенно складывается система вещных прав, которая уже не может ограничиваться только правом собственности, а вовлекает в себя непосредственно более гибкие конструкции, позволяющие использовать чужие вещи с согласия их владельца в целях достижения желаемого экономического результата.

По мере того, как развивался и усложнялся товарный оборот, изменяется и подход к регулированию вещных отношений. На смену идеи разделенной собственности приходит теория ограниченных вещных прав, которая была призвана юридически закрепить возможность необходимого участия одного лица в праве собственности другого, что было бы выгодно обеим сторонам данного процесса. Эта теория представляла собой результат разработки немецких пандектистов. Именно в гражданском праве Германии категория вещных прав нашла свое воплощение, а затем была воспринята законодательством иных стран континентальной Европы.

Актуальность настоящей темы исследования заключается, прежде всего, в том, что современный этап развития экономических отношений характеризуется отсутствием стройной системы ограниченных вещных прав, отсутствием совершенных правовых конструкций, отвечающих потребностям современного общества и способных удовлетворить запросы экономического оборота. Нельзя не отметить, что в настоящее время проблема совершенствования института ограниченных вещных прав в российском

гражданском законодательстве стоит очень остро. Назрели проблемы в сфере правового регулирования оборота недвижимости и, в частности, проблемы, связанные с ограниченными вещными правами на земельные участки. Судебно-арбитражная практика по спорам, вытекающим из вещно-правовых отношений, также отличается противоречивостью. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства разработал проект Концепции развития законодательства о вещном праве. Как отмечают исследователи-цивилисты, перечень ограниченных вещных прав, указанный в ст. 216 ГК РФ уже не соответствует требованиям, которые предъявляет российская экономика на современном этапе своего развития. Указанный перечень ограниченных вещных прав сужает возможности субъектов в выборе вещного права. Экономические потребности граждан и юридических лиц, владеющих недвижимым имуществом, в основном, удовлетворяются за счет этого имущества посредством института аренды. Все это заставляет вновь обратиться к анализу правовых норм, регулирующих ограниченные вещные права в современном отечественном законодательстве с позиции системного подхода.

Степень научной разработанности проблемы. Вопросы правового регулирования ограниченных вещных прав всегда находились и по нынешний день находятся в поле зрения ученых-цивилистов. Этой теме посвящали свои труды такие ученые, как: С.С. Алексеев, В.А. Белов, М.И. Брагинский, Л.Ю. Василевская, Д.В. Дождев, В.А. Дозорцев, Ю.Г.Жариков, В.В. Залесский, А.И. Масляев, Л.Ю. Михеева, В.Ф. Попандопуло, О.Н. Садиков, К.И. Скловский, С.А. Степанов, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова, К.Б. Ярошенко и др. Именно работы этих ученых составили теоретическую базу исследования проблемы ограниченных вещных прав.

Однако, результаты анализа ранее опубликованных трудов по гражданско-правовым проблемам вещных прав, позволяет сделать вывод о

необходимости более глубокого рассмотрения данной проблемы с учетом современного гражданского законодательства и практик его применения.

Объектом данного исследования стали общественные отношения, которые возникают, изменяются и прекращаются по поводу применения института ограниченных вещных прав.

Предметом настоящего исследования являются нормы отечественного законодательства, регламентирующие отношения по поводу ограниченных вещных прав.

Целью выпускной квалификационной работы является комплексное теоретическое исследование и системный анализ института ограниченных вещных прав, а также выявление особенностей их правового регулирования и внесение предложений по совершенствованию законодательства.

Для достижения указанной цели предстоит непосредственно решить следующие **задачи**:

- рассмотреть вопросы формирования института ограниченных вещных прав в римском праве;
- исследовать этапы становления института ограниченных вещных прав в отечественном гражданском праве;
- проанализировать виды ограниченных вещных прав в законодательстве советского периода;
- дать характеристику современному состоянию российского законодательства в сфере регулирования ограниченных вещных прав;
- обозначить проблемы разграничения вещных и обязательственных прав;
- раскрыть понятие и определить объекты ограниченных вещных прав;
- изучить проблемы классификации ограниченных вещных прав;
- рассмотреть перспективы развития института ограниченных вещных прав в отечественном гражданском законодательстве;

Научная новизна исследования определяется отсутствием в российском законодательстве четкой системы ограниченных вещных прав. В работе

предлагается законодательно закрепить правовые конструкции пользования имуществом собственника, которые способны удовлетворять запросам современного экономического оборота.

Положения, выносимые на защиту:

1) На основе проведенного анализа ограниченных вещных прав сделан вывод, что современное российское гражданское законодательство предусматривает несколько групп ограниченных вещных прав. В эту систему входят: вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника; ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков; права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом жилыми помещениями); обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога (залогодержателя) и удержания, объектами которых, в отличие от иных вещных прав, могут являться движимые вещи.

2) Ограниченные вещные права выступают целостным элементом вещных права, нормативное единство которого обеспечено соблюдением баланса частного и публичного. Реализуется конвергентный подход в правовом регулировании общих положений об ограниченных вещных правах и их отдельных видах.

3) В результате проводимой реформы будет сформирована обособленная, органичная, внутренне согласованная система правового регулирования вещных правоотношений в гражданском законодательстве, устанавливающая специальные правила в отношении возникновения, изменения, прекращения, осуществления и защиты вещных прав. Предлагается в корне изменить структуру раздела вещного права ГК РФ, разбив его на четыре основные части: владение, общие положения, право собственности и ограниченные вещные права.

4) Должны быть устранены коллизии между гражданским и земельным законодательством в сфере оборота земельных участков, как одного из

важнейших объектов имущественного оборота. В Гражданском кодексе Российской Федерации должно содержаться определение сервитута, и четко в полном объеме закреплены все виды сервитутов.

Предлагается в Гражданский кодекс Российской Федерации внести определение сервитута как ограниченного права пользования чужой недвижимо вещью для осуществления им своего права собственности при недопущении лишения собственника обременённой вещи использования ее по назначению. Также предлагается ввести в Гражданский кодекс Российской Федерации четкий перечень видов сервитутов (сервитут перемещения, строительный сервитут, сервитут мелиорации, горный сервитут, коммунальный сервитут, сервитут лесного участка).

5) Решая вопросы реформирования института ограниченных вещных прав, российским законодателям не следует игнорировать общих для романо-германской правовой семьи закономерностей построения системы вещных прав, поскольку это может лишить первоосновы, понимаемой в данном контексте как диалектическое единство исторического происхождения и индивидуальной специфики регулирования в отдельных правопорядках.

6) Изменение регулирования вещных прав должно повлечь за собой изменения и в отдельных законодательных актах. Например, необходимо внесение изменений в статью 9 Лесного кодекса Российской Федерации и статью 23 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с введением отдельной главы о сервитутах в проект нового Гражданского кодекса Российской Федерации.

Теоретическая значимость исследования определяется выводами и рекомендациями по затронутым в работе вопросам вещных прав. Все они призваны дополнить и развить многие из аспектов отечественного законодательства в данной части. А именно:

- исследованы исторические аспекты становления института ограниченных вещных прав;

- проведен анализ изученности проблемы классификации ограниченных вещных прав;
- обоснована необходимость и целесообразность реформирования гражданского законодательства с целью создания адекватного правового механизма регулирования ограниченных вещных прав.

Практическая значимость исследования заключается в обосновании необходимости реформирования системы ограниченных вещных прав, создания правовых конструкций, позволяющих эффективно управлять непосредственно имуществом собственника и учитывающих запросы бизнес-сообщества, соответствующие современному уровню развития экономических отношений в России. Результаты исследования могут быть использованы в качестве учебного материала для студентов, изучающих юридические науки.

Методологическую основу выпускной квалификационной работы составляют как общенаучный метод познания, так и частнонаучные методы: исторический, формально-логический, сравнительно-правовой, структурно-системный и др., широко применяемые в гуманитарных науках.

Нормативной основой выпускной квалификационной работы послужили Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», иные федеральные законы.

Теоретическую основу исследования составили труды ученых-цивилистов: Андреева В.К., Брагинского М.И., Венедиктова А.В., Ефимова О.В., Мыскин А.В., Покровского И.А. Толстого Ю.К., Суханова Е.А., Щенниковой Л.В., Шершеневича Г.Ф. и других, а также учебная литература, комментарии действующего законодательства, публикации в периодических научных изданиях, судебная практика.

В практическую основу выпускной квалификационной работы вошли материалы правоприменительной практики, а также различные разъяснения высших судебных инстанций.

Апробация результатов выпускной квалификационной работы.

Результаты проведенного научного исследования докладывались на научно-практических конференциях в Российской академии адвокатуры и нотариата, а также были опубликованы в периодических изданиях, в частности, в журнале «Право. Адвокатура, Нотариат», Международные научные чтения студентов, магистров, аспирантов, соискателей, молодых ученых (15 апреля 2020 г.) сборнике Актуальные проблемы совершенствования российского законодательства в условиях конституционной реформы Международной научно-практической конференции 17 декабря 2020 г. и в других.

Структура работы определена кругом исследуемых проблем, ее целями и задачами. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованной литературы и глоссария.

Глава 1. Возникновение и развитие института ограниченных вещных прав

1.1. Зарождение института ограниченных вещных прав

Российскому законодательство вплоть до начала 60-х годов прошлого столетия не были известны такие виды ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления. По этой причине в данной главе мы сосредоточим наше внимание на рассмотрении вопросов развития таких правовых институтов, как: сервитут, залог, право пользования земельными участками.

Становление и оформление института частной собственности в отношении недвижимого имущества обусловило появление и развитие такого вещного права, как сервитут. Основы учения о сервитуте были заложены очень давно, ещё в Древнем Риме.

Наряду с абсолютным вещным правом, таким, как право собственности и ограниченными вещными правами, римское частное право выделяло пользование, то есть право на чужие вещи.

Получить доступ непосредственно к источнику воды или к пастбищам иногда можно было только используя для этого чужой земельный участок. Владелец участка, на котором не было колодца, мог воспользоваться водой из колодца, находящегося на соседнем участке. Таким образом, в целях обеспечения получения определенными лицами жизненно необходимых благ требовалось закрепить право использовать чужое имущество. Так возникали и впоследствии оформлялись сервитуты.

В представлении римлян сервитут – это превосходство одного имущества над другим, право воздействия одного на другое (лат. «fundus fundo servit»). Под

термином «servitus» понималось «рабство вещи», «служение ее», т.е. такое отношение, при котором вещь, земельный участок - *praedium serviens* – мог служить не только его владельцу, но и собственнику соседнего господствующего участка – *praedium dominans*, который использовал его для своих экономических выгод. Следует отметить, что права последнего на служащую вещь тоже назывались сервитутами. Затем термин «servitus» стал применяться к целому ряду сходных отношений.

В римском частном праве принято было различать: публичные или предиальные и личные сервитуты.

Предиальные (лат. «*servitutes praediorum*») сервитуты принадлежали неограниченному числу лиц, в то время как личные сервитуты (лат. «*servitutes personarum*»), как правило, принадлежали, строго определенным лицам. Предиальные сервитуты служили преимущественно для пользы земельных участков и носили, как правило, постоянный характер. Личные же сервитуты устанавливались для пользы отдельных индивидов и носили временный характер.

Содержание предиальных сервитутов сводилось к ограниченному пользованию чужой вещью, а личные предоставляли лицам широкие правомочия пользовладельцев чужих вещей. Иными словами, критериями (основаниями) дифференциации указанных сервитутов были не только их целевое предназначение, но и действие в пространстве, по времени, кругу субъектов соответствующих правоотношений¹.

Представляется, что вначале было выработано понятие предиальных сервитутов, базовой экономической функцией которых считалось улучшение качественных параметров недвижимого имущества. Они восполняли недостающие блага, свойства, удобства земельных участков, для которых

¹ См: Семивеличенко Е.А. К вопросу о кратком содержании «*jus in re aliena*» в римском частном праве. Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2017. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-kratkom-soderzhanii-jus-in-re-aliena-v-rimskom-chastnom-prave> (дата обращения: 15.09.2020).

устанавливался сервитут. Земельный участок, качественные параметры которого улучшались назывался господствующим, а другой земельный участок, пользование которым составляло содержание сервитута, назывался служащим. Если происходила смена собственника господствующего земельного участка, то менялся и субъект предельного сервитута. Права собственника служащего земельного участка в отношении недвижимого имущества не прекращались, но при этом его правомочия в отношении собственности некоторым образом ограничивались. То есть, сервитут, вне всякого сомнения, обременял служащий участок. Предельные сервитуты подразделялись на сельские и городские сервитуты.

В отношении сельских земельных сервитутов можно сказать, что они регламентировали: право прохода через чужой участок (*iter*); право прогона скота (*actus*); право проезда на повозках (*via*); право использование воды находящуюся на чужом участке (*aquaehaustus*); право использовать проходящую воду (*aquaeductus*); право пасти скот на соседнем участке.

Сельские сервитуты, далее, дифференцировались на: дорожные (право проходить и проезжать через соседний земельный участок, право прогонять через него скот, следующий на пастбище, и т.п.); пастбищные (право пасти скот на соседнем земельном участке и т.п.); водные (право использовать воду с соседнего земельного участка, право провести водопровод через соседний земельный участок и т.п.).

Непосредственно к городским сервитутам можно отнести право проложить сточную канаву через чужой участок, право стока воды на чужой двор, право света и вида (чтобы сосед не закрывал свет и вид своей постройкой), право сделать пристройку к стене, встроить балку в стену соседского дома и т.п. и т.д.²

Что касается личных сервитутов, то к ним относились:

² См: Захваткин А. Вещные отношения в римском праве, 2018. URL: <https://proza.ru/2018/10/02/1432> (дата обращения: 17.09.2020).

- 1) usufructus – право «пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целостности ее сущности»;
- 2) usus – право пользования вещью, без права пользования ее плодами;
- 3) habitatio – право пожизненного проживания в чужом доме;
- 4) право личного использования труда чужого раба или животного.

Понятие «узуфрукт» (лат. «usufructus») расшифровывается, как право пользования чужим имуществом с правом присвоения доходов от него, но с условием сохранения его целостности, ценности и хозяйственного предназначения.

Составить предмет узуфрукта могли только такие вещи, использование которых не приводит к их очевидному износу. Так, например, это могли быть земельные участки, тягловые животные. Следует отметить, что деньги предметом узуфрукта быть не могли.

Узус (лат. «usus») - разновидность узуфрукта, право пользоваться вещью, но без права коммерческого использования ее плодов (допускалось лишь использование плодов для личного употребления). Все иные характеристики узуса идентичны характеристикам узуфрукта.

Несмотря на то, что предикальные и личные сервитуты не были объединены в одну категорию, им были присущи некоторые общие черты:

- 1) предмет сервитута составляет не действие, а наоборот - бездействие, обязанность терпеть, не чинить препятствия;
- 2) право сервитута всегда распространяется только на чужую вещь;
- 3) не может быть сервитут на сервитут, поскольку одно право не может порождать идентичного права.

Сервитут де-факто и де-юре мог быть установлен на основании закона, завещания, договора, а также решения суда непосредственно в процессе раздела совместно нажитого имущества.

В отдельные периоды римской истории действовало правило, в соответствии с которым можно было приобрести сервитут по давности.³

Что касается прекращения сервитута, то здесь основаниями могли быть различные обстоятельства. Прежде всего, сервитут прекращался в результате отказа пользовладельца от сервитута. Истечение срока, на который был установлен сервитут также служило основанием его прекращения. В личных сервитутах смерть управомоченного или умаление его правоспособности - *capitis deminutio* - всех степеней, несомненно, влекло за собой прекращение сервитута.

Сервитуты прекращались в случаях, когда собственник служащего участка приобретал собственность на господствующий участок в силу слияния обоих прав. В разных видах сервитута основанием их прекращения могла стать гибель предмета сервитута, существенные перемены в характере их объекта, изменявшего свою способность к личному использованию, а также в силу длительного неиспользования.

Городские сервитуты для погашения требовали, чтобы собственник обремененного сервитутом участка создал такое состояние последнего, которое противоречило бы сервитуту, и поддерживал это состояние в течение двух лет.

Это означало, что собственник обремененного участка, невзирая на права соседа, совершению свободно распоряжался своим участком и освобождался по давности от сервитута - *usucapio libertatis*.

Следует отметить, что защитить сервитуты можно было при помощи конфессорного иска (лат. «*actio confessoria*»). Преторский эдикт, помимо этого, устанавливал еще целый ряд интердиктов для защиты земельных сервитутов.

Так же, как и собственнику, непосредственно управомоченному по сервитуту принадлежало право защищаться от существующих и будущих нарушений его прав. Он мог потребовать, что ему возвратили отнятый сервитут,

³ См: Римское частное право: учебник / коллектив авторов; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: КНОРУС, 2020. 608 с. (Бакалавриат и специалитет). ISBN 978-5-406-03367-8. URL: <https://static.my-shop.ru/product/pdf/208/2074740.pdf> (дата обращения: 15.09.2020).

например *ususfructus*, и устранить состояния и положения, которые нарушают его права.

