

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль)/ специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Право пожизненного наследуемого владения в гражданском праве

Студент

О.А. Сычева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Л.В. Стародубова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Тема бакалаврской работы - «Право пожизненного наследуемого владения в гражданском праве».

Актуальность темы заключается в том, что за продолжительный период действия права пожизненного наследуемого владения очевидным становится тот факт, что межотраслевое регулирование данных отношений, а также появившиеся в результате реформирования рассматриваемого правового института правовые пробелы негативно сказываются в правоприменении. Исследования судебной практики показывают, что порой нормы межотраслевого законодательства по-разному применяются при разрешении споров. Некоторые положения действующего законодательства о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок не согласуются с нормами о праве собственности на недвижимость, расположенную на таком участке. Неразрешенными по сей день остаются вопросы наследования права пожизненного наследуемого владения.

Цель бакалаврской работы – провести комплексный теоретико-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

Задачи: 1) провести историко-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения; 2) определить понятие и правовую природу права пожизненного наследуемого владения как ограниченного вещного права; 3) выявить основания приобретения права пожизненного наследуемого владения земельным участком; 4) определить особенности владения и пользования земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения; 5) исследовать практику распоряжения земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемых источников.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ.....	7
1.1. Историко-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения.....	7
1.2. Право пожизненного наследуемого владения как ограниченное вещное право: понятие и правовая природа.....	18
ГЛАВА 2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.....	30
2.1. Основания приобретения права пожизненного наследуемого владения земельным участком.....	30
2.2. Владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	54

ВВЕДЕНИЕ

Право пожизненного наследуемого владения не утрачивает своей актуальности, несмотря на то, что в настоящее время реализовать данное право могут только те граждане, которые успели получить земельные участки до вступления в законную силу обновлений земельного законодательства.

В ныне действующей редакции Земельного кодекса Российской Федерации ст. 21 признана утратившей силу. Вместе с тем сохранившая силу норма статьи 265 Гражданского кодекса Российской Федерации по-прежнему отсылает нас к земельному законодательству в процессе поиска оснований приобретения земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. Данные обстоятельства указывают на правовую неопределенность в вопросах оснований возникновения закрепленного законом ограниченного вещного права, что не может не сказаться на правоприменительной практике. Например, отсутствие оснований возникновения права пожизненного владения на землю приводит к невозможности наделения данным правом собственника недвижимости, расположенной на таком земельном участке, в связи с чем, возникают многочисленные споры. Определенная озабоченность по данному поводу наблюдается в многочисленных работах ученых-правоведов¹.

За продолжительный период действия права пожизненного наследуемого владения очевидным становится тот факт, что межотраслевое регулирование данных отношений, а также появившиеся в результате реформирования рассматриваемого правового института правовые пробелы негативно сказываются в правоприменении. Исследования судебной практики показывают, что порой нормы межотраслевого законодательства по-разному применяются при разрешении споров. Некоторые положения действующего

¹ См., например: Баскакова И.В. Давность владения как исключительное основание для признания права собственности на самовольную постройку // Бюллетень нотариальной практики. - 2015. - № 4. - С. 2 - 7; Бетхер В.А., Невзгодина Е.Л. Варианты легализации самовольной постройки в законе, теории, практике и проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2016. - № 10. - С. 53 - 58; Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2017. - 784 с. Травина О.В. Права на недвижимое имущество. Новое регулирование. Актуальный взгляд на изменения в законодательстве // Вестник арбитражной практики. - 2018. - № 3. - С. 24 - 28 и др.

законодательства о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок не согласуются с нормами о праве собственности на недвижимость, расположенную на таком участке.

Неразрешенными по сей день остаются вопросы наследования права пожизненного наследуемого владения. Можно выделить несколько проблем. Во-первых, дискуссионным является вопрос о том, кто может входить в круг субъектов, имеющих право наследовать право пожизненного наследуемого владения. Связано это с тем, что только физическое лицо может являться субъектом права пожизненного наследуемого владения. Однако такое положение ограничивает завещательную правоспособность лица, которое может в своем завещании указать не только физических лиц, но и юридических. Во-вторых, не однозначно решается вопрос о возможности наследования права пожизненного наследуемого владения нескольким лицам, тогда как действующие нормы Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривают право общего пользования.

Таким образом, все выше изложенное обуславливает актуальность и важность исследования темы настоящей бакалаврской работы – «Право пожизненного наследуемого владения».

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере реализации гражданами права пожизненного наследуемого владения.

Предметом исследования являются нормы действующего гражданского законодательства, регулирующие право пожизненного наследуемого владения.

Цель бакалаврской работы – провести комплексный теоретико-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) провести историко-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения;

2) определить понятие и правовую природу права пожизненного наследуемого владения как ограниченного вещного права;

3) выявить основания приобретения права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

4) определить особенности владения и пользования земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения;

5) исследовать практику распоряжения земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении.

Теоретической базой исследования явились труды следующих ученых: И.В. Баскакова, В.А. Белова, А.В. Венедиктова, А.И. Грабовского, И.А. Емелькиной, А.Ф. Ефимова, В.П. Кмышанского, А.в. Копылова, В.А. Летяева, О.В. Манинникова, Н.В. Остроумова, О.А. Романовой, Е.Г. Семеновой, В.Д. Спасович, Е.А. Суханова, Д.Ю. Шардаковой, Л.В. Щенниковой.

Нормативную правовую базу бакалаврской работы составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, а также другие федеральные законы и нормативные правовые акты, регулирующие право пожизненного наследуемого владения.

Методологическая основа бакалаврской работы представлена комплексом методов научного познания, среди которых, преобладающее значение имели диалектический метод познания, метод объективного и всестороннего анализа, системный метод исследования и формально-логические методы исследования.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемых источников.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ

1.1. Историко-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения

История становления и развития институт права пожизненного владения непосредственно связана с землей, т.е. с ее особым положением как объекта правового регулирования, что прослеживается в подавляющем большинстве государственно-правовых образований. Значимость земли как ресурса всегда носит комплексный экономико-правовой характер. Сам факт проживания и пропитания любого человека так или иначе будет зависеть от какого-либо земельного участка. Земля одновременно является фундаментом любой государственности – международные договоры о границах фактически устанавливают вещные права субъектов-государств на свою территорию, что является неотъемлемой частью суверенитета, права определенного народа на свои природные богатства.

Особый статус земли определяет и особый режим ее правового регулирования - режим недвижимости. Вместе с тем не всегда и не везде конкретные земельные участки обладают ощутимой комплексной экономико-юридической ценностью. Именно поэтому ретроспективный анализ обнаруживает как крайние случаи возведения вещных прав на землю в абсолют, так и абсолютное пренебрежение таковыми, что порождало различные правовые конструкции в рамках национальных и межрегиональных правопорядков. Так, например, при становлении института ограниченных вещных прав большую роль сыграла ликвидация феодальных отношений собственности, основанных на наличии разнообразных титулов на земельный

участок². Одним из таких титулов и является право пожизненного наследуемого владения.

Право пожизненного наследуемого владения исторически уходит своими корнями в институт древнеримского права эмфитевзиса, возникшего примерно в III в. н.э. и означающий «вещное, отчуждаемое и наследственное право владения и пользования чужой землей и плодами ее за арендную плату с обязанностью обрабатывать и не ухудшать имения»³. Основной целью эмфитевзиса было заселение пустующих территорий и их обработка. Данное право имело бессрочный характер, и предоставляло право пользоваться чужими имуществом, его плодами. Кроме того, обязательным условием пользования была арендная плата. Предметом права эмфитевзиса всегда являлась земля. В качестве оснований возникновения права эмфитевзиса ученые называли – договор, давность использования, судебное решение, завещательный отказ⁴. Данное право могло быть продано, передано по наследству.

Институт эмфитевзиса был заимствован в России, где, начиная с XIV - XVII вв. происходит освоение новых земель, которое фактически ничем, кроме собственных ресурсов, ограничено не было. Несмотря на уникальный для России опыт присоединения «ничейных» земель, и речи быть не могло быть о раздаче государственной земли в качестве вотчин, т.е. на правах собственности.

Уже к началу XVII в. благодаря специальным указам сложился правовой режим, при котором вся вновь приобретенная земля принадлежала государству («государева вотчина») и могла лишь даваться в пользование - за службу, и только на период службы, т.е. фактически на основе ограниченного вещного права («служилое поместье»). При этом в метрополии - исконно русских землях - режим вотчинных поместий преобладал над служивым. Сложилась ситуация,

² Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. - М.: Инфотропик Медиа, 2013. - С. 7.

³ Цит. по: Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Преобразование римского института «эмфитевзис» в российское чиншевое право // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. - 2014. - № 3. - С. 192.

⁴ См.: Летяев В.А. Рецепция римского права России XIX - начало XX в. (историко-правовой аспект). - Волгоград: Издательство ВолГУ, 2001. – С. 244.