Чтобы защитить земельные сервитуты, преторским эдиктом были установлены специальные интердикты, такие, как: водные, водопойные, дорожные, а также для личных, по аналогии с владельческими интердиктами (*interdicta utilia de aqua, de rivis, de fonte, aquaehaustu*).

В праве Юстиниана конфессорный иск предоставлялся для защиты сервитутов, установленных путем как *traditio* - воображаемой передачи, так и пассивного допущения пользования (*pati-patientia*), а также давностным владением – *longa possessio*. Можно с уверенностью утверждать, что сервитут представляет собой абсолютное вещное право, включающее возможность использовать чужую вещь в ограниченных пределах. В римской юрисдикции этот правовой институт применялся лишь в целях урегулирования спорных ситуаций непосредственно между собственниками земельных участков по поводу пользования естественными природными ресурсами, которые были распределены природой неравномерно.

По существу, земельный сервитут можно считать самым старым правом на чужую вещь. Более того, некоторые цивилисты считали их «старее» собственности, то есть рассматривали как самые древнейшие из вещных прав.

1.2. Развитие института ограниченных вещных прав в России

В юридической литературе укоренилось мнение, что возникновение сервитутов связано с распадом общинного землевладения и появлением мелкой поземельной собственности⁴. Задача их заключается в обеспечении

⁴ См: Солодова Я.С. Обязательства их договора об установлении сервитута.: диссертация.... канд. юр. наук.: 12.00.03. Москва, 2010. 188 с. URL:

хозяйственных интересов последней. Без сервитутов мелкая поземельная собственность была бы поставлена в безвыходное положение, и земля утратила бы свое экономическое значение.

Огромное значение в становлении и развитии института вещного права в отечественном праве имело Соборное уложение 1649 года.

В этом документе нашли отражение ряд важнейших элементов помещного и вотчинного землевладения (XVI и XII главы).

В Соборном уложении были определены также права на чужую вещь: право ставить запруды на реке в пределах своего владения, право покосов, рыбной ловли, охоты в лесах на землях, принадлежавших другому владельцу, право проезжавших останавливаться на лугах, прилегающих к дороге и т.д.

В Соборном уложении 1649 года были установлены сервитуты, которые на протяжении более двух столетий сохраняли силу (до 1917 года).

Вообще, Соборное уложение 1649 года по праву считается первым источником сервитутного российского права.

Института вещных прав получил дальнейшее развитие и в Своде Законов Российской Империи, который был введен в действие в 1835 году.

Наряду с правом собственности тогда в России подлежало защите и такое вещное право, как право законного владения. До революции к категории вещных прав относился достаточно обширный перечень гражданских прав. В большом количестве были представлены гражданские права в области поземельных отношений.

К этому же времени подходит к завершению формирование института прав на чужие вещи. Следует отметить, что главное место в этой системе занимали «угодья», которые на полном основании можно отнести к сервитутам.

В Своде Законов Российской Империи (ст. 432) указано, что «право собственности бывает неполным, когда оно ограничивается в пользовании,

владении и распоряжении другими посторонними, также неполными на то же имущество правами, каковы суть: 1) право участия в пользовании и выгодах чужого имущества; 2) права угодий в чужом имуществе»⁵.

В законодательстве того времени не давалось определения вещных прав, в нем не употреблялись термины «вещные права» или «сервитуты». Права подобного рода содержались в двух разделах Свода законов – в отделении первом главы второй второго раздела книги второй под названием «Права участия частного в пользовании и выгодах чужого имущества» (ст. 442–451) и в отделении втором главы второй под названием «Право угодий в чужих имуществвах» (ст. 452–466).

В проекте Гражданского уложения содержалось ряд более конкретных и проработанных предписаний, относящихся к ограниченным вещным правам. В книге третьей проекта Гражданского уложения, которая носила название «Вещные права», содержался специальный раздел IV «Вотчинные права, выделенные из права собственности», в который вместе с правом наследственного оброчного владения, правом временного пользования включал и сервитуты, помещенные в третьей главе указанного раздела.

В XIV веке государство Российское начинает передавать недвижимое имущество во пожизненное пользование переселенцам, которые могли его отчуждать и передавать по наследству. Так зародилось в России право пожизненного наследуемого владения.

На владельце возлагалась обязанность по уплате платить чинша за благо пользования землёй. Размер чинша не изменялся. Право же пожизненно наследуемого владения стали называть чиншевым правом.

Таким образом, чиншевое право представляло собой вещное право наследственного пользования чужою землею с обязательством внесения конкретной, неизменяемой по размеру платы. Чиншевое право распространялось

⁵ Свод законов Российской империи: сводный текст за 1832–1917 гг./отв. сост.: А.Р. Соколов, Д.И. Раскин, СПб.: Аврора, 2007. Т.116. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01003400326> (дата обращения: 29.09.2020).

как на сельскую, так и на городскую недвижимость. В отличие от отношений по арендному пользованию чиншевые отношения имели вещный характер и строились на бессрочной основе.

Возникновение чиншевых отношений связывалось с заключением письменных и словесных сделок. Доказать наличие чиншевого права можно было не только при помощи документов, но и свидетельских показаний, посредством дознания через окольных людей.

Чиншевик имел право пользоваться землей или домом, распорядиться этим имуществом на случай своей смерти, а также передать его другому лицу, например, по договору купли-продажи. Следует заметить, что чиншевое право на недвижимость можно было передать исключительно крепостным порядком.

И так, предоставленная чиншевику возможность свободно распоряжаться своим имуществом, наделяла и его кредиторов правом обращать взыскание на чиншевый участок, а также выдвигать требование отчуждения чиншевого права в судебном порядке.

Основная обязанность чиншевика, как уже было сказано, заключалась в выплате жестко фиксированной суммы (чинша), увеличение которой могло произойти только с согласия чиншевика. Однако, стороны чиншевого отношения могли прийти к соглашению об изменении условий чиншевого владения. Уплата чинша могла быть произведена в денежной, натуральной или смешанной форме. В случае неуплаты чинша собственник был вправе взыскать долг с чиншевика. Это обстоятельство являлось основанием прекращения чиншевого отношения.

Если чиншевик отказывался от чиншевого права на занимаемую им землю, а также, если чиншевик не имеет законных наследников и, если он не распорядился еще при жизни своим правом на землю, то земля возвращалась к собственнику.

Существенным признаком чиншевого права, по мнению А.Л. Боровиковского является преемственность, «потомственность». Ученый говорил о том, что такой признак, как свобода отчуждения хоть и не является

основным, но притом имеет особую значимость в силу того, что собственник не обладает правом его ограничения⁶. В определении, которое дает ученый, отсутствует такой признак, как право собственности чиншевика на возведенные постройки.

Законодательство Российской империи XVIII - XIX вв. более детально регламентировало институт передачи во владение и пользование казенных земель, в отличие от частных. Это было обусловлено тем, что публичные интересы преобладали над частными в данной сфере общественных отношений. Несмотря на то, что институт чиншевого права не имел прямой регламентации в законодательстве того времени, на практике возникали отношения, которые содержали в себе главные признаки чиншевого права. Это, прежде всего, относится к институту передачи земель частным владельцам в оброчное содержание.

Процесс распространения чиншевого права на всю территорию России закончился только в конце XVIII века. Революция 1917 года прекратила действие института многих правовых институтов, в том числе и института пожизненного наследуемого владения. И только 28.02.1990 года Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле закрепили титул пожизненного владения. Это означало возрождение одного из важнейших институтов вещного права.

Право наследственного пользования казенною землею в целях эксплуатации горного завода частным лицом именовалось «посессионное право» (Горный устав 1912 года, ст. 4 и 5). Горный промысел или горный завод мог быть передан казною частному лицу или быть устроен самим частным

⁶ См: Данилова Е.В. Юридическая сущность видов прав бессрочного владения и пользования землёй по законодательству Российской империи XVII-XIX вв. // Журнал российского права, 2007. URL: http://theoldtree.ru/gosudarstvo_i_pravo/ogranichennye_veshhnye_prava.php (дата обращения: 04.11.2020).

лицом⁷. Горнозаводчику предоставлялось право пользования как землей, где был расположен завод, так и недрами, и лесом для обеспечения заводских нужд в материалах и топливе.

В Горном уставе (ст. 302, п. 4) состоящие в бессрочном пользовании посессионные земли заводов отнесены к казенным землям. Промыслы посессионера подлежали повышенному обложению в сравнении промыслами собственников частновладельческих заводов и срочных арендаторов казенных горных земель.

Право посессионного пользования и владения существовало до тех пор, пока действовал горный завод. В случае, если горный промысел прекращался, находившиеся в посессионном владении, земля и леса, которые были отведены под завод, возвращались в казну, то есть, собственнику.

Самой ранней формой залога в России была передача вещей во владение кредитора. При этом зачастую за кредитором закреплялось право пользования переданной ему вещью. Эта конструкция залога имеет много общего с римской *fiducia*, и представляла собой не что иное, как отчуждение права собственности в пользу кредитора с сохранением за должником права выкупа в случае своевременного погашения долга.

Кредитор не мог потребовать от должника уплаты долга, а должник, в свою очередь, наделялся правом требовать возврата имущества, если им будет полностью оплачен долг. Позднее конструкция залога меняется. Кредитор теперь получает возможность обратить вещь в свою собственность в случае просрочки исполнения обязательства должником.

В Уложении Алексея Михайловича содержится довольно подробная характеристика залога. Закладывать разрешено было только те вещи, которые принадлежали должнику на праве собственности. В силу этого положения нельзя было заложить имущество, которое находилось в общей собственности.

⁷ Свод законов Российской империи: сводный текст за 1832–1917 гг./отв. сост.: А.Р. Соколов, Д.И. Раскин, СПб.: Аврора, 2007. Т.116. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01003400326> (дата обращения: 29.09.2020).

Распоряжение имуществом, которым владели на праве собственности несколько лиц, возможно было только непосредственно с согласия всех собственников. Договор о залоге должен был оформлен письменно при свидетелях и облечен в крепостную форму. Если должник в срок не исполнил обязательство по возврату долга, закладная обращалась в купчую крепость, и в поместном приказе недвижимое имение закреплялось за кредитором.

В XVIII веке залоговое право опять приобретает временно свойственный ему характер права на чужую вещь⁸.

Изданный 1 августа 1737 года закон установил, что предмет залога подлежит продаже с публичного торга, а не обращается, как это было ранее, в собственность кредитора. Однако практика применения этой правовой конструкции не подтвердила ее эффективность, и 1744 году решено было вернуться к прежнему порядку.

В 1800 году издается банкротский устав, который окончательно отменяет прежний порядок.

Таким образом, основные положения о залоге, его вещно-правовая природа, имевшие место еще в римском праве, оказали значительное влияние на формирование российского залогового права. Поэтому большая часть отечественных правоведов отмечала и отмечает вещный характер залогового права, который обуславливается предпосылками, продиктованными всей историей залогового права⁹.

1.3. Ограниченные вещные права в законодательстве советского периода

⁸ См: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Казань. Типо-Литография Императорского Казанского Университета. 1896. С. 309.

⁹ См: Емелькина М. А. Еще раз к вопросу о правовой природе залогового права // Огарев-online. 2018. № 2. URL: <http://journal.mrsu.ru/arts/eshhe-raz-k-voprosu-o-pravovoj-prigode-zalogovogo-prava> (дата обращения: 22.09.2020).

Революция 1917 года привнесла коренные изменения в регулирование вещных правоотношений. Устанавливаются такие формы собственности, как: государственная собственность и собственность граждан. К государственной собственности были отнесены земля, ее недра, воды, леса, промышленные предприятия, железные дороги, флот и т.д. Что же касается собственности граждан, здесь следует отметить, что сфера частной собственности граждан на орудия труда и средства производства, служащая для извлечения дохода, резко сократилась.

Государство защищало собственность граждан, основанную на личном труде, но притесняло собственников, эксплуатировавших труд других.

Декрет Всероссийского съезда Советов от 26 октября (7 ноября) 1917 года «О земле» отменил собственность помещиков на землю. Теперь земля безвозмездно передавалась крестьянам в пользование.

Все граждане, изъявившие желание обрабатывать землю своим трудом, имели право получить землю в постоянное пользование. Декрет «О земле» заложил основу земельного законодательства новой России. За два года существования советской власти были приняты относящиеся к регулированию отношений собственности на недвижимое имущество ряд нормативных актов.

С целью создания четких правил регулирования земельных отношений, которые были бы доступны пониманию людей, обрабатывающих землю, была начата работа по кодификация земельного законодательства. Эта работа увенчалась созданием в 1922 году Земельного кодекса РСФСР.

Основных положения этот документа подтверждали, что вся земля в пределах РСФСР образует единый государственный земельный фонд и находится непосредственно в собственности рабоче-крестьянского государства. Правовой режим различных категорий земель СССР был определен Общими началами землепользования и землеустройства (15 декабря 1928 года).

Разработчики Гражданского кодекса РСФСР, который был принят в 1922 году, постарались закрепить экономические основы нового строя. Вместе с тем ими был учтен целый ряд положений дореволюционного проекта Гражданского уложения.

Во втором разделе ГК РСФСР 1922 года, который получил название «Вещное право», в качестве вещных прав закреплены: право собственности, право залога и право застройки (ст. 52–105).

Более чёткая регламентация права постоянного (бессрочного) пользования осуществлена в Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 года. В статье 9 Основ установлено, что землепользование могло быть (постоянным) и временным (краткосрочным или долгосрочным).

Впервые категория «оперативное управление» была научно обоснована в трудах А.В. Венедиктова в тот период, когда встал вопрос об определении правового режима государственного имущества, закрепленного за субъектами гражданского оборота¹⁰. Впоследствии данная конструкция была усовершенствована другими учеными, раскрывающими право оперативного управления как особое вещное право, производное от права собственности.

Следует также отметить практическое значение выделения самостоятельной категории оперативного управления. Оно проявляется в разграничении имущественных прав и обязанностей государства как собственника соответствующего имущества, закрепленного за предприятием и самого предприятия, наделенного этим имуществом; в определении пределов имущественной самостоятельности государственных предприятий, в возможности четкого разграничения субъектов гражданского права: государства

¹⁰ См: Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность / М.; Л., 1948. URL: <https://vas-s-al.livejournal.com/493964.html> (дата обращения: 03.10.2020).

и государственных предприятий, наделенных ограниченным право на государственное имущество¹¹.

Далее Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (1991 года) закрепили категорию «вещное право»¹².

В разделе II Основ помимо права собственности провозглашено – право полного хозяйственного ведения (статья 47) и право оперативного управления (статья 48), а статья 49 устанавливала, что земельные участки предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение или в пользование. С принятием этих законов началось возрождение категории вещных прав в отечественном праве. Основы гражданского законодательства 1991 года в числе ограниченных вещных прав называли непосредственно наряду с правом полного хозяйственного ведения, также право оперативного управления, ограниченные вещные права на землю и другие природные ресурсы.

¹¹ Советское гражданское право: Учебник. Т. 1, под редакцией О.А. Красавчикова, // М., 1985. URL: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=266> (дата обращения: 30.09.2020).

¹² Юсупова З.Г. Юридическая природа права оперативного управления. // «Правосудие Поволжья», № 5-6, октябрь-декабрь 2009 г. URL: <https://base.garant.ru/5814611/> (дата обращения: 20.09.2020).

Глава 2. Правовое регулирование отношений по поводу установления ограниченных вещных прав в современной России

2.1. Общая характеристика современного состояния отечественного законодательства об ограниченных вещных правах

Переход к рыночной организации экономики потребовал и реформирования ее законодательного оформления.

Легального определения «вещного права» современное российское законодательство не содержит. Вместе с тем, во втором разделе Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) нашли отражение категории вещных прав. В их перечень включены такие вещные права, как: право собственности, прав пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом. Одним словом, законодатель представил перечень вещных прав, не определив понятие «вещного права» и не указав критерии отнесения тех или иных прав к вещным правам.

Появление правовых норм об ограниченных вещных правах в современном гражданском праве России не является случайностью, а объективно отражает процесс сближения правовых систем современности. Главное назначение института собственности – «обеспечить профессиональное управление чужим имуществом в интересах определенных категорий лиц, не способных или не желающих его осуществлять».

В статье 216 ГК РФ установлен перечень, содержащий, условно говоря, две группы ограниченных вещных прав: вещные права по использованию чужих земельных участков (право пожизненно наследуемого владения, право

постоянного (бессрочного) пользования и сервитуты, которые могут обременять также здания и сооружения) и вещные права юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника (право хозяйственного ведения и право оперативного управления).

Конструкция «права хозяйственного ведения» и «права оперативного управления» – особенность российского гражданского права, обусловленная переходным характером имущественного оборота, который пока что, знает таких участников, как «предприятия» и «учреждения» – не собственники. Е.А.Суханов писал, что в условиях планово-регулируемой экономики, когда все имущественные объекты, в основном, принадлежали на праве собственности государству, потребовалось введение в имущественных оборот специальных субъектов (самостоятельных юридических лиц) с той целью, чтобы облегчить задачу управления этим имуществом. Этими субъектами стали «предприятия» и «учреждения», за которыми государство закрепило свое имущество на ограниченном вещном праве¹³. Оба эти права значительно сужены в содержании и в объеме правомочий, которые их субъекты получают от собственников на закрепленное за ними имущество.

Рассматривая нормы о регулировании ограниченных вещных правах в области земельных отношений в настоящее время, видно, что в Российской Федерации правовое регулирование вещных и иных прав на земельные участки, содержания этих прав, особенностей их приобретения, реализации и прекращения основывается на соответствующих положениях Конституции РФ.

Конституционные положения получают развитие и конкретизацию в актах гражданского, земельного, лесного, водного и других отраслей законодательства России. Поэтому важнейшими источниками нормативного регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки являются ГК

¹³ См: Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и оперативного управления. // Хозяйство и право. 1995. № 7. С. 4. / URL: <https://base.garant.ru/3949905> / (дата обращения 24.09.2020).

РФ, Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), другие федеральные законы и подзаконные правовые акты.

Однако подчеркнем, что основные правовые нормы, регламентирующие ограниченные вещные права на землю, содержатся в гражданском и земельном законодательстве России.

В ГК РФ указанные нормы сгруппированы в главах раздела II «Право собственности и другие вещные права», в частности, в статьях главы 17 «Право собственности и другие вещные права на землю». Статья 216 ГК РФ ввела новое право на земельный участок, которое ранее в российском гражданском законодательстве отсутствовало – сервитут.

Глава 17 ГК РФ содержит лишь общие положения о земельных сервитутах, где в четырех статьях (ст. 274-277 ГК РФ) указывается на понятие и признаки сервитута, основания приобретения и прекращения. ЗК РФ содержит лишь три статьи, посвященные непосредственно сервитутному праву и несколько статей, косвенно затрагивающих его. Но указанные нормы не дают четкого представления о праве сервитута. Остаются пробелами положения об объеме права пользования, порядке реализации прав, сервитутной плате и т.д. К ограниченным вещным правам на землю в современном законодательстве относятся так же постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение и безвозмездное срочное пользование земельными участками.

На основе анализа статей современного гражданского и земельного законодательства Российской Федерации можно сделать вывод, что нормы регулирующие осуществление этих прав находятся в смысловой взаимосвязи, отражают определенные в науке общие и особенные признаки вещных прав и благодаря своему разнообразию отражают комплексный подход законодателя к введению новых правил имущественного оборота в условиях рыночной экономики.

2.2. Некоторые проблемы разграничения вещных и обязательственных прав. Понятие ограниченных вещных прав

Современный этап развития науки гражданского права в сфере вещных прав характеризуется разнообразием подходов к определению понятия и признаков вещных прав. Высказываются порой диаметрально противоположные точки зрения относительно признаков, присущих вещным правам. В учебной литературе по гражданскому праву называют такие признаки вещных прав, как: абсолютный характер; наличие правомочия пользования в вещном праве; индивидуально-определенная вещь как объект вещного права¹⁴.

Некоторые ученые-цивилисты отмечают отсутствие у вещных прав четких отличительных признаков, присущих только им¹⁵.

Анализ различных взглядов современных отечественных цивилистов на природу вещного права позволяет сделать вывод, что они не используют известную со времен пандектного права классификацию ограниченных вещных прав по содержанию, которое может и вовсе не содержать правомочия владения вещью. К таким, например, относятся права пользования чужой вещью (Nutzungsrechte), права обеспечения (Sicherungsrecht), права преимущественного приобретения чужой вещи (Erwerbsrechte), целесообразность самостоятельной классификации и эффективность применения которых вот уже более столетия подтверждается наукой германского гражданского права¹⁶.

¹⁴ См: Хатунцев О.А. Проблема деления прав на вещные и обязательные / Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 9С.93-97. URL: (дата обращения 19.09.2020).

¹⁵ См: Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.1 // Сергеев А.П., Толстой Ю.К. – М.: Проспект, 2018. 1040 с. ISBN978539228417URL: <https://www.rosmedlib.ru/book/ISBN9785392284177.html> (дата обращения: 05.11.2020).

¹⁶ См: Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. проф. А.С. Комаров, проф. А.А. Костин, проф. О.Н. Зименкова, доц. Е.В. Вершинина. Т. 1: Общая часть. / М.: Статут, 2019. URL:http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/Grazhdanskoe_i_torgovoe_pravo_zarubezhnyh_gosudarstv/ (дата обращения: 13.10.2020).

Из курса гражданского права нам известно, что все имущественные права подразделяются на вещные и обязательственные. Отличаются эти права друг от друга, прежде всего, основанием возникновения. Кроме того, они могут иметь различное содержание. Законодательно признаки вещного права не определены, потому возникает сложность в разграничении этих прав. Вещное право в объективном смысле можно определить как совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих принадлежность вещи отдельным лицам. С точки зрения раскрытия их содержания, вещные права традиционно определяются как такие права, которые предоставляют субъекту непосредственное господство, непосредственную власть над вещью¹⁷.

Что касается обязательственных прав, то они дают субъекту право требования от контрагента совершения определенных действий, тогда, как вещные права устанавливают власть субъекта над вещью.

Еще можно отметить, что обязательственные права отличаются многообразием. Они возникают в силу различных юридических фактов, основными из которых являются договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные непосредственно законом, но не противоречащие ему (ст. 8, 307 ГК РФ). А вот виды вещных прав сосредоточены в небольшом перечне, закрепленном в законе. Сторонам не предоставлено право в договорном порядке или в порядке односторонней сделки установить какое-либо не определенное законом вещное право.

Перечень вещных прав в российском законодательстве нельзя назвать обширным. Наряду с правом собственности, признаются такие вещные права лиц, не являющихся собственниками, как: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; право хозяйственного ведения имуществом; право оперативного управления имуществом; сервитут (ст. 216 ГК).

¹⁷ См: Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й / под ред. М.И. Брагинского М., «Статут», 2008. URL: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=1150> (дата обращения: 17.09.2020). С. 56-57.

Кроме указанных отличий можно назвать абсолютный характер вещных прав. Оно распространяет свое действие на неопределенный круг лиц. В то время, как обязательственные права действуют в отношении конкретного должника. Они являются относительными правами¹⁸.

Различны также объекты вещных и обязательственных прав. Объектами вещных прав могут быть только индивидуально-определенные вещи. Вещи, которые определены родовыми признаками, и различные нематериальные блага не могут ни при каких обстоятельствах быть объектами вещных прав. Объектами обязательственных прав являются различные действия, обязательства¹⁹.

Существует различие и в средствах защиты этих прав. В целях защиты нарушенных вещных прав могут использоваться единые средства защиты. Так, и право собственности, и вещные права лиц, не являющихся собственниками, защищаются от нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном в п. 4 ст. 216, ст. 301–305 ГК РФ.

Кроме этого, различие заключается и в длительности действия этих прав: вещные права бессрочны, а обязательственные существуют до окончания исполнения обязательства.

Еще следует указать на такое отличие, как присущее вещному праву и не относящееся к обязательственному – право следования. Вещное право следует за вещью. В соответствии с п. 3 ст. 216 ГК РФ переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на имущество, или – перемена собственника вещи не уничтожает вещных прав на неё. Так, например, при переходе права собственности на учреждение к другому лицу это учреждение сохраняет право оперативного

¹⁸ См: Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 // Сергеев А.П. – М.: Проспект, 2018.- 1040 с. ISBN 978-5-392-28417-URL: <https://www.rosmedlib.ru/book/> ISBN9785392284177.html (дата обращения: 05.11.2020).

¹⁹ См: Бородина А.А. Отличие вещных прав от обязательных. // Вестник магистратуры. 2020. № 8 (23). С. 74-76. URL: http://law-bsu.ru/files/05_04_vestnik_2017.pdf. (дата обращения: 05.10.2020).

управления на принадлежащее ему имущество (ст. 300 ГК РФ).

Право следования не свойственно обязательственному праву, поскольку обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (абз. 1 п. 3 ст. 308 ГК РФ). Для обязательственных прав характерно то, что они следуют за лицом, а не за вещью²⁰. Сам характер защиты обязательственных и вещных прав неодинаков. Защита вещных прав носит абсолютный характер, то есть, направлена непосредственно против всех, кто посягает на права. А защите обязательственных прав свойственен относительный характер, поскольку она направлена исключительно против лица, с которым данное обязательство установлено. Акцентируя внимания на различиях вещных и обязательственных прав, мы, прежде всего, имеем в виду их практическое значение, поскольку данные различия определяют и различие в подходах регулирования этих прав.

Следует подчеркнуть, что никому более из субъектов других вещных прав не предоставлена возможность реализовывать все три правомочия в отношении принадлежащего им имущества, поскольку закон ограничивает объем их прав по использованию имущества. Кроме того, собственник также вправе ограничивать правомочия субъектов других вещных прав.

Объясняется это тем, что любое допускаемое законом другое вещное право является производным от такого вещного права, как право собственности. При передаче части имущества в оперативное управление, хозяйственное ведение либо иное вещное право, а также разрешая его использование другим лицом, собственник не утрачивает права собственности на свою вещь. Таким образом, можно сделать вывод о том, что иное вещное право ограничено по объему в сравнении с правом собственности.

²⁰ См: Суханов Е.А. (1948). Проблемы кодификации корпоративного и вещного права: избранные труды 2013-2017 гг. / Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2018. 494 с. URL: (дата обращения 26.09.2020).

Права на имущество, которое принадлежит не собственнику, в законе называются «ограниченными вещными правами».

Попытки дать определение ограниченных вещных прав предпринимались учеными-цивилистами многократно. По мнению Д.И. Мейера, «право на чужую вещь, обыкновенно называемое у нас правом угодья, также угодьем, составляет господство стороннего лица над вещью, независимо от личности ее собственника»²¹. Существовало мнение, что категория вещных прав не является единым, однородным целым, а представляет собой совокупность разнородных прав, в силу чего невозможно дать исчерпывающее и адекватное их определение. Скорее всего, этот подход к определению вещных прав нашел свое отражение и в статье 216 ГК РФ, которая не дает определения ограниченных вещных прав, а только содержит перечень некоторых таких прав и их признаков. В результате мы можем сделать вывод о том, что ограниченные вещные права являются производными от права собственности. Они зависят от права собственности в силу того, что представляют собой права на вещи, у которых есть законный владелец, то есть, собственник. Основанием их возникновения являются четко указанные в законе юридические факты, а не волеизъявление собственника. Кроме того, они включают в себя «право следования» за имуществом, и подлежат официальному закреплению непосредственно в государственном реестре. И, наконец, эти права исчерпывающим образом определены законом, как по видам, так и по содержанию отдельных прав.

Таким образом, под ограниченным вещным правом следует понимать зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право, заключающееся в возможности в том или ином ограниченном, точно определённом законом отношении использовать чужое, как правило,

²¹ Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й / под ред. М.И. Брагинского // М., «Статут», 2008. URL: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=1150> (дата обращения: 17.09.2020).

недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли).

Как было отмечено ранее, объектом ограниченных вещных прав, равно как и вещных прав в целом, могут быть только индивидуально-определенные вещи.

Изначально объектом ограниченных вещных прав могли быть исключительно недвижимые вещи: земельные участки и находящиеся на них строения и сооружения. Во многих правопорядках, в том числе и в отечественном, большее число таких прав тоже имеют объектом различные недвижимости. В ст. 130 ГК РФ дается примерный перечень отдельных видов недвижимости: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, иное имущество, которое отвечает такому признаку, как: прочная связь с землей.

Впоследствии среди других видов недвижимости появились отдельные жилые и нежилые помещения, которые, по сути, являются лишь частями соответствующих зданий или иных строений. С принятием норм о приватизации самостоятельными объектами недвижимости стали не только квартиры, но и комнаты. В конечном счете, объектами некоторых ограниченных вещных прав стали части домов и других строений, даже технически не предназначенные для самостоятельной эксплуатации.

Представляется ошибочным подход к рассмотрению земельного участка и находящихся на нем строений как единую, юридически неделимую вещь. В этом случае исключена возможность наличия у этих объектов разных собственников, что вступает в противоречие с классическим подходом и общепринятым порядком, поскольку зачастую строения возводятся на арендованной земле или земельном участке, полученным застройщиком на ином предусмотренном законом титуле.

В развитом имущественном обороте объектом вещных прав в отдельных исключительных случаях могут становиться и некоторые права. Речь идет о

залоге прав. Следовательно, и у нас залог является достаточно своеобразным ограниченным вещным правом, наличие которого не нарушает, однако, общих принципов вещного права.

2.3. Виды ограниченных вещных прав и их характеристика

2.3.1. Право хозяйственного ведения.

Основные виды ограниченных вещных прав названы в статье 216 ГК РФ: право владения и пользования земельными участками, сервитуты, права хозяйственного ведения и право оперативного управления.

В доктрине предлагается относить к числу вещных и некоторые другие имущественные права, в частности залог и право удержания. Все упомянутые виды ограниченных вещных прав будут рассмотрены автором работы в данной главе.

Характеристике права хозяйственного ведения посвящена специальная статья ГК РФ (ст. 294). Конструкция этого права свелась к известной «триаде» правомочий: владение, пользование и распоряжение. Зависимый характер данного права ясно виден из содержания указанной статьи, в которой сказано, что пределы права хозяйственного ведения «определяются в соответствии с настоящим Кодексом». То есть, указанием на пределы данного вещного права законодатель показал его зависимый характер. Содержащееся в Кодексе определение права хозяйственного ведения является весьма широкой категорией, которая не дает возможность сделать вывод о реальном содержании этого права. В ст. 295 ГК РФ говорится о правах собственника имущества, закрепленного за унитарным предприятием.

В п. 2 ст. 295 ГК РФ предусмотрена возможность установления для унитарного предприятия пределов по распоряжению движимым имуществом законами и иными правовыми актами.

Субъектами права хозяйственного ведения в соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» являются следующие виды унитарных предприятий: федеральное государственное предприятие, государственное предприятие субъекта Российской Федерации и муниципальное предприятие.

Объектами права хозяйственного ведения являются непосредственно сами предприятия, как имущественные комплексы, а также входящие в состав этих комплексов любые виды имущества, предназначенного для деятельности предприятий: здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права.

Рассмотрим, какими возможностями обладает предприятие на праве хозяйственного ведения.

Само создание предприятия по инициативе собственника-учредителя предопределяет отторжение части определенного имущественного комплекса в пользу вновь созданного предприятия. Это имущество зачисляется на баланс предприятия, и сам собственник уже не может им владеть и пользоваться. Однако экономическая политика предприятия определяется собственником. Собственник следит за тем, как реализуются правомочия пользования, поскольку наделен правом контролировать использование имущества по назначению.

Собственник может вмешаться в процесс пользования имуществом только при реорганизации предприятия, так как именно собственник наделен правом производить реорганизацию и ликвидацию созданного им предприятия. Вместе с тем собственник не вправе произвольно изымать из владения

унитарного предприятия имущество. Кроме того, он не может произвольно ограничивать правомочия по владению и пользованию. Более того, подобные ограничения не могут устанавливаться законами и иными правовыми актами.

Гражданско-правовые нормы, не допускающие произвольного изъятия собственником имущества унитарного предприятия, как подчеркивается в юридической литературе, исходят, прежде всего, из интересов других участников гражданского оборота²².

Распорядительные возможности предприятия в рамках хозяйственного ведения в настоящее время предельно сужены. Предприятие вправе самостоятельно распорядиться лишь движимым имуществом. Здесь следует уточнить, что закон или иные правовые акты могут устанавливать некоторые исключения. Что касается распоряжения недвижимостью, то здесь предприятие никаких правомочий не имеет. Всевозможные юридически значимые действия с недвижимым имуществом, предполагающие распоряжение им (продажа, сдача в аренду, залог, внесение в качестве вклада в уставный или складочный капитал хозяйственных обществ и товариществ) не могут быть совершены без получения на то согласия собственника (п. 2 ст. 295).

Возможность предприятия по распоряжению имуществом ограничивается непосредственно правом собственника на получение части прибыли от его использования²³. Необходимо отметить, что движимым имуществом предприятие вправе распоряжается самостоятельно при условии, что законом или иными правовыми актами не установлено иное (п. 2 ст. 295 ГК; ст. 6, п. п. 1 и 2 ст. 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

²² См: Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. // Пермь: Изд-во Пермского университета, 2011. 240 с. URL: http://www.adhdportal.com/book_2013.html (дата обращения: 18.10.2020).

²³ См: Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2011. 240 с. URL: http://www.adhdportal.com/book_2013.html (дата посещения: 18.10.2020).

В силу абзаца второго пункта 4 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» уставом унитарного предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия. При рассмотрении споров о признании недействительными указанных сделок судам следует руководствоваться статьей 174 ГК РФ.

Если закон требует одобрения совершаемой унитарным предприятием сделки со стороны собственника, и такого согласия предприятие не получило, то подобная сделка будет признана по иску собственника недействительной, кроме случаев, когда суд располагает доказательствами об одобрении собственником такой сделки²⁴.

Так, Определением ВАС РФ от 21.06.2010 № ВАС-8008/10 отказано в передаче дела по иску о признании недействительным договора уступки прав аренды земельного участка и применении последствия недействительности сделки для пересмотра в порядке надзора судебных актов. Удовлетворяя иск, суд обоснованно исходил из того, что на момент заключения данного договора не было получено согласие собственника имущества унитарного предприятия, за которым закреплен спорный участок.