при которой одновременно действовало два разных правовых режима земельных участков в зависимости от их географического положения.

Первые зачатки формирования института права на чужие вещи можно найти в XI веке. В нормах Псковской судной грамоты и Русской Правды можно «обнаружить первоначальные формы ограниченного вещного права, оно выражалось во владении одной и той же вещью несколькими лицами, данные положения можно обосновать тем, что князьям был невыгодно распространения вольных отчин, как открытого права собственности на землю»⁵.

Одним из вещных прав, на основании которых предоставлялась земля – было чиншевое право, т.е. «вечное, потомственное пользование землей с правом ее отчуждения при наличии обязанности платить определенную плату за пользование землей – чинш»⁶.

Следует заметить, чинш выплачивался как в денежной форме, так и в натуральной. Кроме того имели место случаи когда плата в виде чинша представляла собой отбывание личных повинностей. Размер чинша был всегда точно определен и не мог быть изменен⁷.

Чиншевое право могла также возникнуть на основании договора, заключенного, как в устной, так и в письменной форме. Кроме того основаниями признания чиншевого права являлись завещание, учредительный акт, расписка о получении чинша, акт о переходе права, свидетельские показания и др.⁸ Чиншевое право возникало и в результате присоединения польско-литовских территорий к России.

Основаниями прекращения чиншевого права являлись:

⁵ Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. - М., 2011. - С. 14.

⁶ Гуляев, А.М. Русское гражданское право: Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и проекта Гражданского уложения: Пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. Изд. 3-е, доп. - СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1912. XII. – С. 247. [Электронный ресурс] // СПС Гарант.

⁷ Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Преобразование римского института «эмфитевзис» в российское чиншевое право // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. - 2014. - № 3. - С. 193.

⁸ Летяев В.А. Рецепция римского права России XIX - начало XX в. (историко-правовой аспект). - Волгоград: Издательство ВолГУ, 2001. – С. 133.

- «1) уничтожение земельного участка, предоставленного в чиншевое пользование;
- 2) смерть чиншевика, у которого отсутствуют наследники;
- 3) отчуждение чиншевиком своего права другому лицу при условии предупреждения об этом собственника земельного участка;
- 4) консолидация - слияние прав собственника и чиншевика;
- 5) дереликция, то есть оставление чиншевиком участка;
- 6) переход права собственности на земельный участок чиншевику;
- 7) принудительное отчуждение земельного участка для государственных или общественных целей;
- 8) неуплата в течение трех лет чинша»⁹.

Чиншевик имел право пользования землей или домом, распоряжаться на случай своей смерти, продавать. Основная обязанность – оплата чинша¹⁰.

В целом, можно выделить как общие, так и отличительные особенности российского чиншевого права от древнеримского эмпфитевзиса.

Объединяло два названных институт их целевой характер, т.е. передача земли в долгосрочную аренду за плату. Предметом обоих институтов – также являлась земля. Позже объектом чиншевого права могла быть как сельская, так и городская недвижимость. В качестве отличительного признака можно назвать возможность чиншевика ухудшить земельный участок в отличие от эмпфитевтора¹¹.

В дореволюционной доктрине велась дискуссия относительно природы чиншевого права. По мнению одних ученых чиншевое право представляло собой одну из форм крепостной зависимости¹². Однако, по мнению других,

⁹ Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Указ. соч. - С. 195.

¹⁰ Давыдова Е.И., Усманова Л.Ф. Земельный участок как объект вещных прав: историко-правовой аспект // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. - 2013. - № 3. - С. 174.

¹¹ Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Указ. соч. - С. 194.

¹² Спасович В.Д. Источники чиншевого права на западной окраине Империи в Саксонском Зерцале и его польских комментаторах. - СПб: Издание В.Д. Спасовича, 1885. – С. 25. [Электронный ресурс] // СПС Гарант.

чиншевик был свободным и вправе был отказаться от чиншевого владения земельным участком¹³.

Не однозначно ученые оценивало и сам институт чиншевого права. К примеру, М. Винавер предлагал ликвидировать чиншевые отношения, которые по его мнению представляли собой «недоразвитое творение» умирающей Римской империи. Тогда как крестьянин мог при помощи ипотечного банка приобрести землю в собственность¹⁴.

На неопределенность чиншевых отношений указывал А.Л. Боровиковский, предлагая «устранить не сам институт чиншевого права, а его «дурные» стороны»¹⁵.

Г.Ф. Шершеневич придерживался той позиции, что чиншевое право никогда «не утрачивала интереса для русского юриста»¹⁶.

Современный исследователь Л.В. Щенникова в качестве основной причины использования чиншевого права называет «желание обеспечить постоянное поддержание земель в хорошем хозяйственном состоянии без истощения»¹⁷.

В проекте Гражданского уложения 1902 года было предложено включить институт наследственного оброчного владения, которое имело ряд преимуществ перед самостоятельным приобретением земельных участков в собственность. В частности, данное право «имело преимущество перед срочным наймом земли, так как это право бессрочно переходило по наследству, в связи с чем владелец, как и собственник, мог спокойно делать затраты на улучшение земли»¹⁸.

Кроме того был введен самостоятельный раздел, называющийся «Чиншевое право». Само чиншевое право определялось как «возникающее не

¹³ Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х томах. Т. 2. / Науч. ред. Иванов А.А. - М.: Статут, 2004. – С. 229.

¹⁴ См.: Гарбовский А.И., Щенникова Л.В. Эмфитевтическое право генезис и перспективы развития в современной России // Законодательство. – 2009. - № 12. – С. 20.

¹⁵ Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. - М.: Статут, 2000. – С. 101.

¹⁶ Цит. по: Там же. – С. 101.

¹⁷ Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. - М., Волтерс Клувер, 2008. – С. 323.

¹⁸ См.: Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. – М. Волтерс Клувер, 2011. – С. 123.

из срочного договора и заключающее в себе право владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом, отчуждать его и передавать по наследству с условием лишь вечного платежа определенного чинша в пользу собственника». Данное право имело также бессрочный характер и бессрочное право на недвижимые имущества.

Революционные события 1917 года повлекли смену политической системы, и как следствие изменения в праве. В первом советском Гражданском кодексе РСФСР 1922 года¹⁹ среди вещных право - право пожизненного наследуемого владения отсутствовало.

Впервые право пожизненного наследуемого владения было закреплено в ст. 20 Основ законодательства СССР и союзных республик о земле 1990 г.²⁰ в соответствии с которой «Граждане СССР имеют право на получение в пожизненное наследуемое владение земельных участков:

- для ведения крестьянского хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для строительства и обслуживания жилого дома;
- для садоводства и животноводства;
- для дачного строительства;
- в случае получения по наследству или приобретения жилого дома;
- для традиционных народных промыслов».

В соответствии со ст. 6 Закона РСФСР «О земельной реформе»²¹ в пожизненное наследуемое владения могли предоставляться земельные участки для строительства дач, гаражей, а также индивидуальной предпринимательской деятельности и иного, не запрещенного законом использования.

Права на предоставленные земельные участки удостоверялись государственным актом на право пожизненного наследуемого владения.

¹⁹ Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

²⁰ Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле (приняты ВС СССР 28.02.1990) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

²¹ Закон РСФСР от 23.11.1990 г. № 374-1 «О земельной реформе» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

Статьей 7 Земельного кодекса РСФСР 1991 г.²² было установлено, что граждане РСФСР в соответствии с настоящим Кодексом имеют право по своему выбору на получение в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду земельных участков. Земельные участки в пожизненное наследуемое владение предоставлялись для индивидуального или коллективного дачного строительства; строительства кооперативных и индивидуальных гаражей; предпринимательской деятельности и иных не запрещенных законом целей. В соответствии со ст. 23 ЗК РСФСР сельские, поселковые Советы народных депутатов могли изымать, предоставлять в пожизненное наследуемое владение земельные участки в пределах черты сельских населенных пунктов, поселков, а также из фонда других земель, переданных в их ведение.

Земельные участки на основании этого права могли предоставляться только гражданам. При этом участки предоставлялись из земель, находящихся в государственной собственности. Данное право являлось переходным видом права от права государственной собственности на землю к праву частной собственности и подлежало постепенной трансформации в право частной собственности. Земельные участки, не используемые собственниками, которые не вправе их продать, а также в случае отсутствия у них наследников, становились выморочным имуществом и подлежали передаче в государственную собственность²³.

Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации»²⁴ статьи Земельного кодекса РСФСР, устанавливающие предоставление земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения, были признаны недействующими.

²² Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 г. № 1103-1) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

²³ Шардакова Д.Ю. Право пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками как предпосылки формирования права частной собственности на землю в России // Юридическая мысль. - 2014. - № 2 (82). - С. 55.

²⁴ Указ Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // Российская газета. - 1994. - 5 января. - № 2.

Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»²⁵ определял, что земельные участки, полученные гражданами до 1 января 1991 г. и находящиеся в их пожизненном наследуемом владении и пользовании, в том числе сверх установленных предельных размеров, и используемые ими для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, жилищного либо дачного строительства, сохраняются за гражданами в полном размере.

Как можно заметить, изначально право пожизненного наследуемого владения было урегулировано нормами земельного законодательства, а затем был введен и в гражданское законодательство в связи с принятием ныне е действующего Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)²⁶, в котором право пожизненного наследуемого владения было установлено как один из видов вещного права. В частности, ст. 216 ГК РФ закрепила право пожизненного наследуемого владения в качестве вещного права лица, не являющегося собственником. Таким образом, право пожизненного наследуемого владения на законодательном уровне было признано в качестве гражданско-правового института и его вещная природа предполагала его регулирование отраслью гражданского права. Такой подход к законодательному закреплению рассматриваемой правовой конструкции был наиболее эффективным как с точки зрения принадлежности ограниченных вещных прав к предмету гражданско-правового регулирования, так и с позиции применения норм права вышеуказанного института на практике.

До введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)²⁷, гражданам предоставлялась возможность владеть и пользоваться земельными участками бессрочно, не оформляя право собственности на него. На данном земельном участке законодатель позволял возводить и строить различные здания, строения и сооружения, на которые в

²⁵ Указ Президента РФ от 07.03.1996 г. № 337 (ред. от 25.01.1999) «О реализации конституционных прав граждан на землю» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. (утратил силу).

²⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.

²⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СЗ РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4147.

последствие лицо приобретало право собственности, а права на этот участок могли передаваться по наследству. Данные земельные участки принадлежат государству или муниципальному образованию. Лица, которые владели и пользовались земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, не могли ими распоряжаться, только передавать по наследству.

С момента введения ЗК РФ и одновременного вступления в силу главы 17 ГК РФ было положено начало межотраслевого регулирования права пожизненного наследуемого владения: ГК РФ закрепил правовой статус землевладельца, в то время как основным предметом регулирования ЗК РФ становятся основания возникновения и прекращения права. Думается, что предпринятая законодателем попытка межотраслевого регулирования института пожизненного наследуемого владения не была удачной, а последующее совершенствование конструкции данного ограниченного вещного права на столь непрочной основе привело к усилению противоречий²⁸.

Так, возможность предоставления гражданам земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения была исключена нормами статьи 21 ЗК РФ. Далее, с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» эта норма утратила силу²⁹. Однако определенная озабоченность по данному поводу наблюдается в работах ученых-правоведов. Например, О.А. Романова отмечает, что отсутствие упоминаний в ЗК РФ о праве пожизненного наследуемого владения может негативно сказаться в процессе реализации норм земельного законодательства на практике: «...у граждан еще остаются земельные участки, предоставленные им на праве пожизненного наследуемого владения, поэтому преждевременно исключать

²⁸ Джадан Е.И. Законодательное регулирование права пожизненного наследуемого владения // В сборнике: Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 72.

²⁹ Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2014. - № 26 (Ч. 1). – Ст. 3377.

соответствующие нормы из ЗК РФ, создавая недопустимую правовую неопределенность»³⁰.

Однако говорить о полном отсутствии данного ограниченного вещного права в ЗК РФ будет не верным, так как был отменен лишь порядок приобретения данного права. В свою очередь, порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения регулируется ст. 45 ЗК РФ. Так же следует обратить внимание на Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»³¹, а именно статью 3, которая закрепляет то, что права у лиц, которые приобрели земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения до введения в действие ЗК РФ, сохраняются.

Следует подчеркнуть, что в ГК РФ такая норма все еще присутствует, то есть никаких изменений по данному поводу гражданское законодательство не предусматривает. Это связано с тем, что данная норма распространяется только на тех лиц, которые получили земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения до введения в действие ныне действующего ЗК РФ, также сохранилась возможность для граждан передавать данные земельные участки по наследству, однако современное земельное законодательство нацелено на постепенную полную ликвидацию данного ограниченного вещного права.

Важно обратить внимание на то, что сохранившая силу норма статьи 265 ГК РФ по-прежнему отсылает к земельному законодательству в процессе поиска оснований приобретения земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения.

За продолжительный период действия упомянутых выше норм очевидным становится тот факт, что межотраслевое регулирование отношений пожизненного наследуемого владения, а также появившиеся в результате реформирования рассматриваемого правового института правовые пробелы

³⁰ Романова О. А. Развитие земельного законодательства: вопросы теории и практики // Lex russica. – 2016. – № 6. – С. 132–145.

³¹ Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4148.

негативно сказываются в правоприменении. Исследования судебной практики показывают, что порой нормы межотраслевого законодательства по-разному применяются при разрешении споров. Некоторые положения действующего законодательства о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок не согласуются с нормами о праве собственности на недвижимость, расположенную на таком участке.

Несмотря на постепенное вытеснение на практике правом собственности других вещных прав, видится необходимым устранение на законодательном уровне неопределенности в правовом регулировании института права пожизненного наследуемого владения. В этой связи абсолютно обоснованной выглядит мнение о том, что исключение норм, регулирующих ограниченные права на землю, преждевременно, ведь возникшая правовая неопределенность может негативно отразиться при реализации землевладельцами их субъективных гражданских прав³².

С целью решения обозначенных проблем современного периода правового регулирования права пожизненного наследуемого владения некоторые авторы предлагают исключить из гражданского законодательства нормы, регулирующие данное право, закрепив их лишь в ЗК РФ³³.

Однако более целесообразным было бы восполнить нормы прежней статьи 21 в ЗК РФ, а отсылочную норму статьи 265 ГК РФ дополнить нормой, которая бы недвусмысленно установила отсутствие оснований возникновения права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, вместе с тем закрепляя право землевладельца оформить в собственность принадлежащий ему участок. Подобные меры помогли бы не только устранить сложившуюся правовую неопределенность, но и более эффективно реализовать государственную политику в данной сфере. Фактическое закрепление в ГК РФ положения о том, что право пожизненного наследуемого владения потеряло

³² Рузанова В. Д. Вопросы приоритетного действия нормативных правовых актов (норм) (на примере соотношения гражданского и земельного законодательства) // Вестник гражданского процесса. – 2016. – № 3. – С. 293–308.

³³ Пенькова В.В. Пожизненное наследуемое владение как ограниченное вещное право // В сборнике: Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 133.

свою актуальность, может способствовать более активному переоформлению ограниченного вещного права в полное вещное право – право собственности.

1.2. Право пожизненного наследуемого владения как ограниченное вещное право: понятие и правовая природа

В доктрине право пожизненного наследуемого владения определяется как ограниченное вещное право, являющееся одним из способов «обеспечения оптимального сочетания публичных и частных интересов»³⁴. Как институт права – право пожизненного наследуемого владения земельными участками – это «нечто среднее между правом частной собственности и правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком»³⁵.

Право пожизненного наследуемого владения было введено в период, когда право частной собственности на землю не существовало. На этот счет Конституционный Суд РФ отметил, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком (наряду с правом постоянного (бессрочного) пользования) согласно прежнему регулированию являлось титулом прав на недвижимость и одновременно выступало в качестве одной из гарантий права собственности гражданина на находящийся на этом участке жилой дом, позволяя вместе с тем в какой-то мере компенсировать отсутствие права собственности на землю³⁶.

Что бы разобраться с тем, что следует понимать под правом пожизненного наследуемого владения, необходимо определиться с его правовой природой.

Исходя из содержания ст. ст. 131 и 216 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком наряду с правом собственности

³⁴ Камышанский В. П. Конституционные ограничения права собственности // Российский судья. – 2004. – № 4. – С. 22.

³⁵ Алешукина С.А. ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. - 2015. - № 1. - С. 238.

³⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2001 г. № 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» // ВКС РФ. – 2002. - № 2.

является вещным правом. В связи с чем, говорить о пожизненно наследуемом владении стоит после определения понятия вещного права.

В действующем гражданском законодательстве отсутствует нормативное понятие вещного права. В гражданском законодательстве многих стран определение вещного права так же отсутствует. В рамках гражданско-правовой категории оно довольно уязвимо для критики и существует исключительно на уровне цивилистической доктрины.

Действительно, концептуально вроде и не сложно выделить основные характеристики конструкции вещного права. Но на стадии объединения возникает проблема в распределении второстепенных и существенных характеристик. На этом этапе научные дискуссии, и даже серьезнее разногласия естественны, поскольку лаконичность определения подвергает практически каждое спорам и критике³⁷.

Под вещным правом в доктрине понимают «право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства»³⁸.

Вещное право понимают в объективном и субъективном смысле слова.

Так, в объективном смысле - вещное право представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения по принадлежности вещи определенным субъектам, осуществление правомочий владения, пользования и распоряжения вещью в пределах, установленных законодательством, путем непосредственного воздействия на вещь. В субъективном смысле вещное право представляет собой юридически обеспеченную возможность управомоченного субъекта - обладателя вещного права владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной

³⁷ Гарбовский А.И., Щенникова Л. Римский эмфитевзис как вещное право // Вестник Пермского университета: Серия «Юридические науки». - 2010. № 2. - С. 99-105.

³⁸ Гражданское право. В 3-х томах. Том 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2005. – С. 422.

вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством³⁹.

Вещное право определяют также, как юридически обеспеченную возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своей вещью, а также возможность любого титульного владельца владеть и пользоваться чужой вещью, обладая теми же правами на защиту, что и собственник, при этом устранять препятствия, создаваемые любыми третьими лицами, по владению и пользованию вещью⁴⁰.

Действующее гражданское законодательство предусматривает различные виды вещных прав, которые обеспечивают правовое регулирование жизнедеятельности участников гражданских правоотношений, «оформляя принадлежность им вещей (имущества) как необходимой предпосылки и результата имущественного оборота»⁴¹, в том числе в сфере недвижимости.

В соответствии со ст. 216 ГК РФ вещные права определяются в виде закрытого перечня (ограниченной совокупности) прав, где наряду с правом пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитутом), хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом основное место занимает право собственности. Об этом свидетельствует и логико-семантическое толкование названия Раздела II Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права», и доктрина, которая противопоставляет праву собственности все иные вещные права, традиционно объединяя их под общим названием «ограниченные вещные права»⁴² или «права на чужие вещи»⁴³.

Подобное деление всех вещных прав по принципу дихотомии приводит к тому, что в настоящее время система вещных прав, по сути, представлена

³⁹ Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. - Т. 1. - С. 214.

⁴⁰ Мзоков С.Т., Макиев С.А. некоторые проблемы вещного права // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. – 2015. – 24 ноября.

⁴¹ Гражданское право: учебник / под ред. Е. А. Суханова. В 2 т. Т. 1. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – С. 59.

⁴² Суханов Е. А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с.; Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России. – М., Волтерс Клувер, 2008. – 622 с.

⁴³ Синайский В. И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 638 с.

двумя обособленными категориями, в основу выделения которых положен критерий субъекта: является ли он собственником (право собственности) или нет (ограниченные вещные права)⁴⁴.

Поскольку в группу ограниченных вещных прав зачастую включают все вещные права кроме собственности, то в правовой литературе исследователи сосредотачивают свое научное внимание на классификации не столько вещных прав вообще, сколько ограниченных вещных прав⁴⁵. При этом вещные права данной группы ученые стремятся представить непосредственно в виде системы, выделяя в качестве ее элементов отдельные группы прав. В качестве классификационных критериев зачастую используют отдельные правомочия собственника и их совокупность, функциональное назначение вещных прав, их объекты, предметность и т.д.

Существующий плюрализм научных взглядов на систематику вещных прав объясняется отсутствием в науке гражданского права как единого подхода к определению вещного права в принципе, так и собственно критерия (основания) их классификации. Самым важным в построении системы вещных прав является вопрос системообразующего критерия, поскольку именно он – показатель теоретического и практического значения классификации в целом, целей и задач, которые перед ней ставятся.

Анализ существующих в литературе подходов к классификации вещных прав дает возможность прийти к выводу о том, что такие классификации имеют определенные недостатки, обусловленные следующими факторами.

Во-первых, в некоторых случаях предлагаются классификации только отдельных видов вещных прав, ограниченные построением на основании единичных признаков. Иные значимые признаки игнорируются, что в принципе не отвечает требованиям системности. Во-вторых, в соответствии с законами формальной логики классификация должна строиться на основании единого критерия. Однако во многих классификациях, построенных на основании

⁴⁴ Шимон С. И. Теория имущественных прав как объектов гражданских правоотношений: монография. – Киев: Юринком Интер, 2014. – С. 195.

⁴⁵ Белов В. А. Гражданское право: Общая и Особенная части: учебник. – М.: АО Центр ЮрИнфоР, 2003. – С. 305.

конкретно избранного критерия, исследователями в пределах данных классификаций выделяются критерии, которые не отвечают основанию классификации⁴⁶.

Так, нельзя поддержать стремление авторов привязать вещное право к триаде правомочий собственника (владение, пользование, распоряжение), приравнивая тем самым вещное право как родовую категорию к видовой категории, которой право собственности выступает по отношению к вещному праву. Использование же отдельных правомочий собственника и их комбинаций в качестве классификационного критерия позволяет расширять перечень вещных прав практически безгранично. В отношении предметного критерия следует отметить его возможность влиять на особенности возникновения того или иного вещного права на тот или иной объект, однако он не может определять разновидности прав, которые могут только объективно выступать первичными элементами построения системы прав⁴⁷.

Каждый вид вещных прав, на самом деле, существует постольку, поскольку имеет свои собственные, отличные от иных субъективных вещных прав характеристики и содержание. Действительно, по своему содержанию вещные права, по сути, производны из права собственности, но это не означает, что они существуют в праве только в неразрывной связи с правом собственности и им полностью обусловлены. Система вещных прав должна строиться, основываясь на самостоятельности и самодостаточности каждого субъективного вещного права в отношении другого, в том числе и права собственности.

В то же время, поскольку между вещными правами не существует обязательной связи, иерархичности построения, не говоря уже о том, что существование одних субъективных прав по отношению к конкретной вещи может исключать возможность существования иных, использование термина

⁴⁶ Семенова Е.Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости // Власть Закона. - 2018. - № 1 (33). - С. 221.

⁴⁷ Харченко Г. Г. Вещные права. – Киев, 2015. – 432 с.

«система» применительно к вещным правам в контексте их разновидностей является достаточно условным.

Как известно, закономерности системных отношений целостного объекта отыскиваются на пути формирования понятия структуры, выражающей те или иные неизменные аспекты системы на уровне элементов, их отношений и целостных свойств⁴⁸.

Применение системного метода при исследовании вещных прав как их множества (совокупности различных видов вещных прав, существование которых обеспечивается законодательством) и выявлении взаимосвязей между ними определяет необходимость установления их структуры. Это позволит систематизировать вещные права, выделяя их виды, устанавливая их характеристики и специфику взаимосвязей.

Системно-структурный анализ вещных прав, в том числе в сфере недвижимости, обуславливает необходимость их классификации, поскольку:

- во-первых, закрепленный в действующем законодательстве перечень вещных прав не раскрывает особенностей их содержания;
- во-вторых, данный перечень не отвечает требованиям современной российской экономики и не предоставляет участникам гражданского оборота, прежде всего гражданам, широких возможностей по выбору вещного права при том, что существует возможность осуществления юридических действий, составляющих правомочия субъективного вещного права без определения их в качестве вещных прав⁴⁹.

Интегративным качеством системы отношений в сфере недвижимости является непосредственно недвижимость как многомерная категория. Исследование такой категории с применением интервального подхода в

⁴⁸ Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Республика: Современник, 2009. – С. 645.

⁴⁹ Семенова Е.Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости // Власть Закона. - 2018. - № 1 (33). - С. 223.

различных интервалах абстракции⁵⁰ – методологическая основа определения тех вещных прав, которые могут возникать в отношении недвижимости.

Так, с точки зрения физического интервала недвижимости представляет собой земельный участок с соответствующими улучшениями или принадлежностями, либо без таковых. Ценность земли и характеристики объектов, расположенных на ней (зданий, сооружений и иных улучшений) в рамках экономического интервала абстракции определяют недвижимость как благо, способное удовлетворять различные потребности социальных субъектов. В частности, потребности и интересы в использовании земельных участков, учитывая функциональное назначение земли, являются факторами, предопределяющими возникновение отдельных субъективных прав, формирования их структуры и дальнейшего ее развития.

Субъективное право представляет собой средство удовлетворения интересов лиц⁵¹. Однако закрепленные в законе вещные права не дают в полной мере удовлетворить потребности субъектов в использовании полезных свойств недвижимости, поскольку они имеют существенные ограничения как по объектно-субъектному составу, так и по сфере использования.

Материальным объектом, на который направлен интерес носителя права пожизненного наследуемого владения, выступают земельные участки, находящиеся исключительно в государственной или муниципальной собственности (ст. 265, 268 ГК РФ). При этом предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается, сохраняется только ранее приобретенное право.

Существование интересов субъектов в использовании земель определенных категорий обуславливает необходимость удовлетворения различных потребностей за счет чужого земельного участка, осуществляя в разной степени фактическое господство над ним на относительно прочных

⁵⁰ Семенова Е. Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. – 2016. – № 4 (58). – С. 215-221.

⁵¹ Камышанский В. П., Попова Ю. А., Попова Е. И. Содержание правоотношения застройки // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ). – Краснодар: КубГАУ, 2015. – № 09(113). – С. 214.