Согласно п. 10 Постановления № 10/22 сделки, в результате которых предприятие лишено возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом, являются ничтожными независимо от факта их совершения с согласия собственника.

²⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1695065/> (дата обращения: 10.10.2020).

Условия договоров, заключаемых собственником с унитарным предприятием, которые изменяют характер и пределы указанных в ст. ст. 294, 295 ГК РФ правомочий, являются ничтожными (п. п. 39, 40)²⁵.

Право хозяйственного ведения имеет вещный характер и не только предоставляет его субъектам правомочия по владению и пользованию имуществом, но и возлагает на них обязанности по его содержанию (оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества МКД).

На лиц, которые владеют имуществом на праве хозяйственного ведения, в полной мере распространяются требования пункта 3 статьи 30, статьи 153 ЖК РФ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и внесению платы на жилое помещение и коммунальные услуги.

Так, суд установил, что нежилое помещение площадью 220,1 кв. м, расположенное в многоквартирном доме № 7/19 по ул. Железнодорожная в г. Мончегорске Мурманской обл., управление которым осуществляет истец, принадлежит на праве хозяйственного ведения ответчику, и именно ответчик в силу положений статей 210, 296 ГК РФ, пункта 3 статьи 30, статьи 153 ЖК РФ должен нести бремя содержания имущества, включая оплату жилищно-коммунальных услуг²⁶.

Право хозяйственного ведения у унитарного предприятия возникает в момент передачи ему имущества собственником, если иное не установлено законом, другими правовыми актами или решением собственника.

Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении от 17 сентября 1992 г. № 13 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности» указывает, что о

²⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1695065/> (дата обращения: 10.10.2020).

²⁶ Постановление от 18 июля 2019 г. по делу № А42-37/2019. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (13 ААС) <https://sudact.ru/arbitral/doc/yK9EwwkROhgZ/> (дата обращения: 14.10.2020).

наличии вещного права предприятия на имущество, полученное непосредственно от собственника, можно говорить, если из законодательных актов, договора собственника с предприятием или непосредственно из характера его взаимоотношений с собственником не вытекает, что имущество передано ему собственником временно с условием возврата собственнику, либо для иных целей, не связанных с закреплением имущества за предприятием в полное хозяйственное ведение (п. 1)²⁷.

Наличие государственной регистрации является прямым доказательством того, что право существует. Основания и порядок прекращения права хозяйственного ведения идентичны тем, которые предусмотрены законами и иными правовыми актами для права собственности (п. 3 ст. 299 ГК РФ). Кроме того, право хозяйственного ведения может быть прекращено, если собственник примет решение об изъятии имущества у данного предприятия.

Подводя итог, можно констатировать, что унитарное предприятие с имуществом на праве хозяйственного ведения владеет им и пользуется в рамках целей, определенных собственником и под его контролем, а также осуществляет в ограниченных пределах правомочие распоряжения.

2.3.2. Право оперативного управления.

Следующее ограниченное вещное право, которое появилось в законе благодаря революционным изменениям в экономике страны для обеспечения эффективного управления государственной и муниципальной собственностью – это право оперативного управления.

Данное право предоставляет казенному предприятию или учреждению в отношении закрепленного за ними имущества возможность осуществлять в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им (п. 1 ст. 296 ГК РФ).

²⁷ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.09.1992 № 13 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1115/ (дата обращения: 20.09.2020).

Субъектами права оперативного управления в соответствии с законом могут быть казенные предприятия и учреждения. Казенные предприятия создаются на базе государственной и муниципальной собственности. К объектам права оперативного управления относятся имущественные блага, перечень и правовой режим которых во многом совпадает с объектами права хозяйственного ведения. Но, здесь следует уточнить, что в составе объектов права оперативного управления значительное место занимают деньги, которые выделяются государственным и муниципальным учреждениям из соответствующих бюджетов.

Правомочие распоряжения имуществом, находящемся в оперативном управлении носит более ограниченный характер, нежели это же правомочие у обладателей права хозяйственного ведения.

Казенные предприятия и учреждения реализуют правомочия по владения, пользования и распоряжения имуществом, находящемся у них на праве оперативного управления в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением этого имущества (ст. 296 ГК РФ).

Именно собственник в учредительных документах определяет цель деятельности учреждаемого им юридического лица, а также назначение закрепляемого за ним имущества. Что касается распределения доходов казенного предприятия, владеющего имуществом на праве оперативного управления, то и здесь все решает непосредственно собственник (пункт 2 статьи 297 ГК РФ).

Следует отметить, что закон не допускает изъятия собственником имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением. Исключение сделано только в отношении излишнего, неиспользуемого, а также используемого не по назначению имущества.

Учреждение вообще не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете (ст. 298 ГК РФ).

Учредитель-собственник в соответствии с п. 2 ст. 120 ГК РФ несет субсидиарную ответственность по всем обязательствам своего учреждения при недостатке у последнего денежных средств. Таким образом, этой организации не может угрожать банкротство. И даже полученное организацией за счет самостоятельных доходов имущество не может быть взыскано кредиторами. С таким положением трудно согласиться²⁸.

В пункте 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» сказано, что суды, разрешая споры, должны иметь в виду, что комитеты по управлению имуществом и другие государственные и муниципальные органы не вправе изымать у учреждений доходы и имущество, которое приобретено на эти доходы и закреплено на отдельном балансе. Это распространяется и на случаи, когда эти доходы и приобретенное на них имущество не используются вообще или используются не по целевому назначению²⁹. По своим обязательствам казенные предприятия и учреждения отвечают самостоятельно.

При этом казенное предприятие отвечает по долгам всем своим имуществом, а учреждение – только в пределах находящихся в его распоряжении денежных средств. Прекращение права оперативного управления по воле собственника имущества возможно в случаях, если имущество, закрепленное за казенным предприятием или учреждением, оказалось излишним, не используется ими либо используется не по назначению, что недопустимо

²⁸ Суханов Е.А. Проблема вещных прав. // «ЭЖ-ЮРИСТ», № 46, ноябрь 2003 г. URL: <https://base.garant.ru/4083556/> (дата обращения: 11.10.2020).

²⁹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

применительно к праву хозяйственного ведения. Так же, как и в отношении права хозяйственного ведения, право оперативного управления после передачи имущества учреждению или казенному предприятию подлежит обязательной государственной регистрации. В случае, если государственная регистрация не осуществляется в положенный срок, представители надзорных органов вправе выступить с подобной инициативой.

Анализ судебной практики по вопросам, относящимся к праву оперативного управления, позволяет сделать вывод, что, в основном, споры возникают именно о поводе регистрации.

Так, Кандалакшский районный суд Мурманской области своим решением от 6 июня 2017 года по делу 2-555/2017 удовлетворил требования прокурора, заявленные в интересах неопределенного круга лиц, к муниципальному бюджетному учреждению о понуждении учреждения зарегистрировать право оперативного управления на переданное имущество в срок, установленный судом. По мнению суда, отсутствие государственной регистрации права оперативного управления существенно затрудняет реализацию правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом и имущество как бы «висит в воздухе»³⁰.

Решением суда право оперативного управления может быть признано непосредственно за казенным предприятием или учреждением. Так, Арбитражный суд Тамбовской области в своем решении от 2 февраля 2018 года по делу № А64-7523/2017 удовлетворил требование образовательного учреждения о признании за ним права оперативного управления на объект недвижимого имущества - артезианскую скважину³¹.

³⁰ Решение Кандалакшского районного суда Мурманской области № 2-555/2017 2-555/2017~М-547/2017 М-547/2017 от 6 июня 2017 г. по делу № 2-555/2017. (Дата обращения: 13.10.2020).

³¹ Решение Арбитражного суда Тамбовской области от 23 октября 2018 г. по делу № А64-7523/2018 // URL: [https://sudact.ru/arbitral/ doc/НКijfILxVdL9](https://sudact.ru/arbitral/doc/НКijfILxVdL9) / (дата обращения: 13.10.2020).

Итак, подводя итог, можно отметить, что в условиях развития рыночных отношений и появления сильного частного сектора экономики конструкции таких ограниченных вещных прав, как и их субъектов -несобственников, обнаружили свои очевидные слабости и недостатки, скрытые прежними условиями хозяйствования.

2.3.3. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Как вид ограниченного вещного права, право постоянного (бессрочного) пользования закреплено в ст. 216 ГК РФ.

Вопросы, связанные с предоставлением земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования разрешаются нормами ГК РФ и ЗК РФ. Положения этих правовых актов содержат основные параметры правового режима земельных участков, которые принадлежат лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Ранее, до 31.10.2001 года (дата введения в действие ЗК РФ) это право именовалось «правом бессрочного постоянного пользования». Возможность получить земельные участки, находящиеся непосредственно в государственной или муниципальной собственности, была предоставлена гражданам и юридическим лицам на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа (пункт 1 статьи 268 ГК РФ³²). Земельный кодекс Российской Федерации существенно изменил данное положение. Так, теперь, начиная с 31.10.2001 года, в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казённым предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ). Более того, императивное правило, установленное в п. 2 ст. 20 ЗК РФ вводит запрет на

³² См: Алешукина С.А. Ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ // Вестник Тверской ГУ. Сер.: Право. 2017. № 1. С. 238.

предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование гражданам.

В связи с этим целесообразно иметь в виду, что в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указано на то, что ненормативные акты полномочных органов о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не указанным в п. 1 ст. 20 Кодекса, и гражданам, являющимся индивидуальными предпринимателями, изданные после введения в действие кодекса, должны признаваться недействительными в силу ст. 13 ГК РФ, либо не подлежащими применению в соответствии со ст. 12 ГК РФ. Кроме того, у граждан право постоянного (бессрочного) пользования сохраняется без ограничения срока. Юридическим лицам было вменено в обязанность осуществить переоформление данного права на право аренды или выкупа земельного участка в собственность до 01.01.2010 года, а для некоторых организаций монополистов – до 01.01.2013 года.

Закрепление в законе в качестве самостоятельной разновидности ограниченных вещных прав права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 216 ГК РФ) обеспечивает его обладателю владение и пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установления срока (бессрочно).

Данное право предоставляется юридическим лицам на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование (п. 1 ст. 268 ГК РФ, ст. 20 и ст. 29 ЗК РФ). На основе данного решения производится государственная регистрация права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Возможны и другие основания получения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

К субъектам права постоянного (бессрочного) пользования относятся юридические лица (государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления). Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Однако, возникшее у граждан и юридических лиц до введения в действие ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сохраняется. При этом Земельный кодекс закрепил непосредственно за гражданами право приобрести безвозмездно принадлежащие им на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки в собственность (п. 5 ст. 20 ЗК РФ)³³.

Следует отметить, что российская судебная практика богата прецедентами по спорам, связанным с правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Все основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком можно разбить на две группы:

- 1) добровольное прекращение права постоянного пользования земельным участком по воле его субъекта,
- 2) принудительное прекращение права постоянного пользования земельным участком. Все случаи прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предусмотрены законом³⁴.

2.3.4. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком в настоящее время считается одним из самых распространённых земельных прав

³³ См: Боголюбова С.А., Галиновская Е.А., Жариков Ю.Г. Земельное право. Учебник. М.: Проспект, 2018. С. 38.

³⁴ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2020. С.216.

наряду с правом собственности на землю. В недалеком прошлом земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения предоставлялись гражданам безвозмездно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в виде приусадебных участков для ведения личного подсобного хозяйства, создания крестьянского (фермерского) хозяйства и т.п.

Вступивший в силу в 2001 году Земельный кодекс РФ, сохраняя за землевладельцами имеющееся у них право пожизненного наследуемого владения земельными участками, вместе с тем установил, что с этого момента, т.е. после введения в действие Кодекса, предоставление гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения не допускается. Гражданам, имеющим земельные участки в пожизненном наследуемом владении, было предоставлено право приобрести их однократно бесплатно в собственность. Это дает основание думать, что сфера применения отношений пожизненного наследуемого владения земельными участками будет неуклонно сужаться. Закон не раскрывает значения термина «однократно». Таким образом, не совсем понятно, относится ли это ко всем имеющимся во владении земельным участкам или только к одному из них.

Наделять граждан земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, предоставлено собственнику, а именно: государству или муниципальному образованию. Поскольку речь идет непосредственно о наследуемом владении, то субъектом данного права могут быть только граждане. Это предопределено природой данного права: переход права на имущество по наследству возможен лишь после смерти гражданина (физического лица)³⁵. Основаниями возникновения права пожизненного наследуемого владения являются: 1) принятие гражданином наследства, когда в наследственную массу входит и земельный участок, принадлежавший наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения; 2) договор

³⁵ См: Ерофеев Б. В. Земельное право. Учебник для СПО. М.: Юрайт, 2019. С.65.

купли-продажи недвижимости или иное основание перехода права собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке, принадлежащем на праве пожизненного наследуемого владения бывшему собственнику недвижимости.

Необходимо подчеркнуть, что владелец земельного участка может передавать участок другим лицам лишь в аренду или в безвозмездное срочное пользование. Закон запрещает продажу, залог и иные сделки, которые могут повлечь отчуждение земельного участка (ст. 267 ГК РФ). Законодательством предусмотрено, что в тех случаях, когда земельный участок был предоставлен в пожизненное наследуемое владение для обслуживания здания, строения, сооружения, но в результате пожара, стихийных бедствий, ветхости эти объекты недвижимости были разрушены, право на земельный участок сохраняется за владельцем при условии начала их восстановления (в установленном порядке) в течение трёх лет³⁶.

2.3.5. Сервитут.

Такой институт гражданского права, как «сервитут», долгое время отечественным законодательством был предан забвению. Это вызвано, прежде всего, революционным реформированием отношений собственности на землю в связи с изменениями, которые произошли в экономической и политической жизни нашего государства. Монопольная государственная собственность на землю и другие природные ресурсы, а также подавляющее большинство объектов недвижимости практически полностью исключала основания для возникновения таких правоотношений в сфере землепользования, для регулирования которых необходимо применение механизма сервитутов.

Процесс формирования нормативной базы в отношении сервитута в современной России продолжается. Глава 17 ГК РФ содержит лишь общие положения о земельных сервитутах, где в четырех статьях указывается на

³⁶ См: Грачева О.С., Романова А.А. Особенности юридической ответственности за земельные правонарушения: учебное пособие / под ред. О.С. Грачевой. Москва: РУСАЙНС, 2019. С. 28.

понятие и признаки сервитута, основания приобретения и прекращения. ЗК РФ содержит лишь три статьи, посвященные непосредственно сервитутному праву и несколько статей, косвенно затрагивающих его. Однако указанные нормы не дают четкого представления о праве сервитута. Остаются пробелами положения об объеме права пользования, порядке реализации прав, сервитутной плате, границах установления сервитута, элементах и содержании соглашения об установлении сервитута и т.д.

В соответствии с российским законодательством предметом сервитутов могут быть земельные участки, водные пути для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств, здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо для полноценного осуществления своих прав собственником другой недвижимости.

Примечательно, что во всех случаях без исключения закон признает объектом лишь недвижимое имущество в качестве сервитута. Так называемые личные сервитуты, т.е. ориентированные на конкретную личность, а не на имущество, в законе не упоминаются. При установлении сервитута происходит обременение имущества собственника. В этом случае в отношении земельного участка, здания, сооружения или иного недвижимого имущества собственника право пользования земельным участком возникает у обладателя сервитута. Вместе с тем это ни в коем случае не лишает собственника прав по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом.

Правом сервитутного владения могут быть наделены как граждане, так и юридические лица. Отечественное гражданское законодательство делит сервитуты на публичные и частные, срочные и постоянные.

Так, публичные сервитуты устанавливаются законом или иными нормативными актами в интересах всех лиц (без какой-либо конкретизации), разрешая им пользование в определенных пределах конкретными видами объектов государственной либо муниципальной собственности. Характерным условием установления публичного сервитута является коллективное

обсуждение данного вопроса путём общественных слушаний. В качестве недостатка земельного законодательства можно отметить отсутствие нормативного закрепления порядка проведения слушаний и учёта мнения населения. Практически решение данных вопросов происходит в соответствии положениями, заложенными в соответствующих Уставах органов власти. По мнению этих органов, такой подход к разрешению подобной ситуации считается оптимальным.

В ЗК РФ предусмотрено десять разновидностей публичных сервитутов: проход или проезд непосредственно через земельный участок; использование участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а так же объектов транспортной инфраструктуры; размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведение дренажных работ; забор воды и водопооя; прогон скота через земельный участок; сенокос или пастьба скота; использование земельного участка в целях охоты, рыболовства в расположенном на участке замкнутом водоёме, сбор дикорастущих растений; временное пользование земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; свободный доступ к прибрежной полосе³⁷. Этот перечень является исчерпывающим.

Законом установлено императивное правило, в соответствии с которым сервитуты не могут быть предметом купли-продажи, залога и не могут передаваться иным способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества для обеспечения использования которого установлен сервитут (п. 2 ст. 275 ГК РФ)³⁸. Вид сервитута определяет и особенности оснований его прекращения.