условиях и на продолжительный срок. Требуют удовлетворения и потребности собственников земельных участков, которые, не лишаясь права собственности на них, желают извлекать из земельных участков постоянный, стабильный доход с возможностью возврата таких объектов, в том числе увеличенных в своей ценности благодаря произведенным улучшениям.

Появление вещных прав со времен римского права обуславливалось, с одной стороны, обстоятельствами объективной действительности (социальными причинами), а с другой – обстоятельствами, возникшими вследствие развития товарно-денежных отношений (экономическими причинами). Не изменились эти причины и в настоящее время, однако существенно изменилось законодательство.

Низкая эффективность вещных прав и отсутствие в действующем законодательстве полноценной системы, стали основанием для внесения предложений о совершенствовании системы вещных прав. В частности, в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция)⁵² предложено помимо существующих в ГК РФ вещных прав на объекты недвижимости закрепить еще три модели вещных прав (п. 2.3). Анализ содержания предложенных в Концепции вещных прав на недвижимость свидетельствует о логике построения их структуры, исходя, прежде всего, из категории земельного участка, что не отвечает частноправовым началам регулирования отношений⁵³. Например, использование конструкции эфитевзиса, объектом которого является земельный участок сельскохозяйственного назначения, не позволяет в полной мере регулировать отношения в случае предусмотренной законодателем возможности застройки такого земельного участка зданиями и сооружениями сельскохозяйственного назначения (п. 11 ст. 85 ЗК РФ). В данном случае неразрешенным остается

⁵² Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВАС РФ. – 2009. - № 11.

⁵³ Семенова Е.Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости // Власть Закона. - 2018. - № 1 (33). - С. 225-226.

вопрос юридической судьбы такого здания или сооружения после прекращения права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения.

В целом, можно сделать вывод о том, что структурирование вещных прав на недвижимость детерминировано, прежде всего, особенностями многомерности категории «недвижимость» и должно осуществляться с учетом значения недвижимости как единого объекта – земельного участка с соответствующими улучшениями или принадлежностями либо без таковых, и как средства удовлетворения потребностей социальных субъектов.

Итак, под вещными правами в сфере недвижимости следует понимать возможности управомоченных субъектов, обусловленные свойствами такой недвижимости своими действиями непосредственно (без участия иных лиц) удовлетворять потребности за счет земельного участка, осуществляя в разной степени фактическое господство над ним.

Наиболее широким по содержанию вещным правом, которое дает абсолютные возможности в удовлетворении потребностей в отношении объекта недвижимости (при соблюдении назначения такого объекта), следует признать право собственности⁵⁴.

Помимо права собственности ГК РФ согласно ст. 216 вещными правами признает:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ);
- право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Далее следует рассмотреть более подробно правовую категорию, предусмотренную ч. 1 ст. 216 ГК РФ и попытаться раскрыть его правовую сущность.

⁵⁴ Семенова Е.Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости // Власть Закона. - 2018. - № 1 (33). - С. 227-228.

Проанализировав статьи, посвященные регламентации пожизненного наследуемого владения, возникает немало вопросов. На современном этапе нормативно-правового регулирования субинститута пожизненного наследуемого владения в процессе реализации права вызывает несчетное количество вопросов и нареканий в силу комплексности норм указанной правовой категории, так как нормы регулирующие данные правоотношения нередко противоречат друг другу.

Так же их правовой приоритет не ясен правоприменителю, то ли это нормы императивного права (земельное законодательство), то ли нормы диспозитивного права (гражданское законодательство).

Представляется необходимым выявить правовой приоритет норм земельного законодательства перед нормами гражданского права в процессе реализации землевладельцами своих субъективных прав. Для определения правовой сущности указанного субинститута необходимо произвести правовой анализ норм гражданского и земельного законодательства. Так, например, ст. 216 ГК РФ признает право пожизненного владения одним из составных частей вещного права.

Указанному титулу посвящены статьи, неудачно раскрывающие его правовую сущность. С точки зрения гражданско-правового регулирования, а так же основополагающих начал гражданского законодательства субъекты правоотношений свободны в выборе варианта субъективного поведения.

Для понимания содержания правовой категории пожизненного наследуемого владения можно выделить следующие его особенности:

1) основание возникновения - возникают на основании государственного акта в конкретно предусмотренном законом случаях. Гражданские правоотношения возникают на основании договора;

2) необоротосиособность - землевладельцы не могут осуществлять никаких правовых действий - ни завещать, ни дарить, ни продать - объекты гражданских правоотношений находятся в свободном гражданском обороте, за исключением случаев, когда для владения необходимо специальное разрешение

(лицензия). Субъекты правоотношения свободны в определении юридической судьбы вещи по своему усмотрению и в своем интересе;

3) существующий принцип правовой доктрины провозглашает, что при коллизии норм содержащихся в нормативных актах одной силы приоритет отдается норме содержащейся в нормативном акте узко-специализирующегося характера (ЗК РФ);

4) нормы гражданского права носят отсылочный характер - ГК РФ является общим по сравнению с ЗК РФ.

Несмотря на то, что пожизненное наследуемое владение регулируется в ГК РФ, «дух указанной категории содержится в земельном праве»⁵⁵.

Изложенное позволяет возможным сформулировать следующее определение права пожизненного наследуемого владения – ограниченное по объему вещное право лиц, не являющихся собственниками, поскольку распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

Выводы по первой главе бакалаврской работе.

1. История становления и развития институт права пожизненного владения непосредственно связана с землей и исторически уходит своими корнями в институт древнеримского права эмфитевзиса, заимствованного в России и развивавшегося в виде института чиншевого права.

В настоящее время межотраслевое регулирование отношений пожизненного наследуемого владения, а также появившиеся в результате реформирования рассматриваемого правового института правовые пробелы негативно сказываются в правоприменении.

2. Проведенный анализ правовой природы права пожизненного наследуемого владения, позволил сформулировать следующее определение: права пожизненного наследуемого владения – это ограниченное по объему

⁵⁵ Моисеев А.И. Правовой анализ понятия пожизненного наследуемого владения в российском законодательстве // Заметки ученого. - 2016. - № 9 (15). - С. 60.

вещное право лиц, не являющихся собственниками, поскольку распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

ГЛАВА 2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

2.1. Основания приобретения права пожизненного наследуемого владения земельным участком

Статья 265 ГК РФ по-прежнему отсылает к земельному законодательству в процессе поиска оснований приобретения земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. Данные обстоятельства указывают на правовую неопределенность в вопросах оснований возникновения закрепленного законом ограниченного вещного права, что не может не сказаться на правоприменительной практике. Например, отсутствие оснований возникновения права пожизненного владения на землю приводит к невозможности наделения данным правом собственника недвижимости, расположенной на таком земельном участке, в связи с чем, возникают многочисленные споры.

Так, из материалов дела следовало, что А. является собственником жилого дома на основании договора купли-продажи от 26 декабря 2015 года, зарегистрированного в установленном законом порядке 14 января 2016 года. Согласно вышеуказанному договору купли-продажи М., выступавшая от имени и в интересах Б.М. на основании доверенности, продала А. жилой дом, расположенный на земельном участке, принадлежащем Б.М. на праве пожизненного наследуемого владения на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 18 июня 2015 года.

В соответствии с постановлением главы администрации г. Железноводска № 1036 от 14 июля 1993 года, приусадебный земельный участок площадью 600 кв. м предоставлен П. (Б.) в пожизненное наследуемое владение для строительства жилого дома и развития личного приусадебного хозяйства.

На основании свидетельства о праве на наследство от 18 июня 2015 года, наследницей права пожизненного наследуемого владения спорным земельным

участком является дочь умершей Б.Л. - Б.М., ответчица по настоящему гражданскому делу. Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 17 марта 2015 года его правообладателем на праве пожизненного наследуемого владения является П.

Разрешая иски о признании права собственности и отказывая в их удовлетворении, суд первой инстанции пришел к выводу, что правообладатель земельного участка Б.М. в установленном законом порядке не отказывалась от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, а с иском о принудительном прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком может обратиться только орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что право пожизненного наследуемого владения на спорный земельный участок за Б.М. на момент заключения договора купли-продажи жилого дома от 26 декабря 2015 года не было зарегистрировано в установленном законом порядке, следовательно, данное право не перешло и к истице при переходе права собственности на дом.

Доказательств того, что Б.М., как правообладатель спорного земельного участка в установленном законом порядке обращалась в соответствующие органы местного самоуправления с заявлением о добровольном отказе от прав на земельный участок истицей не представлено.

Судебная коллегия пришла к выводу о том, что доводы апелляционной жалобы не содержат правовых оснований к отмене решения суда, по существу сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки суда первой инстанции, а также к выражению несогласия с произведенной судом оценкой представленных по делу доказательств, не содержат фактов, не проверенных и не учтенных судом первой инстанции при рассмотрении дела и имеющих юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияющих на обоснованность и законность судебного постановления, либо опровергающих выводы суда первой инстанции, в связи с

чем являются несостоятельными и не могут служить основанием для отмены законного и обоснованного решения суда⁵⁶.