³⁷ См: Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М., 2017. 132 с. URL: <https://base.garant.ru/59607058/> (дата обращения: 03.10.10.2020).

³⁸ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2020. 784 с.

Так, публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (ст. 48 ЗК РФ)³⁹.

Что касается частных сервитутов, то здесь ГК РФ устанавливает два случая их прекращения: во-первых, сервитут прекращается ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен; во-вторых, в судебном порядке по требованию собственника участка, если земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка (ст. 276 ГК РФ)⁴⁰. В силу природы сервитутного права, его прекращение может наступить вследствие следующих причин: отказа от него обладателя сервитута; в связи с гибелью имущества, являвшегося предметом сервитута; по соглашению сторон; а также в случае отчуждения недвижимого имущества, обремененного сервитутом, в собственность обладателя сервитута⁴¹.

В качестве примера установления сервитут в судебном порядке можно привести следующее судебное решение.

Государственное казенное учреждение «Главное управление строительства» обратилось в суд с иском о понуждении Тертышнюю А.Ф. заключить с ГКУ «ГУСКК» соглашение об установлении сервитута в отношении части земельного участка с условием компенсации затрат, включающих упущенную выгоду, затрат на биологическую рекультивацию части земельного участка, а также соразмерной платы за сервитут в год в редакции, предложенной ГКУ «ГУСКК»; в связи с тем, что замедление исполнения решения может повлечь значительный ущерб для ГКУ «ГУСКК» в виде срыва сроков

³⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ / Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁴⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ / Российская газета. 1994. № 238-239.

⁴¹ См: Ерофеев Б. В. Земельное право. Учебник для СПО. М.: Юрайт, 2019. С. 116.

строительства и не освоения бюджетных средств, обратиться к немедленному исполнению.

В обоснование своих требований истец указал, что в соответствии с постановлением главы администрации непосредственно на территории муниципального образования за счет средств краевого бюджета предусмотрено проектирование и строительство линейного объекта «Вторая нитка водоводов от РЧВ на горе Чиркова и резервуаров чистой воды Таманского группового водопровода. Функции государственного заказчика и застройщика по строительству объекта возложены на ГКУ «ГУСКК», которым разработана документация по планировке территории в отношении вышеуказанного линейного объекта.

Согласно указанной проектной документации, линейный объект расположен непосредственно в границах части земельного участка, находящегося в собственности гражданки Тертышной А.Ф.

Необходимость строительства водовода возникла в связи с высоким уровнем физического износа существующей нитки водовода, и, как следствие, необходимостью дублирования функций данных водоводов.

В связи с перспективным увеличением численности населения, а также для увеличения надежности элементов систем и сооружений, необходима прокладка второй нитки водовода, проходящей параллельно существующей нитке водовода.

Иные варианты размещения водовода и выполнение запроектированных дополнительных работ (мероприятий по автоматизации, диспетчеризации, а также сигнализации аварий на объекте) объективно отсутствуют. Учитывая тот факт, что собственник земельного участка Тертышняя А.Ф., уклоняется от подписания соглашения об установлении сервитута в отношении данного земельного участка, а также в связи с отсутствием иного варианта размещения водовода, который имеет большую социальную значимость для обеспечения населения питьевой водой, решение вопроса, связанного с необходимостью

оформления земельно-правовой документации, а также освоения бюджетных денежных средств, во внесудебном порядке суд удовлетворил иск ГКУ «ГУСКК» и обязал Тертышнюю А.Ф. подписать соглашение об установлении сервитута⁴².

2.3.6. Иные вещные права в отечественном законодательстве (право залога, право удержания и право пользования чужим жилым помещением).

В соответствии с положениями современного российского гражданского права залог – это один из способов обеспечения исполнения обязательств.

Он характеризуется предоставлением кредитору по обеспеченному залогом обязательства (залогодержателю) преимущественного перед другими кредиторами права (за исключениями, установленными законом) на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения должником этого обязательства (ст. 334 ГК РФ). Залогодержателю предоставлено право получить на тех же началах удовлетворение за счет страхового возмещения за утрату или повреждения заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает. Отношения, возникающие по поводу залога максимально полно регламентированы в § 3 гл. 23 ГК РФ⁴³. Отношения по залогоу недвижимости регулируются ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Залоговые отношения возникают в договорном порядке, а также непосредственно на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств. Так, в случае купли – продажи товара в кредит товар с момента передачи покупателю до оплаты признается находящимся в залоге у продавца,

⁴² Решение Темрюкского районного суда (Краснодарский край) от 21 февраля 2020 г. по делу № 2202/2020Т. // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/u9cOH7dRA6Zb> / (дата обращения 14.10 2020).

⁴³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ / Российская газета. 1994. № 238-239.

обеспечивая обязанность покупателя оплатить товар (п. 5 ст. 488 ГК РФ). Законодательство стран Западной Европы признает возможность возникновения залога в силу судебного решения или властного акта (так называемый принудительный залог), например, судебная ипотека во Франции. Для российского права это не характерно⁴⁴.

В качестве залогодателя может выступать как должник, предоставляющий свое имущество в залог, так и третье лицо, предоставляющее имущество для обеспечения чужого обязательства. Здесь следует уточнить, что залогодателем вещи может быть не только собственник вещи, но и лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, при наличии согласия собственника вещи на ее залог.

Залогом с оставлением имущества у залогодателя в обязательном порядке признаются ипотека и залог товаров в обороте. Договор о залоге является акцессорным. То есть дополнительным договором, существующим в связи с другим (главным) договором⁴⁵.

Общепризнано, что самым эффективным способом обеспечения исполнения обязательств является залог недвижимости, называемый ипотекой. Отношения по ипотеке могут возникнуть как в отношении недвижимого имущества, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, так и в отношении имущества, принадлежащего владельцу на праве хозяйственного ведения (п. 2 ст. 335 ГК РФ).

Наряду с договором об ипотеке государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

⁴⁴ Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. проф. А.С. Комаров, проф. А.А. Костин, проф. О.Н. Зименкова, доц. Е.В. Вершинина. Т. 1 : Общая часть. / М.: Статут, 2019. URL:http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/Grazhdanskoe_i_torgovoe_pravo_zarubezhnyh_gosudarstv/ (дата обращения: 13.10.2020).

⁴⁵ Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций / Под ред. О.Н. Садикова. М., 2019. С. 205.

подлежит сама ипотека как ограничение (обременение) права собственности (хозяйственного ведения)⁴⁶.

Достаточно близко к залоговому правоотношению по своей юридической природе правоотношение, возникающее по поводу удержания вещи. Это право воспринимается законодательством ряда государств как ограниченное вещное право.

Еще одной конструкцией прав на чужие вещи является право пользования чужими жилыми помещениями. По своей сути эти права представляют собой ни что иное, как разновидность узуфрукта, известного ещё римскому праву. Прежде всего, речь идет о правах членов семьи собственника жилого помещения, предусмотренных ст. 292 ГК РФ, которые вправе пользоваться жилым помещением наравне с собственником. Данное право пользования жилым помещением сохраняется за ними и в случае, если право собственности на жилое помещение перейдет к другому лицу. Таким образом, новый собственник жилого помещения, обремененного проживанием в нем лиц в соответствии с предоставленным им правом пользования жилым помещением, не может их выселить из этого жилого помещения. По сути, закон устанавливает ограничения непосредственно для собственника недвижимости в праве распоряжения ею.

Все сказанное выше подтверждает вещно-правовой характер права пользования чужим жилым помещением. Еще следует отметить, что данное право действует бессрочно (пожизненно). Оно возникает у граждан на основании либо договора купли-продажи недвижимости под условием пожизненного содержания с иждивением (п. 1 ст. 602 ГК РФ), либо в силу завещательного отказа (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Содержание данного права определено законом, а не договором или завещательным отказом и заключается в возможности проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, то есть в ограниченном (целевом)

⁴⁶ Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: «Статут», 2018. С. 471.

использовании чужого недвижимого имущества, исключаящем для управомоченного лица какие-либо возможности распоряжения этим имуществом⁴⁷.

Данное право сохраняется за пользователем и при смене собственника жилого помещения.

⁴⁷ См: Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве / «ЭЖ-ЮРИСТ», № 3, 2003. С. 13-14. URL: <https://base.garant.ru/3949905> / (дата обращения 19.09.2020).

Глава 3. Перспективы развития законодательства об ограниченных вещных правах в современной России

3.1. Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве и его признаках

Анализ правовых норм современного отечественного законодательства о вещном праве, позволяет прийти к выводу об отсутствии строгого порядка в регулировании вещных прав. В действующем российском гражданском законодательстве признаки и система вещных прав нормативно не определены. Гражданско-правовое регулирование вещных прав носит неупорядоченный, разрозненный характер.

Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации цель введения в ГК РФ раздела «Вещное право» связывается с созданием полноценной системы ограниченных вещных прав, отвечающей потребностям участников гражданского оборота.

Существенной новеллой, предлагаемой Концепцией, является формулировка базовых положений вещного права в общей части.

Пункт 2.2 IV раздела определяет признаки всякого вещного права (основания возникновения и прекращения вещных прав определяются законом; перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ; содержание и порядок осуществления вещных прав определяются ГК РФ; вещные права обременяют вещь (имущество) и следуют за ней; вещные права имеют преимущество перед иными правами на вещь; вещные права подлежат вещно-правовой защите; соотношение правомочий собственника и субъекта

ограниченного вещного права определяется законом; вещные права на чужие вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента таковой)⁴⁸.

Эти же признаки продублированы в п. 3.1 Концепции развития законодательства о вещном праве.

Представляется, что идея систематизации и обособления законодательства о вещном праве в самостоятельный раздел ГК РФ заслуживает всемерной поддержки. Вместе с тем, среди цивилистов нет единого мнения относительно целесообразности прописывать в ГК РФ определение вещного права и его нормативные признаки. Подвергаются критике высказываемые точки зрения по поводу признаков вещных прав.

Законодательное регулирование преимущественного действия вещных прав перед другими субъективными правами является нормативным решением вопроса о соотношении интересов субъектов гражданского права в случае коллизии нескольких прав на одну и ту же вещь, правовая природа которых различна.

Положения законодательства, устанавливающие приоритет того или другого права, не являются признаком именно вещного права, в том числе и потому что выбор преимущества связывается в данном случае самим законодателем со значимостью правовых ценностей, а не с природой субъективного права (к примеру, наступление нетрудоспособности, причинение вреда здоровью, наличие трудовых отношений с обязанным лицом и др.).

Порядок определения соотношения правомочий субъекта ограниченного вещного права и права собственности также является не признаком вещных прав, а нормативным правилом определения подлежащих применению норм в случае конфликта интересов субъектов гражданского права.

Определенный в законопроекте момент возникновения вещных прав на чужие вещи датой их регистрации (учета) является требованием законодателя и

⁴⁸ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / М., 2009. С. 72. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/ (дата обращения: 20.09.2020).

нормативным обеспечением принципа публичности вещных прав, что, по нашему мнению, к признакам субъективных вещных прав, подчеркивающих их индивидуальные содержательные свойства, отношения не имеет. По сути, в Законопроекте воспроизведен лишь один признак вещных прав - они обременяют вещь и обеспечивают их обладателям господство над ней.

В статье 221 законопроекта № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено понятие вещного права: «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ».

В Проекте *ipso jure* не указываются конкретные признаки вещного права, но отдельные положения п. 1 ст. 221 законопроекта все же свидетельствуют о косвенном признании законодателем признаков вещных прав: непосредственное обременение вещи, отсутствие срока действия вещных прав.

Проект содержит оговорки (абз. 3 п. 1. ст. 221), которые не могут свидетельствовать о логической стройности и последовательности в изложении признаков вещного права, а скорее только о нивелировании нормативных признаков вещных прав.

Содержащаяся в проекте характеристика бессрочности вещных прав на наш взгляд, не выдерживает строгой критики, поскольку этот признак в большей степени присущ праву собственности. Что же касается большой группы ограниченных вещных прав (например, залога, сервитута, вещных выдач, преимущественного права покупки), то здесь очевидное противоречие логике построения данных правовых конструкций, поскольку они в большинстве своем являются срочными.

Законопроект содержит термин «непосредственное господство лица над вещью», что по смыслу и значению представляет собой квалифицирующий признак субъективного права как вещного.

Представляется не совсем удачным применение законодателем подобной юридической техники, поскольку формулирование дефиниций юридических категорий не является задачей законодателя. В последствии любая неточность, неопределенность, расплывчатость формулировок в источниках права должна быть устранена теорией гражданского права. А в этом случае, как нам кажется, достичь единодушия в толковании и понимании юридической терминологии у цивилистов вряд ли получится. Во всяком случае, в обозримом будущем. Заметим, что понятие и значение «непосредственное господство лица над вещью» не раскрывается и в самих Концепциях, являющихся базовыми программными документами с перспективой их долгосрочного действия на период текущей реформы российского гражданского законодательства.

Надо отметить, что ограниченные вещные права способны предоставить непосредственно их обладателям права на чужое имущество в определенном объеме, а также позволяют извлекать выгоду от использования вещей, обремененных этими правами. В настоящее время можно выделить целый блок экономических интересов, которые могут быть удовлетворены за счет развитой системы ограниченных вещных прав⁴⁹.

Вместе с тем, в ГК РФ подобной развернутой системы вещных прав нет. В ГК РФ представлено право собственности как самое полное, максимальное вещное право, и сервитуты (самое «слабое» вещное право)⁵⁰.

⁴⁹ См: Махиня Е.А. Система вещных прав в проекте изменений гражданского кодекса РФ // Вестник Омской юридической академии. 2016. № 1. С. 33. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-veschnyh-prav-v-proekte-izmeneniy-grazhdanskogo-kodeksa-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 05.11.2020).

⁵⁰ См: Бевзенко Роман. Почему реформа вещных прав это хорошо и совсем не страшно. URL https://z:pochemu_reforma-veschnyh-prav-eto-horosho-i-sovsem-ne-strashno (дата обращения: 03.10.2020).

Можно с уверенностью утверждать, что действующий ГК РФ страдает отсутствием положения о вещных правах, которые взяли бы на себя роль промежуточных инструментов, способных оптимизировать экономическое взаимодействие собственников обременяемых объектов с иными участниками гражданского оборота.

Таким образом, в результате отсутствия развитой системы вещных прав образовалась юридическая «лакуна», которую заполнил договор аренды. Подобная ситуация не может устраивать участников экономической деятельности, поскольку регулирование долгосрочных и дорогостоящих проектов осуществляется договором аренды, а не вещным правом, которое способно предоставить серьезную юридическую защиту имущественным интересам пользователей.

Практика свидетельствует, что использование договора аренды для застройки на чужом участке негативно сказывается на положении застройщика, ибо арендодатель в любой момент может потребовать расторжения договора по предусмотренным в законе основаниям, фактически оставив застройщика земельного участка без каких-либо прав на землю. Существующая в стране проблема «обманутых дольщиков» возникла именно потому, что застройщики не могут получать серьезное банковское кредитование, поскольку у них нет надежных титулов на землю. Обстоятельства вынуждают их привлекать средства населения в целях продолжения строительства. Представляется возможным изменить крайне негативное положение в сфере пользования чужими земельными участками, применив классические принципы вещного права – посредством типизации видов вещных прав и типизации в законе их содержания по модели «можно только то, что разрешено», а также идеи о записи всего содержания вещного права в Едином государственном реестре недвижимости с тем, чтобы соглашение о его установлении в дальнейшем не имело какого-либо значения для третьих лиц.

Прежде всего, при разработке новых правовых норм, регулирующих вещные отношения, должны быть учтены классические подходы к владению и пользованию недвижимым имуществом, которые приняты в ведущих правовых системах западных стран, таких как Германия, Франция, Швейцария, Нидерланды и др.

Подготовленный Советом при Президенте РФ по кодификации гражданского законодательства проект реформы вещного права предполагает введение в России особого вида защиты владения, которая носит название владельческой (посессорной) защита. Этот способ защиты является собой облегченный способ защиты прав, предоставляющий владельцу возможность эффективно и быстро защитить свое владение. Петиторная защита предполагает, что непосредственно истец должен доказать наличие у него права на истребуемое имущество, иначе ему будет отказано в удовлетворении иска. Однако доказать факт обладания правом собственности или иным вещным правом на имущество зачастую достаточно сложно. Благодаря механизму посессорной защиты правообладатели смогут защитить свои интересы, доказав лишь факт владения истребуемым имуществом, не касаясь правового основания⁵¹.

Анализ п. 1 ст. 216 Проекта ГК позволяет с уверенностью утверждать, что разработчики, вводя посессорную защиту прав, ставили перед собой такую же цель, т.е. защитить владельца. Теперь даже собственник имущества не вправе самоуправно изъять его из владения владельца. Если же собственник лишит владельца объекта владения помимо его воли, то владелец вправе предъявить посессорный иск.

По сути, назначение владельческой защиты – это борьба с насильственными, самоуправными действиями. Поскольку случаев

⁵¹ Забродин Д.М., Владельческая (посессорная) защита в современном гражданском праве России. МГЮА имени О.Е. Кутафина. <https://yandex.ru/turbo/wiselawyer.ru/s/poleznoe/52146-vladelcheskaya-posessornaya-zashhita-sovremennom-grazhdanskom-prave-rossii/> (дата обращения: 02.10.2020).

самоуправства в современной российской действительности довольно много, владельцам необходимо иметь юридически обеспеченную возможность прибегать к оперативным средствам защиты.

Представляется, что введение владельческой защиты надежно укрепит гражданский оборот и создаст эффективные юридические средства против захвата чужого имущества.

3.2. Система ограниченных вещных прав в проектируемой редакции ГК РФ

В анализируемом Проекте предусмотрено создание разветвленной системы особых ограниченных вещных прав – сервитутов. Использование сервитутов позволит, в частности, урегулировать прокладку через частные земельные участки линий электропередач, связи, газопроводов и др.

Проект закрепляет две базовые модели ограниченных вещных прав на земельные участки:

- 1) право постоянного владения и пользования (эмфитевзис), предполагающее широкие возможности использования свойств природного объекта с сохранением его субстанции;
- 2) право застройки (суперфиций), предполагающее изменение правообладателем свойств и качеств земельного участка, прежде всего возведение на нем различных сооружений;

Правом постоянного землевладения (эмфитевзисом), согласно абз. 1 ст. 299 проектной редакции ГК, является непосредственно право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо

охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (эмфитевзис).

Таким образом, целью введения этого вещного права является предоставление земельного участка для осуществления деятельности, которая связана с использованием природных свойств и качеств участка (ведение сельского хозяйства, создание заповедников, заказников и т.п.). Это право не должно предоставляться для размещения и (или) обслуживания жилых и офисных зданий, промышленных объектов.

Таким образом, право постоянного владения и пользования предназначено прежде всего для ведения сельскохозяйственного производства на земельном участке.

В соответствии со ст. 299.3 проектной редакции ГК РФ это право действует без ограничения срока. Вместе с тем, стороны могут установить срок его действия, который по длительности не может быть менее 50 лет.

Эмфитевзис переходит в порядке сингулярного и универсального правопреемства (п. 2 ст. 299.5 проектной редакции ГК РФ).

Право постоянного землевладения возникает на основании договора, и считается возникшим с момента государственной регистрации. К существенным условиям договора об установлении права постоянного землевладения относятся следующие:

- условия о земельном участке (ст. 287 проектной редакции ГК РФ);
- цели использования земельного участка;
- плата за право постоянного землевладения (ст. 299.2 проектной редакции ГК РФ).

При этом, размер платы может существенным образом различаться в зависимости от характера использования земельного участка и условий его предоставления и может в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, быть ограничен размером

земельного налога или меньшим размером (п. 2 ст. 299.5 проектной редакции ГК РФ).

В содержание права постоянного землевладения входит владение и пользование земельным участком с извлечением из него плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права. Характеристики земельного участка могут быть изменены, но только в сторону улучшения его природных свойств и качеств (ст. 299.1 Проекта ГК РФ). Обладатель вещного права на земельный участок может возводить на нем только временные постройки, необходимые для осуществления соответствующей деятельности. При этом он несет обязанности обрабатывать землю и не допускать ухудшения земельного участка⁵².

Следует отметить, что право постоянного землевладения будет устанавливаться не только по воле собственника, но и в случаях, предусмотренных законом, и по иным основаниям.

Разработчики Проекта четко определили основания возникновения и прекращения эфитевзиса. В соответствии со ст. 299.6 Проекта основанием для прекращения этого права является нарушение условий, в частности существенное ухудшение природных свойств и качеств земельного участка.

В качестве особого вещного права Проект устанавливает непосредственно право застройки. Это право предоставит возможность строительства на чужом земельном участке. Право застройки предназначено для случаев, когда земельный участок используется для строительства на нем различного рода объектов с их последующей эксплуатацией. Право застройки возникает на основании договора, считается возникшим с момента государственной регистрации.

Согласно проектной редакции ст. 300 ГК РФ, закрепляющей легальное определение, правом застройки является право владения и пользования чужим

⁵² Демкина А. Ограниченные вещные права в проекте ГК «ЭЖ-ЮРИСТ», 2020, № 4 / URL: <https://yandex.ru/turbo/wiselawyer.ru/s/poleznoe/56637-ogranichennye-veshnyye-prava-proekte> (дата обращения: 04.10.2020).

земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Однако право застройки позволит лицу, обладающему таким правом, не только осуществлять строительство, но и изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке: реконструировать их, сносить и возводить новые (ст. 300.1 проектной редакции ГК РФ).

В содержание права застройки входит владение и пользование земельным участком, а также находящимися (возведенными) на земельном участке зданиями и сооружениями. По общему правилу здания и сооружения, возведенные на земельном участке, который обременен правом застройки, признаются собственностью собственника земельного участка. В течение срока действия права застройки застройщик вправе изменять и сносить указанные здания и сооружения, а также возводить новые.

В соответствии с положениями законопроекта право застройки может быть бессрочным или устанавливаться на определенный срок – до 100 лет, но не менее 30 лет, а также платным. Размер платы может быть установлен соглашением сторон, если иное не предусмотрено законом или договором. Изменение размера платы за право застройки допускается не чаще чем 1 раз в 10 лет по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда (ст. 300.4 проектной редакции ГК РФ).

Суперфиций может переходить в порядке сингулярного и универсального правопреемства, а также может обременяться. Однако, следует отметить, что при этом вещное право на землю и право на строения, являясь единым правом, на весь срок существования суперфиция не могут быть разделены.

При изменении целевого назначения или разрешенного использования находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, в результате чего стало допустимым строительство на нем, лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе требовать предоставления

ему права застройки земельного участка вместо права постоянного землевладения либо дополнительно к нему.

Право застройки должно будет заменить используемый в настоящее время на практике договор аренды, заключаемый в целях осуществления строительства.

Сервитут. Значительному реформированию подвергся и институт права ограниченного пользования объектом недвижимости – сервитут.

Положения главы 20.2 ГК РФ в редакции Проекта детально регулируют связанные с сервитутами отношения чего нельзя сказать о нормах действующего гражданского и земельного законодательства.

Так, сервитут может быть установлен между собственниками господствующей и служащей вещи. В то же время в соответствии с п. 6 ст. 301 ГК РФ в редакции Проекта установления сервитута вправе требовать также непосредственно обладатели вещных прав, имеющие правомочия пользования и владения служащей и (или) господствующей вещью.

Весьма важным моментом реформирования данного института является определение в проекте закрытого перечня видов сервитутов. Более того, запрещается создание новых видов сервитутов (п. 5 ст. 301 и § 2 гл. 20.2 ГК РФ в редакции Проекта).

Так, могут устанавливаться сервитуты следующих видов: перемещения (прохода, прогона скота и проезда), строительные (стройки и опоры), мелиорации, горные и коммунальные.

Буквальное толкование нормы п. 5 ст. 301 Проекта ГК РФ приводит к выводу о том, что установление другими кодексами и федеральными законами иных видов сервитутов, помимо указанных, не допускается. Однако объем предоставляемых прав по каждому сервитуту может уточняться федеральными законами. Мы видим, что в действующем Гражданском кодексе РФ подобного положения нет (п. 1 ст. 274 ГК РФ). Согласно п. 5 ст. 301.1 ГК РФ в редакции Проекта в соглашении или судебном решении, предусматривающем

установление сервитута, должны быть указаны следующие условия: вид сервитута; условия его осуществления (место в границах служащей вещи и время, периодичность); размер платы за сервитут.

Особо оговаривается, что соглашение о сервитуте должно быть составлено в форме единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении сервитута.

По общему правилу сервитуты должны быть возмездными. Безвозмездные возможны, однако Проект ГК РФ подчеркивает, что к ним не могут относиться сервитуты, которые установлены для осуществления предпринимательской деятельности (п. 2 ст. 301.2 ГК РФ в редакции Проекта).

Статья 301.2 ГК РФ в редакции Проекта предполагает договорное определение платы за сервитут. Она может иметь денежное или иное выражение, может быть как единовременной, так и осуществляемой в виде периодических платежей. В отношении последних Проект ГК РФ разрешает пересмотр суммы каждые пять лет. При этом размер платы, предусмотренный в соглашении об установлении сервитута или в соответствующем судебном решении, должен указываться в записи в ЕГРН.

Действующий ГК РФ не допускает существования срочных вещных прав. Проект ГК РФ не считает это невозможным (см. соответствующие нормы об ипотеке, праве застройки и пр.), хотя сервитут в Проекте ГК РФ по общему правилу признается бессрчным, если иное не предусмотрено Кодексом (п. 1 ст. 221, п. 3 ст. 301 ГК РФ в редакции Проекта).

Многие нормы Проекта ГК РФ прямо или косвенно указывают на невозможность существования такой правовой конструкции, как публичный сервитут, который предусмотрен в ст. 23 ЗК РФ.

Так, в п. 2 ст. 301 Проекта ГК РФ говорится, что сервитут не может быть установлен для неопределенного круга лиц. В соответствии с п. п. 1 и 6 ст. 301 Проекта ГК РФ сервитут может быть установлен только в интересах

собственника господствующего участка (соответствующего здания, строения и т.п.) или иного обладателя вещного права на объект недвижимости.

Следует отметить, что может возникнуть коллизия норм о сервитутах в ГК РФ и ЗК РФ, если проект ГК РФ будет принят в данном виде, а положения Земельного кодекса останутся неизменными.

В Проекте ГК РФ не предусматриваются основания установления и прекращения сервитута по давности. Вместе с тем длительное неиспользование может послужить одним из доказательств того, что необходимости в существовании сервитута нет. С другой стороны, достаточно длительное использование чужой недвижимой вещи может послужить основанием для установления сервитута по соглашению непосредственно с собственником участка или же в судебном порядке.

Следует отметить, что Проект ГК РФ предусматривает оценочные основания установления и прекращения сервитутов. Он не требует соблюдения жестких критериев для возникновения этих правоотношений. В то же время, положения, содержащиеся в гл. 20.2 Проекта ГК РФ дают некоторые ориентиры, позволяющие определить необходимость установления сервитута или же его прекращения.

Так, из п. 1 ст. 301 Проекта ГК РФ следует, что установление сервитута не должно лишать собственника служащего участка правомочия владения, пользования и распоряжения им. В п. 2 ст. 301.1 Проекта ГК РФ говорится о том, что осуществление сервитута должно происходить наименее обременительным для собственника служащей вещи способом, позволяющим использовать ее по назначению, и с причинением собственнику служащей вещи наименьшего неудобства.

Кроме того, в проекте ГК РФ также не допускается возложения на собственника служащей вещи каких-либо положительных обязанностей, выражающихся в совершении действий в пользу управомоченного лица (п. 3 ст. 301.1).

Весьма неопределенным и оценочным по своему содержанию является правило о том, что управомоченное лицо не вправе совершать действия, направленные на изменение служащей вещи, если эти изменения превышают требования необходимого для осуществления сервитута (п. 4 ст. 301.1 Проекта ГК РФ).

В п. 1 ст. 301 Проекта ГК РФ установлен запрет на сервитут, который может затруднить использование служащей вещи настолько, что она утратит свое назначение. Представляется, что толкование этой нормы будет в большой степени зависеть от позиции суда и конкретных обстоятельств дела, что, возможно, не всегда оправданно.

Такие же оценочные и неопределенные границы установлены для прекращения сервитута (п. п. 2 и 4 ст. 301.5 Проекта ГК РФ). При этом их нарушение признается достаточным основанием для прекращения сервитута (п. п. 2 и 4 ст. 301.5 Проекта ГК РФ). Однако форма, в которой должно быть выражено соответствующее требование, не определена.

Сущность сервитута - исходя из норм ст. ст. 301.1 и 301.5 ГК РФ в редакции Проекта – состоит в праве пользования служащей вещью, что подчеркивает невозможность существования сервитута, допускающего владение и распоряжение служащей вещью. Иными словами, сервитут - это право на конкретную функцию чужой вещи, а не на саму вещь. Сравнивая содержание эмфитевзиса, суперфиция и узуфрукта с сервитутом, целесообразно выделить несколько отличительных моментов:

1) сервитут отличается отсутствием правомочия владения чужим земельным участком;

2) сервитут не сосредотачивается в одном пространстве, на одном объекте. Для его возникновения всегда необходимо наличие двух объектов – для которого он устанавливается, и на который он устанавливается;

3) сервитут в отличие от эмфитевзиса и суперфиция, служит для осуществления права собственности, его цель направлена на удовлетворение

нужд господствующего участка за счет другого участка. В данном случае можно говорить о двойной производности сервитута от права собственности. Он устанавливается на чужую вещь, у которой есть собственник, для вещи, которая также имеет собственника;

4) в Проекте закреплён строго поименованный и конкретный перечень целей применения сервитута, связанный, по общему правилу, с пользой для осуществления непосредственно права собственности господствующей недвижимости, восполняющей ее недостатки. Данные отличительные признаки сервитута исключают возможность использования других ограниченных вещных прав пользования, «как альтернативы сервитуту».

Проект предусматривает введение права личного пользования - ограниченного вещного права личного характера, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью в соответствии с ее назначением. Установление этого права возможно лишь для некоммерческих целей и должно принадлежать, как правило, гражданам либо некоммерческим организациям. Основной целью введения этого права – защищенное пользование чужой недвижимостью не в коммерческих целях (например, для проживания родственников в жилых помещениях; использования некоммерческими организациями (университетами, фондами и проч.) зданий или помещений, предоставленных благотворителями).

Следует подчеркнуть, что объектом права личного пользования в соответствии со ст. 302.1 Проекта может быть здание, помещение или иная недвижимая вещь. Получается, что объект права личного пользования значительно уже объекта usufructa по римскому праву и соответствует объекту *habitatio*. Субъектами права личного пользования, согласно ст. 302 Законопроекта, выступают собственник недвижимого имущества (любой субъект гражданского права, имеющий в собственности недвижимость), с одной стороны, и гражданин, и некоммерческая организация в случаях, установленных законом, с другой стороны. Круг субъектов права личного пользования также существенно ограничен. Как известно, существенным признаком usufructa

выступает право пользования плодами вещи. Кроме того, узуфрукт как право обладал оборотоспособностью.

Анализ положений Проекта о личном пользовании позволяет сделать вывод о том, что использование вещи, предоставленной в личное пользование, в предпринимательской деятельности не допускается. Вещь может быть использована исключительно в личных целях, не связанных с предпринимательской деятельностью. Более того, не может быть передан другим лицам ни сам объект личного пользования, ни право личного пользования.

Из этого мы делаем вывод, что у права личного пользования отсутствует главный признак узуфрукта, который отличал его от смежных личных сервитутов. Таким образом, в понимании римского права право личного пользования не является узуфруктом а, стало быть, не является сервитутом. Право личного пользования – это самостоятельный вид ограниченного вещного права.

Проектом предусмотрено регулирование детальное регулирование ипотеки как особого вещного права, служащего для обеспечения обязательств. В этой части проект содержит весьма продвинутую и необходимую для кредиторов конструкцию независимой ипотеки, то есть, ипотеки, существование которой не привязано к какому-либо долгу, а которая позволяет обеспечивать любые (в том числе будущие и потому не известные в момент установления ипотеки) требования кредиторов к должникам.

Проектом предусмотрены две разновидности ипотеки: независимая и акцессорная. В соответствии со ст. 303.1 ГК РФ в редакции законопроекта акцессорная ипотека устанавливается на недвижимую вещь в обеспечение исполнения обязательства с указанием непосредственно в договоре ипотеки данных о существовании, размере и сроках исполнения этого обязательства, независимая же ипотека устанавливается без указания таких данных при условии определения в договоре ипотеки предельной суммы, которая может быть

получена залогодержателем из денежных средств, вырученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения своих требований, а также срока существования права залога⁵³.

Из содержания ст. 303.4 ГК РФ законопроекта вытекает, что предмет ипотеки могут составлять недвижимые вещи, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, или же доли в праве собственности на такие недвижимые вещи, а также право постоянного землевладения и право застройки индивидуально-определенные вещи. В этой связи, по нашему мнению, ипотека долей и прав не может иметь вещно-правовой природы. Положение ст. 303 ГК РФ в редакции законопроекта раскрывает содержание ипотеки. Так, в соответствии с данной статьей, «залогодержатель в целях удовлетворения своих требований за счет заложенной недвижимой вещи имеет право распорядиться этой заложенной недвижимой вещью в порядке и на условиях, определенных законом и договором ипотеки».

Следует отметить, что для обращения взыскания на заложенную вещь, залогодержатель должен иметь ее в своем владении. В соответствии со ст. 303.13 ГК РФ законопроекта залогодержатель вправе истребовать заложенную ему недвижимую вещь из владения залогодателя или третьего лица для целей обращения на нее взыскания и последующей реализации. Таким образом, залогодержатель истребует вещь в свое владение.

Таким образом, правомочие владения хотя и входит в состав ипотечного права, однако может быть реализовано лишь при наступлении обстоятельств, служащих основанием для обращения взыскания на заложенное имущество, а если речь идет о залоге, то безотносительно данных оснований.

Проект вводит особое вещное право, которое именуется право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 20.5 Проекта).