Следует обратить внимание на Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ)⁵⁷, а именно статью 3, которая закрепляет то, что права у лиц, которые приобрели земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения до введения в действие ЗК РФ, сохраняются.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается, что следует из п. 3 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ.

Если земельный участок предоставлен до введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. С момента государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок право пожизненного наследуемого владения прекращается (п. 9.1 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ).

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до дня введения в действие ЗК РФ, в том числе на праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется на основании документов, указанных в ст. 49 указанного Закона.

⁵⁶ См., например: Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26.10.2016 г. по делу № 33-8899/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁵⁷ Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4148.

С учетом изложенного можно сделать вывод о том, что законодатель, хотя и не установил четких сроков по переоформлению права пожизненно наследуемого владения на земельный участок, но таким образом создал правовую базу, что владельцы земельных участков, принадлежащих им на рассматриваемом праве, в большей степени заинтересованы в скорейшем переоформлении его на право собственности⁵⁸.

Так, из материалов дела следовало, что на основании решения Исполнительного комитета Куйбышевского городского Совета трудящихся от 19.04.1956 г. № 182 ФИО1 под садоводство в пожизненное наследуемое владение был предоставлен дачный участок, площадью 600 кв. м, что также подтверждается свидетельством о праве собственности на землю № 80752 от 05.01.1993 г.

Согласно сообщению ФФГУП «ФКП Росреестра» по Самарской области от 21.08.2017 г. № 6724 по имеющимся сведениям о ранее возникших правах по состоянию на 1992 - 1998 гг. содержится информация о предоставлении ФИО1 земельного участка, площадью 600 кв. м для дачного участка, в пожизненное наследуемое владение, на основании решения Куйбышевского горисполкома № 182 от 19.04.1956 г., - свидетельство № 80752 от 05.01.1993 года.

ФИО2., являющиеся наследником первой очереди после смерти ФИО1 обращалась к нотариусу с заявлением о принятии наследства, ей выдано свидетельство о праве наследства по закону на акции ЗАО «РЕГ-ТАЙМ», на иное имущество свидетельство о праве на наследство не выдавалось. После смерти ФИО2 наследственное дело не заводилось. Вместе с тем, судом было установлено, что после смерти ФИО1 его супруга - ФИО2 и сын - З. фактически приняли наследство. После смерти своей матери ФИО2., наследником первой очереди по закону З. (сын) фактически принято наследство, состоящее, в том числе из испрашиваемого земельного участка.

⁵⁸ Ромашкина А.В. Пожизненное наследуемое владение земельным участком [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2019.

Исходя из установленных обстоятельств, суд правомерно признал доказанным факт принятия наследства истцом.

Удовлетворяя искивые требования, суд фактически исходил из того, что к З. в порядке универсального правопреемства перешло право на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежних владельцев (ФИО1., ФИО2.) и соответственно право на оформление указанного земельного участка в собственность. При наличии указанных обстоятельств, суд обоснованно удовлетворил искивые требования З. о признании права собственности на земельный участок⁵⁹.

Единственным субъектом права пожизненного наследуемого владения земельным участком может выступать физическое лицо.

Кроме того, предоставление земельных участков на данном праве осуществлялось только до введения в действие ЗК РФ. В настоящее время государство не предоставляет земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения, ограничиваясь лишь признанием и защитой возникших ранее прав⁶⁰.

При этом на практике возникают споры, когда право пожизненного наследуемого владения не могло возникнуть.

Так, на момент выдачи свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения вынесения распоряжения заместителя главы администрации г. Якутска от 26 июня 1995 года земельные отношения были урегулированы положениями Земельного кодекса РСФСР, который не предусматривал возможности выделения земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения. В земельном законодательстве нормы о возникновении права пожизненного наследуемого владения действовали до конца 1993 г. Пунктом 1 Указа Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 нормы о предоставлении гражданам земельных участков в пожизненное наследуемое владение (статьи 6 - 7 Земельного кодекса РСФСР), нормы о

⁵⁹ Апелляционное определение Самарского областного суда от 12.09.2018 г. по делу № 33-10564/2018 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁶⁰ Алешукина С.А. ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. - 2015. - № 1. - С. 238.

полномочиях городских Советов народных депутатов по предоставлению земельных участков в пожизненное наследуемое владение (п. 1 статьи 19 ЗК РСФСР) были признаны недействующими. Все правовые акты, регулирующие земельные отношения, изданные после 24 декабря 1993 г. устанавливают нормы не о возникновении, а лишь о сохранении такого права у лиц, получивших его до введения в действие Земельного кодекса РФ.

В связи с этим, у А.И. право пожизненного наследуемого владения на земельный участок не могло возникнуть на законных основаниях ввиду отсутствия закона, регулирующего данные правоотношения.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком могло сохраниться за А.И. после введения в действие ЗК РФ в случае предоставления его на законных основаниях до Указа Президента РФ от 24 декабря 1993 г.

Из обстоятельств дела следует, что 26 июня 1995 г. А.И. выдано свидетельство о предоставлении ему в пожизненное наследуемое владение земельного участка, в котором указано, что этот участок выделен ему на указанном праве на основании распоряжения Главы администрации г. Якутска от 19.06.1995 г.

Между тем, представленный ответчиком документ - распоряжение Главы администрации г. Якутска от 19.06.1995 не свидетельствует о выделении спорного земельного участка ответчику А.И. на таком праве. Из содержания этого документа следует, что «участок « ... изъят у М. и предоставлен А.И. в связи с продажей строения».

Сведений о возникновении у А.И., как и у прежнего землепользователя М. права пожизненного наследуемого владения ни в распоряжении, ни в договоре купли-продажи забора и горбыля, заключенного 06.06.1995 г. между М. и А.И., не имеется.

Отказывая в удовлетворении требований А.И. об устранении препятствий в пользовании участком, суд апелляционной инстанции в нарушение вышеназванных требований закона фактически рассмотрел требования заявителей, не проверив и не дав правовую оценку доводам исковых

требований Е.П. о возникновении у ответчиков права пожизненного наследуемого владения, права собственности на участок без предусмотренных законом оснований, не приняв во внимание вышеприведенные юридические значимые для данного дела обстоятельства.⁶¹

Неразрешенными по сей день остаются вопросы наследования права пожизненного наследуемого владения. Можно выделить несколько проблем. Во-первых, дискуссионным является вопрос о том, кто может входить в круг субъектов, имеющих право наследовать право пожизненного наследуемого владения. Связано это с тем, что только физическое лицо может являться субъектом права пожизненного наследуемого владения. Однако такое положение ограничивает завещательную правоспособность лица, которое может в своем завещании указать не только физических лиц, но и юридических.

Во-вторых, не однозначно решается вопрос о возможности наследования права пожизненного наследуемого владения нескольким лицам, тогда как действующие нормы Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривают право общего пользования.

Так, одни ученые признают невозможным возникновение права пожизненного наследуемого владения у нескольких лиц одновременно, «поскольку в отличие от права общей собственности, право общего пользования ГК РФ не предусмотрено»⁶².

Другие ученые обосновывают позицию, согласно которой возможно владеть и пользоваться земельным участком несколькими лицами на праве пожизненного наследуемого владения, применяя по аналогии положения ст. 41 ЗК РФ⁶³.

Не последовательной является и позиция судебной практики.

Так, ст. 1181 ГК РФ установлено, что принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого

⁶¹ Постановление Президиума Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 14.07.2017 г. № 44г-33/2017 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁶² Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Отв. ред. С.А. Боголюбов. - М.: Проспект, 2011. - С. 49.

⁶³ Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. Настольная книга судьи по земельным спорам / Под ред. Н.К. Толчеева. - М.: Проспект, 2009. - С. 214.

владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях, установленных ГК РФ. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется. Пунктом 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О судебной практике по делам о наследовании» (далее – Постановление № 9)⁶⁴ разъяснено, что в состав наследства входят и наследуются на общих основаниях принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком (в случае если право на земельный участок принадлежит нескольким лицам - доля в праве общей собственности на земельный участок либо доля в праве пожизненного наследуемого владения земельным участком).

Например, суд на основании представленных материалов установил, что земельный участок предоставлялся на троих лиц, что сторонами не оспаривается, а потому требования Г.Р.ЕА. об определении за ним 1/3 доли в праве пожизненно наследуемого владения на земельный участок общей площадью 1835 кв. м расположенный по адресу г. Кисловодск, с/т Яблонька, участок № 37 и признания за ним права на указанную долю подлежат удовлетворению⁶⁵.