⁵³ См: Махиня Е.А. Система вещных прав в проекте изменений гражданского кодекса РФ // Вестник Омской юридической академии. 2016. № 1. С. 33. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-veschnyh-prav-v-proekte-izmeneniy-grazhdanskogo-kodeksa-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 05.11.2020).

Право приобретения чужой недвижимой вещи возникает у лица на основании его договора с собственником недвижимой вещи, а в случаях, установленных законом, на основании договора с лицом, которое не является ее собственником на момент заключения договора, но станет таковым после создания соответствующей недвижимой вещи. Лицо, обладающее правом приобретения чужой недвижимой вещью, имеет исключительное право перед другими лицами на приобретение данной вещи в свою собственность. Такое право может возникать из любого договора, предусматривающего отчуждение недвижимой вещи. Существенными условиями договора о праве приобретения чужой недвижимой вещи являются: данные, позволяющие определить вещь; срок существования права приобретения чужой недвижимой вещи; размер платы, если право предоставляется на платной основе; срок передачи вещи; цена и срок оплаты приобретаемой вещи.

Право приобретения чужой недвижимой вещи подлежит государственной регистрации. При этом данное право может быть передано другому лицу с одновременной передачей этому же лицу своих прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи в его собственность.

Указанное право прекращается, если: вещь поступила в собственность обладателя этого права; произошел выкуп собственником вещи права ее приобретения непосредственно у правообладателя; правообладатель отказался от этого права; истек срок существования права; произошла гибель недвижимой вещи, обремененной этим правом.

Проект предусматривает введения такого ограниченного вещного права как право вещных выдач – право на получение из стоимости недвижимой вещи периодических платежей или иных имущественных предоставлений. Право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в

случае неполучения такого предоставления - правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки. Основным отличием от ипотеки здесь является то, что ипотека представляет собой обеспечительное право, в то время как право вещной выдачи является самостоятельным правом. Право вещной выдачи предусматривает совершение собственником недвижимой вещи определенных действий, в этом заключается основное ее отличие от сервитута⁵⁴.

Право вещной выдачи может пригодиться в том случае, когда есть спор по поводу неделимой вещи. В данном случае одной стороне остается неделимая вещь, а другая сторона получает от собственника неделимой вещи имущественное предоставление.

Право вещной выдачи возникает на основании договора об установлении права вещной выдачи с собственником или по иным основаниям, предусмотренным законом. Данный договор подлежит государственной регистрации. Существенные условия договора: размер (объем) имущественного предоставления; его денежная оценка; периодичность предоставлений; срок действия права вещной выдачи.

Право вещной выдачи может быть установлено на срок жизни гражданина, имеющего это право, или иной срок, но не более чем на 100 лет и подлежит прекращению в случаях: смерти обладателя права вещной выдачи, если данное право было установлено на срок его жизни; истечение срока действия права вещной выдачи; гибели недвижимой вещи, обремененной правом вещной выдачи.

⁵⁴ См: Ковязин В.В. Право вещных выдач как ограниченное вещное право. Научно-практическая конференция. Ставрополь: НОУВПО «СевКавГТИ», 2017. Вып.2, Т. 2. С. 52-55. URL: <http://lawlibrary.ru/article2277491.html> (дата обращения 12.10.2020).

На основании анализа положений Проекта о праве вещной выдаче, можно сказать, что право вещных выдач отличается от обычного обязательства тем, что оно создает обременение, лежащее на собственнике вещи, и следует за вещью⁵⁵.

Право оперативного управления. Проект также решает проблему пользования государственными предприятиями и учреждениями государственной собственностью, вводя вместо трех вещных прав (хозяйственное ведение, оперативное управление, постоянное бессрочное пользование) одно право – право оперативного управления, позволяя непосредственно государственному органу по управлению имуществом варьировать полномочия пользователя.

В действующей редакции ГК РФ есть глава, посвященная праву оперативного управления – «Право хозяйственного ведения, право оперативного управления». Согласно законопроекту, предполагается упразднить институт права хозяйственного ведения и устранить правовую неопределенность, которая заключается в том, что для предприятий или учреждений, владеющих имуществом на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления, устанавливается различный правовой режим. По мнению разработчиков, данный законопроект в переходных положениях (п. 28 ст. 8 законопроекта) содержит хорошие правила, новеллу, которую мало кто замечает, где сказано, что все договоры аренды будут считаться прекращенными с введением в действие названного Законопроекта, а у предприятий возникнет право оперативного управления абсолютно на все имущество, включая земельный участок⁵⁶.

По законопроекту предполагается, что предприятия или учреждения не вправе продавать или распоряжаться иным образом, принадлежащим ему на

⁵⁵ См: Серова А.А. Право вещной выдачи: реформа института вещных прав в России. // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования в России и зарубежных странах: сборник статей Всероссийской конференции. 24 января 2014 г. М.: РУДН, 2014. С.391. URL: <https://base.garant.ru/4062777/> (дата обращения: 30.09.2020).

⁵⁶ См: Демкина А. Ограниченные вещные права в проекте ГК РФ / «ЭЖ-ЮРИСТ», 2020, № 4 / URL: <https://yandex.ru/turbo/wiselawyer.ru/s/poleznoe/56637-ogranichennyye-veshnyye-prava-proekte> (дата обращения: 04.10.2020).

праве оперативного управления недвижимым имуществом. Предприятие, не являющееся казенным, по общему правилу вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему движимым имуществом, в то время как казенное предприятие или учреждение вправе распоряжаться движимым имуществом лишь с согласия собственника имущества. Без согласия собственника казенное предприятие или учреждение вправе распоряжаться производимыми ими товарами, работами, услугами.

Право ограниченного владения земельным участком. Проект ГК РФ не выделил специальную главу для данного вида ограниченного вещного права. Скорее всего, данное право будет помещено в перечень ограниченных вещных прав и в главу, содержащую нормы о праве собственности на здания и сооружения.

Правом ограниченного владения земельным участком признается право собственника здания или сооружения, не имеющего иного вещного права или договора с собственником земельного участка, владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию или сооружению.

В свою очередь, собственнику земельного участка предоставлено право, если иное не предусмотрено законом, требовать от собственника здания или сооружения соразмерную плату за владение и пользование земельным участком.

Резюмируя вышеизложенное, можно сказать, что проект создает законченную систему ограниченных вещных прав, позволяющую непосредственно решать юридические проблемы, которые невозможно сегодня эффективно разрешить имеющимся юридическим инструментарием.

Заключение

Подводя итог проведенному исследованию, следует отметить, что современное российское гражданское законодательство предусматривает несколько групп ограниченных вещных прав. В эту систему входят: вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника; ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков; права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом жилыми помещениями); обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога (залогодержателя) и удержания, объектами которых, в отличие от иных вещных прав, могут являться движимые вещи.

В пункте 1 статьи 216 ГК РФ в качестве ограниченных вещных прав прямо названы лишь первые две группы. В действительности ими, однако, не исчерпываются предусмотренные ГК РФ иные вещные права. Вместе с тем перечень ограниченных вещных прав прямо предусмотрен законом и в этом смысле является исчерпывающим.

Ограниченные вещные права, имея ряд общих черт, по своим целям и содержанию достаточно разнообразны, и законодательство не даёт им единого общего определения. Ограниченные вещные права связаны с правом собственности и призваны в различных юридических формах способствовать его функционированию в имущественном обороте в интересах как самого собственника, так и других лиц, обладающих такими правами.

В своем возникновении и содержании ограниченные вещные права производны и зависимы от права собственности на соответствующий материальный объект. Правомочия собственника, которые могут быть ограничены, определяют ограниченные рамки вещного права, а в случае прекращения права собственности ввиду гибели объекта или изменения его

назначения ограниченное вещное право прекращается. Наконец, заслуживает быть отмеченной и такая особенность ограниченных вещных прав: они предоставлены определенному субъекту гражданского права и их переход к другим лицам ограничен. Он возможен в случае смерти гражданина или прекращения (реорганизации) юридического лица. Договорную уступку (цессию) ограниченного вещного права гражданское законодательство не предусматривает, и по общему правилу в этом нет необходимости.

В настоящее время в Российской Федерации происходит реформирование вещного права, результатом чего станет введение непосредственно в российское гражданское право системы современных норм о вещных правах. Таким образом, будут устранены устаревшие конструкции, не позволяющие должным образом учитывать те изменения, которые происходят в экономической жизни.

Анализ положений проекта закона о внесении изменений в гражданский кодекс Российской Федерации в раздел «Вещное право» дает основание утверждать, что проект существенно пересматривает всю модель вещных прав действующей редакции ГК РФ, и вводит развитую систему ограниченных вещных прав. В соответствии с проектом к вещным правам относятся право собственности и ограниченные вещные права, перечень которых значительно расширился по сравнению с действующим ГК РФ. Среди прав на чужую вещь (ограниченное вещное право) в законе появляются право постоянного землевладения, право застройки, право личного пользования, право приобретения чужой недвижимой вещи право вещной выдачи, право ограниченного владения земельным участком.

Проект не только предполагает введение конкретизированного перечня ограниченных вещных прав, но и содержит регламентационные нормы в отношении каждого вида ограниченного вещного права.

Нельзя не согласиться с мнением Е.А. Суханова, что ведение нового перечня ограниченных вещных прав, довольно подробная регламентация их содержания, должно упорядочить вещные правоотношения в целом, послужить

положительным фактором в развитии национальной экономики, реализовать давно назревшие положительные ожидания⁵⁷.

Изменение регулирования вещных прав должно повлечь за собой изменения и в отдельных законодательных актах (Земельный кодекс, Водный кодекс, Лесной кодекс, законодательство о государственной регистрации недвижимости и проч.).

Разработанные наукой гражданского права положения нашли отражение в законопроектах о внесении изменений в действующий ГК РФ. Они характеризуют сложившийся на современном этапе уровень научных знаний, правовой культуры, правосознания, юридической техники. Оценивая все проектируемые изменения, можно выделить определенные тенденции развития вещного права как отрасли науки и законодательства

Решая вопросы реформирования института ограниченных вещных прав, российским законодателям не следует игнорировать общих для романо-германской правовой семьи закономерностей построения системы вещных прав, поскольку это может лишить первоосновы, понимаемой в данном контексте как диалектическое единство исторического происхождения и индивидуальной специфики регулирования в отдельных правопорядках. Нельзя забывать, что российское частное право является самобытной и неотъемлемой частью системы континентального частного права с присущими уникальными особенностями и исторически сложившейся спецификой.

Прежде всего, это синхронизация законодательства о вещном праве в самостоятельном разделе ГК РФ.

В результате проводимой реформы должна быть сформирована обособленная, органичная, внутренне согласованная система правового регулирования вещных правоотношений в гражданском законодательстве,

⁵⁷ См: Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 560.

устанавливающая специальные правила в отношении возникновения, изменения, прекращения, осуществления и защиты вещных прав.

Следует отметить, что все изменения направлены на гармонизацию российского гражданского законодательства в смысле разграничения предмета регулирования непосредственно между гражданским и земельным законодательством по вопросам возникновения, осуществления и ограничения вещных прав на земельные участки. Прежде всего, должны быть устранены коллизии между гражданским и земельным законодательством в сфере оборота земельных участков, как одного из важнейших объектов имущественного оборота. Пока в регулировании земельных отношений преобладающее положение занимает Земельный кодекс, где установлено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками регламентируются гражданским законодательством, если другое не установлено земельным и другим специальным законодательством (п. 3 ст. 3 ЗК РФ).

На наш взгляд, в ГК РФ должно содержаться определение сервитута, и четко в полном объеме закреплены все виды сервитутов. Существующая классификация сервитутов устанавливает открытый перечень нужд собственника. Это создает неоднозначную ситуацию, поскольку позволяет придумывать разнообразные сервитуты. Кроме того, следует законодательно установить длительность действия сервитутного права в зависимости от вида сервитута. Это должно облегчить задачу судам при рассмотрении соответствующих споров.

Особое внимание должно быть уделено договору об установлении сервитута и порядку его оформления. Представляется необходимым закрепить обязательную нотариальную форму данного договора. Это позволит защитить права гражданам отстаивать свои права по ограниченному использованию соседних земельных участков, не прибегая к судебному разбирательству.

Нуждается в проработке и вопрос о вознаграждении за пользование сервитутом, а также о порядке внесения платы за сервитут.

Оценивая предлагаемые законодателями изменения в ГК РФ, можно с уверенностью сказать, что создается надежная соответствующая уровню экономического развития государства система ограниченных вещных прав, способная обеспечивать имущественные интересы участников гражданского оборота. В Проекте ГК РФ нормативно закрепляются общие положения об ограниченных вещных правах: регламентируются виды ограниченных вещных прав, определяются способы разрешения коллизий интересов собственника и субъекта ограниченного вещного права. Ограниченные вещные права предстают целостным элементом вещных права, нормативное единство которого обеспечено соблюдением баланса в регулировании общих положений об ограниченных вещных правах и их отдельных видах. Вместе с тем еще остаются нерешенными ряд вопросов, касающихся ограниченных вещных прав.

Изменения о вещных правах, планируемые в рассмотренном проекте ГК РФ, несомненно, носят позитивный характер и направлены непосредственно на создание развернутых юридических конструкций в сфере ограниченного вещного права с целью приведения его в соответствие с лучшими образцами гражданских кодификаций Западной Европы⁵⁸.

⁵⁸ См: Ратников А.В. Современное состояние законодательства об ограниченных вещных правах // «Право. Адвокатура, Нотариат», Международные научные чтения студентов, магистров, аспирантов, соискателей, молодых ученых (15 апреля 2020 г.). Российская академия адвокатуры и нотариата, М., 2020.

Список использованной литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации, принятая всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. С учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1 ФКЗ // Российская газета. – 1993. – № 197; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 года № 200-ФЗ (в редакции от 31.07.2020) // Российская газета. – 2006. – № 277; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 года № 74-ФЗ (в редакции от 24.04.2020) // Российская газета. – 2006. – № 121; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (в редакции от 31.07.2020) // Российская газета. – 2004. – № 290; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 от 26.11.2001 года № 146-ФЗ (в редакции от 18.03.2019) // СЗ РФ от 3.12.2001 г. № 49 ст. 4552; Официальный интернет-портал <http://www.pravo.gov.ru>

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (в редакции от 15.10.2020) // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – ст. 4147; Официальный интернет-портал <http://www.pravo.gov.ru>

7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996 года № 14-ФЗ (в редакции от 27.12.2019) // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – ст. 410; Официальный интернет-портал <http://www.pravo.gov.ru>

8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (в редакции от 31.07.2020) // Российская газета. – 1994. – № 238-239; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

9. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции от 31.07.2020) // СЗ РФ от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344; Официальный интернет-портал <http://www.pravo.gov.ru>

10. Федеральный закон Российской Федерации от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (в редакции от 31.07.2020) // Российская газета. – 2002. – № 229; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

11. Федеральный закон Российской Федерации № 137-ФЗ от 25.10.2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции от 31.07.2020) // Российская газета. – 2001. – № 211–212; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

12. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции от 13.07.2020) // Российская газета. – 1998. – № 137; Официальный интернет-портал <http://www.rg.ru>

13. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 года № 1103–1 (изменения от 24.12.1993 года) / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 22. – Ст. 768. (утратил силу).

14. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года / Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407. (утратил силу).

15. Земельный кодекс РСФСР 1922 года / Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства РСФСР. – 1922. – № 68. (утратил силу).

16. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 26.06.1991 года / Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733. (утратил силу).

17. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле от 28.02. 1990 года № 1251–1. / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – № 10. (утратил силу).

18. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23.11.1989 года № 810–1 / Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – № 25. – Ст. 481. (утратил силу).

19. Закон РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» от 25.12.1990 года № 445–1 / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – № 30. – Ст. 418. (утратил силу).

20. Закон РСФСР от 23.11.1990 года «О земельной реформе» (изменения от 28.04.1993 года) / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – № 26. – Ст. 327. (утратил силу).

21. Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 года № 443–1 / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – № 30. – Ст. 416. (утратил силу).

22. Закон СССР от 13 декабря 1968 года «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик»/Ведомости Верховного Совета СССР. – 1968. – № 51. – Ст. 485. (утратил силу).

23. Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные Постановлением ЦИК СССР 15.12.1928 года / СЗ СССР – 1928. – № 68. – Ст. 42. (утратил силу).

24. Свод законов Российской Империи: в 16 т. Т. 7 / Устав Горный: в 4 кн. -1893.- 283с. СПб. URL: <https://elibrary.orenlib.ru/index.php?dn=down&catid=114&to=open&id=1874> (дата обращения: 20.10.2020). (утратил силу).

25. Соборное Уложение 1649 года. https://bookscafe.net/read/sobornoe_ulozhenie_1649_godasobornoe_ulozhenie_1649_goda-169503.html#p3 (дата обращения: 20.10.2020). (утратил силу).

26. Проект Федерального закона № 47538-6/10 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». / URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=161638#07017531288429333> (дата обращения: 07.09.2020).

Учебники, учебные пособия, монографии, комментарии

27. Боголюбова, С. А., Земельное право. Учебник / С.А.Боголюбова, Е.А.Галиновская, Ю.Г.Жариков. – М.: Проспект, 2018. – 207 с.

28. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций / Под ред. О.Н. Садикова. – М., 2019. – 595 с.

29. Ерофеев, Б. В. Земельное право. Учебник для СПО. / Б.В.Ерофеев. – М.: Юрайт, 2019. – 537 с.

30. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др./; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2019. – 1280 с.

31. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2020. – 760 с.

32. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права. / И.А.Покровский. – М.: Статут, 2019. – 351 с.

33. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Казань. / Г.Ф.Шершеневич. – Типо-Литография Императорского Казанского Университета.1896. – 759 с.

Статьи

34. Алешукина, С.А. Ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ / С.А.Алешукина // Вестник Тверской ГУ. Сер.: Право. – 2017. – № 1. – С. 236-248

35. Емелькина, И.А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике / И.А. Емелькина // Нотариус. – 2019.-№ 6. – С. 36-40

36. Ратников, А.В. Современное состояние законодательства об ограниченных вещных правах / А.В.Ратников – «Право. Адвокатура, Нотариат», Международные научные чтения студентов, магистров, аспирантов, соискателей, молодых ученых (15 апреля 2020 г.). Российская академия адвокатуры и нотариата, – М., – 2020. – С. 141-146

Диссертации и авторефераты диссертаций

37. Солодова, Я.С. Обязательства их договора об установлении сервитута.: дисс.... канд. юр. наук.: 12.00.03. / Солодова Яна Станиславовна – Москва, 2010.– 188 с.

Материалы судебной практики

38. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 13.12.2001 года № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской. / Российская газета. – 2001. – № 250.

39. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10.

40. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5.

41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 1996. – № 151.

42. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.09.1992 года № 13 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности» // Вестник ВАС РФ. – 1993. – № 1.

43. Постановление от 18 июля 2019 г. по делу № А42-37/2019 // Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (13 ААС) URL: <https://sdact.ru/arbitral/doc/yK9EwwkROhgZ/> (дата обращения: 14.10.2020).

44. Решение Кандалакшского районного суда Мурманской области // № 2-555/2017 2-555/2017~М-547/2017 М-547/2017 от 6 июня 2017 г. по делу № 2-555/2017 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/aHnKYR4Pk0Uu/>: (дата обращения: 13.10.2020).

45. Решение Темрюкского районного суда (Краснодарский край) от 21 февраля 2020 г. по делу № 2202/2020Т. // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/u9cOH7dRA6Zb/> (дата обращения 14.10 2020).

46. Решение Арбитражного суда Тамбовской области от 23 октября 2018 г. по делу № А64-7523/2018 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/НКijfILxVdL9/> (дата обращения: 13.10.2020).

Электронные ресурсы

47. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й / под ред. М.И. Брагинского / М., «Статут», 2008. URL: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=1150>. (дата обращения: 17.09.2020).

48. Афанасьев, И.В. Проект изменений Гражданского кодекса РФ: сервитут и иные ограниченные вещные права пользования. / URL: https://www.gramota.net/articles/issn_1997-292X_2014_10-3_04.pdf (дата обращения: 04.10.2020).

49. Бевзенко Роман. Почему реформа вещных прав это хорошо и совсем не страшно. / URL: https://zakon.ru/blog/2016/10/4/pochemu_https://zakon.ru/blog/2016/10/4/pochemu_reforma_veschnyh_prav_eto_horosho_i_sovsem_ne_strashno (дата обращения: 03.10.2020).

50. Бородина, А.А. Отличие вещных прав от обязательных. // Вестник магистратуры.2020.№ 8 (23). URL: http://law-bsu.ru/files/05_04_vestnik_2017.pdf. (дата обращения: 05.10.2020).

51. Брагинский, М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений. Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика. / М., 1998. URL: <https://lib.sale/pravo-grajdanskoe->

uchebnik/voprosu-sootnoshenii-veschnyih-40619.html (дата обращения: 15.10.2020).

52. Быкина, М.В. «Понятие права личного пользования и его место в системе российского права» / URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-prava-lichnogo-polzovladieniya-i-ego-mesto-v-sisteme-rossiyskogo-prava> (дата обращения: 03.10.2020).

53. Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность / М.; Л., 1948. URL: <https://vas-s-al.livejournal.com/493964.html> (дата обращения: 03.10.2020).

54. Гришин, А.А. Специфика правовой природы ограниченных вещных прав на землю. / Электронный журнал. «Знание. Понимание. Умение» № 8, 2008. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/31149-specifika-pravovoj-prirodyogranichennykh-veshnykh-prav-zemlyu> (дата обращения: 03.10.2020).

55. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.1 // Сергеев А.П. – М.: Проспект, 2018. ISBN 978-5-392-28417-URL: <https://www.rosmedlib.ru/book/ISBN9785392284177.html> (дата обращения: 05.11.2020).

56. Гражданское право: учебник. В 2 т. Т.1. 3-е издание, переаб. и доп. / под ред. Б.М. Гонгало / М: Статут, 2019. URL: http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/gongalo_bm_grazhdanskoe_pravo_tom1/(дата обращения: 03.10.2020).

57. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. проф. А.С. Комаров, проф. А.А. Костин, проф. О.Н. Зименкова, доц. Е.В. Вершинина. Т. 1: Общая часть. / М.: Статут, 2019. URL:http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/Grazhdanskoe_i_torgovoe_pravo_zarubezhnyh_gosudarstv/ (дата обращения: 13.10.2020).

58. Грачева, О.С., Романова, А.А. Особенности юридической ответственности за земельные правонарушения: учебное пособие / под ред. О.С.

Грачевой. / Москва: РУСАЙНС, 2019. URL: http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/osobennosti_yuridicheskoy_otvetstvennosti_za_zemelnye_pravonarusheniya_uchebnoe_posobie / (дата обращения: 23.10.2020).

59. Гребенников, А.Д. Право личного пользования в свете положений, устанавливаемых проектом изменений гражданского кодекса Российской Федерации. / 2019. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/58521-pravo-lichnogo-polzovleniya-svete-polozhenij-ustanavlivaemykh-proektom> (дата обращения: 04.10.2020).

60. Данилова, Е.В. Юридическая сущность видов прав бессрочного владения и пользования землёй по законодательству Российской империи XVII-XIX вв. / Журнал российского права, 2007. URL: http://theoldtree.ru/gosudarstvo_i_pravo/ogranichennye_veshnye_prava.php (дата обращения: 04.11.2020).

61. Демкина А. Ограниченные вещные права в проекте ГК. / «ЭЖ-ЮРИСТ», 2020. № 4 / URL: <https://yandex.ru/turbo/wiselawyer.ru/s/poleznoe/56637-ogranichennye-veshnye-prava-proekte> (дата обращения: 04.10.2020).

62. Декреты Советской власти. Т. М., Гос. изд-во политической литературы, 1957. URL: <https://istmat.info/node/53273> (дата обращения: 01.10.2020).

63. Емелькина, И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М., 2017. URL: <https://base.garant.ru/59607058> / (дата обращения: 03.10.2020).

64. Емелькина, М.А. Еще раз к вопросу о правовой природе залогового права // Огарев-online. – 2018. – № 2. – Режим доступа: <http://journal.mrsu.ru/arts/eshhe-raz-k-voprosu-o-pravovoj-prirode-zalogovogo-prava> (дата обращения: 22.09.2020).

65. Ефимова, О.В. Предпринимательское право: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / О.В. Ефимова. – Москва: Издательство Юрайт, 2018. (Бакалавр. Прикладной курс). ISBN 978-5-9916-5887-4. Текст: электронный // ЭБСЮрайт [сайт]. URL: <https://urait.ru/bcode/413282> (дата обращения: 13.11.2020).

66. Забродин, Д.М., Владельческая (посессорная) защита в современном гражданском праве России. МГЮА имени О.Е. Кутафина. URL: <https://yandex.ru/turbo/wiselawyer.ru/s/poleznoe/52146-vladelcheskaya-posessornaya-zashhita-sovremennom-grazhdanskom-prave-rossii> (дата обращения: 02.10.2020).

67. Захваткин А. Вещные отношения в римском праве Александр Захваткин, 2018. URL: <https://proza.ru/2018/10/02/1432> (дата обращения: 17.09.2020).

68. Ковязин, В.В. Право вещных выдач как ограниченное вещное право. Научно-практическая конференция. Ставрополь: НОУВПО «СевКавГТИ», 2017. Вып.2, Т.2. URL: <http://lawlibrary.ru/article2277491.html> (дата обращения 12.10.2020).

69. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. / М., 2009. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/ (дата обращения: 20.09.2020).

70. Лисина, Н.Л. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений. // Законодательство и экономика. – № 11. – 2017. URL: <https://base.garant.ru/4062777/> (дата обращения: 30.09.2020).

71. Максимов, В.А. Римское право [Текст] = Roman law: учебное пособие / В.А. Максимов, С.С. Желонкин. Москва: ЮСТИЦИНФОРМ, 2019. URL: http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/maksimov_va_zhelonkin_ss_rimskoe_pravo/ (дата обращения: 30.09.2020).

72. Махиня, Е.А. Система вещных прав в проекте изменений гражданского кодекса РФ // Вестник Омской юридической академии. – 2016. – № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-veschnyh-prav-v-proekte-izmeneniy-grazhdanskogo-kodeksa-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 05.11.2020).

73. Мыскин, А.В. Хабитация как право ограниченного пользования чужим жилым помещением. Предпринимательство и право. Информационно-аналитический портал: URL <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=8562> (дата обращения 12.11.2020).

74. Неволин, К.А. История российских гражданских законов / К.А. Неволин. – М.: Статут; Консультант плюс, 2005. (Классика российской цивилистики / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова, Каф. гражд. права Юрид. фак.); ISBN 5-8354-0264-3, URL: https://civil.consultant.ru/elib/books/25/page_37.html#79 (дата обращения: 21.09.2020).

75. Покровский, И.А. История римского права / И.А. Покровский. / М.: Статут, 2020. URL: https://civil.consultant.ru/elib/books/25/page_37.html#79 (дата обращения: 21.09.2020).

76. Римское частное право: учебник / коллектив авторов; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. // М.: КНОРУС, 2020. – (Бакалавриат и специалитет). ISBN 978-5-406-03367-8. URL: <https://static.my-shop.ru/product/pdf/208/2074740.pdf> (дата обращения: 15.09.2020).

77. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А.Суханов. / М.: Статут, 2011. URL: http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/author/sukhanov_ea/9 (дата обращения: 20.09.2020).

78. Свод законов Российской империи: сводный текст за 1832-1917 гг./отв. сост.: А.Р. Соколов, Д.И. Раскин, // – СПб.: Аврора, 2007. Т.1–16. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01003400326> (дата обращения: 29.09.2020).

79. Семивеличенко, Е.А. К вопросу о кратком содержании «jus in re aliena» в римском частном праве. Пробелы в российском законодательстве. // Юридический журнал. 2017. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-kratkom-soderzhanii-jus-in-re-aliena-v-rimskom-chastnom-prave> (дата обращения: 15.09.2020).

80. Серова, А.А. Право вещной выдачи: реформа института вещных прав в России. // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования в России и зарубежных странах: сборник статей Всероссийской конференции. 24 января 2014 г. М.: РУДН, 2014. URL: <https://base.garant.ru/4062777/> (дата обращения: 30.09.2020).

81. Советское гражданское право: Учебник. Т.1, под редакцией О.А. Красавчикова, // – М., 1985. URL: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=266> (дата обращения: 30.09.2020).

82. Сеницын, С.А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития. // Научная статья, 2014. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/veschnoe-pravo-traditsii-novelly-tendentsii-razvitiya> (дата обращения: 25.09.2020).

83. Суханов, Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве / «ЭЖ-ЮРИСТ», № 3, 2003. URL: <https://base.garant.ru/3949905/> (дата обращения 19.09.2020).

84. Суханов, Е.А. Ограниченные вещные права. // Хозяйство и право – 1995, № 9. <https://base.garant.ru/3949905/> (дата обращения 22.09.2020).

85. Суханов, Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав. // Вестник московского университета – 2002, № 4. URL: <https://base.garant.ru/3949905/> (дата обращения 22.09.2020).

86. Суханов, Е.А. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления, // Экономика и жизнь – № 27, 1995. URL: <https://base.garant.ru/3949905/> (дата обращения 22.09.2020).

87. Суханов, Е.А. Право собственности и иные вещные права в России. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности // – М., Юристъ, 1999. URL: <https://base.garant.ru/3949905/> (дата обращения 25.09.2020).

88. Суханов, Е.А. Развитие института вещных прав при переходе к рынку / Гражданское право России при переходе к рынку // – М., 1995. URL: (дата обращения 25.09.2020).

89. Суханов, Е.А. Проблема вещных прав. // «ЭЖ-ЮРИСТ», № 46, ноябрь 2003 г. URL: <https://base.garant.ru/4083556/> (дата обращения: 11.10.2020).

90. Суханов, Е. А. Проблемы кодификации корпоративного и вещного права [Текст]: избранные труды 2013-2017 гг. / Е.А. Суханов. // - Москва : Статут, 2018. URL: (дата обращения 26.09.2020).

91. Тимонина, Ю.В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и в законодательстве (общие положения) // URL: <https://lib.sale/pravo.grajdanskoeuchebnik/timoninayuvkategoriyaogranichennyih-38856.html> (дата обращения: 18.10.2020).

92. Тихомиров, М.Н., Епифанов, П.П. Соборное уложение 1649. // М., Изво Моск. ун-та, 1961. URL: <https://www.litmir.me/br/?b=137525&p=1> (дата обращения: 18.09.2020).

93. Точилин, В.В. О критике конструкций права оперативного управления и права хозяйственного ведения. // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014. – Т. 20. – URL: <http://e-koncept.ru/2014/54552.htm> (дата обращения 14.10.2020).

94. Уткин, Б.И., Права на землю: проблемы правоприменительной практики. // ЗАО «ИД Экономическая газета» – М., 2014. URL: (дата обращения 19.09.2020).

95. Хатунцев, О.А. Проблема деления прав на вещные и обязательные / О.А. Хатунцев // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 9. URL: (дата обращения 19.09.2020).

96. Щенникова, Л.В. Вещное право: учебное пособие. // Пермь: Изд-во Пермского университета, 2011. URL: http://www.adhdportal.com/book_2013.html.

97. Шуплецова Ю. «Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы» // URL: <https://iknigi.net/avtor-yuliya-shuplecova/99437-veschnye-prava-na-prirodnye-resursy-publichnye-i-chastnye-interesy-yuliya-shuplecova/read/page-4.html> (дата обращения 19.09.2020).

98. Энгельман, И.Е. О давности по русскому гражданскому праву: Историко-догматическое исследование / И.Е. Энгельман // – М.: Книга по Требованию, 2019.

99. Юсупова, З.Г. Юридическая природа права оперативного управления. // «Правосудие Поволжья», № 5-6, октябрь-декабрь 2009 г. URL: <https://base.garant.ru/5814611/> / (дата обращения: 20.09.2020).

Глоссарий

«Fundus fundo servit» (лат.) – превосходство одного имущества над другим;

«servitus» (лат.) – «рабство вещи»;

«praedium dominans» (лат.) – господствующий участок земли;

«praedium serviens» (лат.) – служащий участок;

aquaehaustus(лат.) – право использование водой находящейся на чужом участке;

aquaeductus (лат.) – право использовать проходящую воду;

usufructus (лат.) – пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целостности ее сущности;

usus (лат.) – право пользования вещью, без права пользования ее плодами;

habitatio(лат.) – право пожизненного проживания в чужом доме;

«operae servorum vel animalium» (лат.) – право пользования чужими рабами (животными);

iuris quasi possession (лат.) – квазивладение;

inter praesentes (лат.) – между присутствующими;

inter absentee (лат.) – между отсутствующими;

capitis deminutio (лат.) – умаление правоспособности;

usucapio libertatis (лат.) – освобождение от сервитута по давности;

non usus (лат.) – непользование;

bona fides (лат.) – добрая воля, согласие;

«actio confessoria»(лат.) – конфессорный иск;

vindicatio servitutis (лат.) – иск, заявляемый управомоченным лицом;

- rei vindicatio (лат.) – истребование имущества;
- actio negatoria(лат.) – негаторный иск;
- interdicta utilia de aqua(лат.) – водная интердикта;
- traditio (лат.) – воображаемая передача;
- pati-patientia (лат.) – пассивное допущение пользования;
- longa possessio(лат.) – давностное владение;
- ius in agro vectigali (лат.) – наследственная долгосрочная аренда государственных земель;
- vectigal(лат.) – годовая плата;
- emphyteusis (лат.) – право долгосрочного пользования чужой сельскохозяйственной землей для ее обработки;
- superficies (лат.) – право долгосрочного пользования чужой городской землей для возведения на ней строения;
- actiones utiles (лат.) – полезные действия;
- «superficies solo cedit» (лат.) – строение следует за землей;
- fiducia(лат.) – право залога;
- Nutzungsrechte (нем.) – право пользования чужой вещью;
- Sicherungsrecht (нем.) – право обеспечения;
- Erwerbsrechte (нем.) – права преимущественного приобретения чужой вещи.