Однако по другому делу было установлено следующее. За К.В., К.Н. и Л. Было зарегистрировано право пожизненного наследуемого владения на земельный участок, площадью 868 кв. м, за каждым 1 (целая) доля. Материалами дела было подтверждено, что спорный земельный участок принадлежал сторонам на праве пожизненного наследуемого владения и все трое обращались в регистрирующий орган с заявлениями о государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения. С заявлениями о регистрации права собственности на названный земельный участок стороны не обращались, тогда как исходя из смысла статей 49 Федерального закона «О

⁶⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 (ред. от 23.04.2019) «О судебной практике по делам о наследовании» // БВС РФ. – 2012. - № 7.

⁶⁵ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 08.11.2016 г. по делу № 33-8184/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

государственной регистрации недвижимости»⁶⁶, пункта 9.1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, переоформление права пожизненного наследуемого владения на земельный участок на право собственности на него, носит заявительный характер. При этом, из содержания статьи 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следует, что при регистрации права общей долевой собственности на земельный участок принадлежащий сторонам на праве пожизненного наследуемого владения требуется обращение всех сособственников имущества.

Исходя из содержания статей 244, 245, 246 и 247 ГК РФ суд пришел к выводу, что для определения вида права и размера доли на государственную регистрацию необходимо предоставить соглашение об определении размера доли, заключенного всеми участниками долевой собственности, или за государственной регистрацией права собственности на земельный участок должны обращаться все собственники одновременно.

В данном случае этого сделано не было. При этом суд обратил внимание на то, что право общей долевой собственности не может быть установлено в праве пожизненного наследуемого владения⁶⁷.

На основании изложенного просит суд: определить доли в праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок с кадастровым номером 26:34:030401:10 общей площадью 1835 кв. м, который расположен по адресу: СК, г. Кисловодск, с/т "Яблонька", участок N 37: за Г.Р.ЕА. - 1/3 долю в праве, за Г.Р.ЕА. - 1/3 долю в праве в порядке наследования, за В.Е. - 1/3 долю в праве; признать за, Г.Р.ЕА., 2/3 доли в праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок с кадастровым номером 26:34:030401:10 общей площадью 1835 кв. м, который расположен по адресу: г. Кисловодск, с/т "Яблонька", участок N 37.

Представленными материалами достоверно установлено, что земельный участок N 37 в садовом товариществе "Яблонька" предоставлялся на троих лиц,

⁶⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 2015. - № 29 (Ч. 1). – Ст. 4344.

⁶⁷ Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 31.01.2018 г. по делу № 33-583/2018 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

что сторонами не оспаривается, а потому требования Г.Р.ЕА. об определении за ним 1/3 доли в праве пожизненно наследуемого владения на земельный участок с кадастровым номером 26:34:030401:10 общей площадью 1835 кв. м расположенный по адресу г. Кисловодск, с/т Яблонька, участок N 37 и признания за ним права на указанную долю подлежат удовлетворению.

Тем не менее, существующая неопределенность, в виду возможности возникновения споров и сложностей при осуществлении наследниками своих прав, требует обязательного законодательного разрешения путем внесения соответствующих поправок в действующие нормативно-правовые акты, регулирующие наследственные правоотношения.

Таким образом, в настоящее время существует единственное основание возникновения права пожизненного наследуемого владения земельным участком - наследование либо по закону, либо по завещанию.

2.2. Владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении

Правила владения и пользования земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения установлены в ст. 266 ГК РФ, согласно которой, гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Таким образом, унаследовав земельный участок, принадлежащий ранее наследодателю на праве пожизненно наследуемого владения, его наследник вправе осуществлять только права владения и пользования, что в целом затруднит вовлечение соответствующего земельного участка в хозяйственный оборот.

Ст. 266 ГК РФ установлены правила владения и пользования земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

Согласно п. 1 ст. 266 ГК РФ гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет

права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Итак, землевладелец (гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения земельным участком) имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Право владения земельным участком представляет собой право фактического обладания данным земельным участком. Право пользования состоит в самостоятельном извлечении владельцем земельного участка определенных имущественных выгод.

Помимо прав (см. ст. 41 ЗК РФ) владельцы земельных участков имеют и ряд обязанностей (см. ст. 42 ЗК РФ), а именно:

«- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

- выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами»⁶⁸.

⁶⁸ Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бельянская А.Б., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрина Е.Г. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации.

В соответствии с п. 2 ст. 266 ГК РФ, если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

В силу ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, а также ст. 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»⁶⁹ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

В соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. При соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного сооружения;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебная практика исходит из того, что для признания права собственности на объект недвижимого имущества на земельном участке, предоставленном на право пожизненного наследуемого владения, необходимо установить, соблюдены ли при возведении самовольной постройки градостроительные нормы и правила, а также нормы земельного

Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2016.

⁶⁹ Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1995. - № 47. – Ст. 4473.

законодательства, в частности, соответствует ли объект целевому назначению земельного участка⁷⁰.

Однако, условиями пользования земельным участком, установленными законом, могут быть предусмотрены либо ограничения, либо запреты на возведение зданий или сооружений, иного недвижимого имущества.

Так, например, по одному из дел судом было установлено, что из свидетельства серии **** от 20.12.1995 следует, что земельный участок площадью 100 га, предоставленный истцу в пожизненное наследуемое владение, отнесен к землям сельскохозяйственного назначения и должен использоваться для ведения сельхозпроизводства. При этом в графе «Ограничения в использовании и обременения участка» содержится отметка о запрете изменения его целевого назначения. В государственный кадастр недвижимости о земельном участке истца внесены аналогичные сведения - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для производства сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, указанный земельный участок в силу его целевого назначения не может быть использован для жилищного строительства. Однако прохождение через этот участок опор воздушных линий электропередач (ЛЭП) ВЛ-35 кВ, принадлежащих ответчику, как это признано судом, не изменяет целевого назначения земельного участка и не препятствует его освоению. Доказательств того, что нахождение в пределах земельного участка опор ЛЭП существенно ухудшает потребительские свойства земли, истцом не представлено. Опоры ЛЭП занимают крайне незначительную часть принадлежащего истцу земельного участка и не способны воспрепятствовать полноценной хозяйственной деятельности по использованию земли. С учетом изложенного, принимая во внимание отсутствие доказательств реального нарушения прав истца, как владельца земельного участка, действиями ответчика, судебная коллегия пришла к выводу о том, что суд первой

⁷⁰ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.08.2016 г. № 18-КГ16-80 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

инстанции правильно отказал в удовлетворении исковых требований о демонтаже опор ЛЭП⁷¹.

Правовой статус землевладельца и собственника идентичен в объеме правомочий владения и пользования. Однако правомочие распоряжения землевладельца с течением времени претерпело существенные ограничения. До 2007 года ГК РФ предусматривал возможность землевладельца передавать участок в аренду или безвозмездное срочное пользование, другие способы отчуждения земельного участка не допускались.

Следует заметить, что изначально в процессе построения гражданского и земельного права законодатель придерживался позиции следования права пожизненного наследуемого владения на землю праву собственности на строение. Согласно ст. 37 ЗК РСФСР 1991 года ограниченные вещные права на земельный участок также переходили приобретателю права собственности на строение и сооружение. Подобного мнения придерживался также Конституционный Суд РФ: право пожизненного наследуемого владения «являлось титулом прав на недвижимость и одновременно выступало в качестве одной из гарантий права собственности гражданина на находящийся на этом участке жилой дом, позволяя вместе с тем в какой-то мере компенсировать отсутствие права собственности на землю»⁷². Однако с ограничением правомочия распоряжения лица, владеющего земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, положение дел изменилось.

Теперь землевладелец, являющийся одновременно собственником недвижимого имущества, не может передать какие-либо права на землю приобретателю недвижимости, и указанный земельный участок остается в муниципальной или государственной собственности. Такое значительное изменение не получило четкого законодательного закрепления и определяется

⁷¹ Апелляционное определение СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 08.05.2014 г. по делу № 11-4600/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷² Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2001 г. № 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» // ВКС РФ. – 2002. - № 2.

лишь посредством толкования норм права об основаниях возникновения права пожизненного наследуемого владения и о правомочиях распоряжения землевладельца. В этой связи законодательство, регулирующее данное ограниченное вещное право, по-разному применяется судами при разрешении конкретных споров⁷³.

Сложившуюся ситуацию нельзя признать удовлетворительной. Принадлежность земли и недвижимости различным субъектам не позволяет в полной мере использовать данное имущество. Кроме того, нельзя исключать из данных отношений землевладельца. Ведь с продажей недвижимости он не лишается права пожизненного наследуемого владения, но и имеет право передачи этого права по наследству. В связи с чем, необходимо устранить подобную множественность субъектов. Возможным разрешением конфликта права пожизненного наследуемого владения и права собственности на недвижимость представляется расширение правомочия распоряжения землевладельца в части отчуждения ограниченного вещного права.

Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

Исследователи обращают особое внимание на тот факт, что в состав наследства в данном случае входит вещное право, а не объект материального мира – земельный участок⁷⁴. Однако, т.к. субъектами пожизненного наследуемого владения могут быть только граждане, то субъектами наследования (наследниками) участка на праве пожизненного наследуемого владения могут быть только граждане, т.е. в наследственных отношениях такого рода юридические лица не участвуют⁷⁵. К такому выводу пришел Верховный Суд РФ, который уточнил, что включение в завещание

⁷³ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 29.06.2016 г. по делу № 33-4464/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷⁴ Мананников О.В. Актуальные проблемы наследования земельных участков и прав на них // Нотариус. – 2005. – № 6. – С. 23.

⁷⁵ Черкашина Е. Г., Ковтун И.П. Институт ограниченных вещных прав в землепользовании: история и современное состояние в праве и законодательстве Российской Федерации // Вестник Амурского государственного университета. – 2015. – Вып. 68: Сер. Гуманитар. науки. – С. 54; Бегичев А.В. Особенности наследования земельных участков // Нотариальный вестник. – 2013. – № 9. – С. 46.

распоряжения относительно земельного участка, принадлежащего наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения, в пользу юридического лица влечет в этой части недействительность завещания (п. 78 Постановления № 9).

В целом, необходимо принять во внимание разъяснения Пленума Верховного Суда РФ, который п. 78 Постановления № 9 указал, что при рассмотрении дел о наследовании земельных участков, находящихся на праве пожизненного наследуемого владения, надлежит учитывать следующее:

а) ст. 1181 ГК РФ не установлено каких-либо изъятий для случаев наследования несколькими лицами, вследствие чего каждый наследник приобретает долю в указанном праве независимо от делимости земельного участка;

б) наследниками земельного участка, принадлежавшего наследодателю на указанном праве, могут быть только граждане. Включение в завещание распоряжения относительно такого земельного участка в пользу юридического лица влечет в этой части недействительность завещания.

Так, в апелляционном определении Ставропольского краевого суда от 29 июня 2016 г. по делу № 33-4464/2016 указано: «Признавая за З.А.Р. право пожизненно наследуемого владения на земельный участок площадью 439 кв. м, суд со ссылкой на ст. ст. 35, 36 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ исходил из того, что право пожизненно наследуемого владения земельным участком перешло к истице в порядке правопреемства от прежних собственников одновременно с приобретением права собственности на здание.

Судебная коллегия с таким выводом суда согласиться не может.

В соответствии со ст. 265 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Статья 267 ГК РФ ограничивает полномочия владельца земельного участка, владеющего им на праве пожизненного наследуемого владения, по

распоряжению земельным участком. Запрещены любые способы распоряжения земельным участком, предоставленным на указанном праве, за исключением перехода права на земельный участок по наследству.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой этим зданием и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Это же следует и из п. 3 ст. 552 ГК РФ, согласно которому при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Вывод суда о том, что право пожизненно наследуемого владения земельным участком перешло к истце в порядке правопреемства от прежних собственников одновременно с приобретением права собственности на здание, противоречит указанным нормам права»⁷⁶.

Д.Ю. Шардакова обращает внимание на то, что «продажа, залог земельного участка, находящегося на праве пожизненного наследуемого владения, и совершение других сделок его владельцем, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются. Право пожизненного наследуемого владения прекращается либо со смертью владельца, либо с отказом владельца от земельного участка, и тогда земельный участок переходит в распоряжение местной администрации. В принципе для владельцев существует возможность обмена земельными участками – при посредничестве местной администрации. Тогда у владельца прекращается право на один земельный участок и возникает право на другой»⁷⁷.

⁷⁶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 29.06.2016 г. по делу № 33-4464/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷⁷ Шардакова Д.Ю. Право пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками как предпосылки формирования права частной собственности на землю в России // Юридическая мысль. - 2014. - № 2 (82). - С. 55.

Показательны судебные решения, принимаемые в связи со спорами по поводу земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении. Так, определением Верховного суда РФ было отказано в обращении взыскания на земельный участок по исполнительному документу со ссылкой на ч. 2 ст. 21 ЗК РФ, согласно которой распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. А также на то, что «основания прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком установлены ст. 45 ЗК РФ. Такого основания для прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, как обращение на него взыскания по исполнительным документам, закон не устанавливает»⁷⁸. Таким образом, если гражданин не уверен в стабильности своего материального положения, он попросту не заинтересован в переоформлении этого права на право собственности.

Существуют определенные проблемы по реализации гражданами прав пожизненно наследуемого владения. Так, в некоторых случаях на земельных участках, предоставленных гражданам в пожизненно наследуемое владение, находились объекты недвижимости, принадлежащие государству, при этом в соответствии со ст. 3 Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю» земля, на которой находились объекты федеральной собственности, автоматически признавалась федеральной. Учитывая, что Федеральный закон № 137-ФЗ признавал государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам до введения в действие указанного закона, действительными при условии их соответствия формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 г. № 49314 и Правительства РФ от 19.03.1992 г. № 177, а земельные комитеты зачастую выдавали удостоверяющие документы, не в

⁷⁸ Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2005 г. № 18-В05-61 «Дело по заявлению на неправомерные действия пристава-исполнителя направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи с существенным нарушением норм процессуального права» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

полной мере им соответствующие, граждане теряли свое право пожизненно наследуемого владения земельным участком⁷⁹.

Также на практике возникали проблемы с установлением права на землю при разделе домовладений. Так как земельный участок, находящийся на праве пожизненно наследуемого владения, не может быть разделен (ст. 45 ЗК РФ), то при разделе дома второй собственник имеет право только на пользование соответствующей частью земельного участка. При этом, учитывая, что указанное право может быть установлено только соглашением сторон, при его реализации возникали споры, которые решались сторонами в судебном порядке⁸⁰.

Отсутствие права на распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненно наследуемом владении, и возможность собственника распоряжаться находящимися на нем домом, хозяйственными постройками приводит к абсурдным ситуациям. Так, решением Добнянского районного суда от 22.12.2011, оставленным без изменения кассационной инстанцией⁸¹, отказано в иске о признании недействительным договора купли-продажи жилого дома, расположенного на таком земельном участке по мотивам права на возможность свободного распоряжения собственником своим имуществом. При этом собственником земельного участка остался наследник титульного владельца, а собственником дома - покупатель, приобретший у умершего титульного владельца земельный участок, так как обязанность одновременно отчуждения земельного участка и дома возлагается законодателем только на собственника.

Таким образом, в настоящее время распоряжаться земельным участком лицо может лишь в случае его передачи по наследству. Такое сужение

⁷⁹ Решение Верховного Суда РФ от 23.06.2005 г. № ГКПИ2005-663 «Об отказе в удовлетворении заявления об оспаривании распоряжения Правительства РФ от 31.03.2003 г. № 397-р» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс; Кассационное определение Белгородского областного суда от 17.01.2011 г. по делу № 33-69 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁸⁰ Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 25.10.2012 г. по делу № 33-4908АП/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁸¹ Кассационное определение Пермского краевого суда от 08.02.2012 г. по делу № 33-1303 «Поскольку закон прямо запрещает распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, сестра истца при жизни правомерно продала только расположенный на участке дом» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

правомочия распоряжения, доказывает, что законодатель стремится избавиться от устаревших правовых механизмов и создает правовую основу, необходимую и достаточную для обеспечения процедуры переоформления землевладельцами права собственности на землю. Между тем, подобные изменения существенно осложняют деятельность землевладельца и других лиц в части использования земельного участка и находящейся на нем недвижимости.

Проведенный анализ правового режима пожизненного наследуемого владения земельным участком позволяет выделить следующие особенности данного ограниченного вещного права.

Во-первых, правомочия лица, в чьем ведении находится данный земельный участок, не может им распоряжаться. Возможным это станет лишь тогда, когда данное лицо приобретет на такой земельный участок право собственности.

Во-вторых, как было замечено, лицо не может распоряжаться данным земельным участком, но есть исключение – он может передавать его по наследству. При этом осуществляется государственная регистрация перехода права по наследству на основании свидетельства о праве гражданина – наследника на наследство.

В-третьих, владелец такого земельного участка может возводить на нем здания, строения, сооружения, на которые, после их государственной регистрации возникает право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество⁸².

Важной особенностью является то, что владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может в любой момент оформить собственность и зарегистрировать свои права на землю, однако, если правообладатель этого не хочет, то он может продолжать пользоваться им на праве пожизненного наследуемого владения.

Выводы по второй главе бакалаврской работе.

⁸² Пенькова В.В. Пожизненное наследуемое владение как ограниченное вещное право // В сборнике: Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 133.

1. В содержание права пожизненного наследуемого владения входят правомочия владения и пользования земельными участками.

2. Действующим законодательством, предусматривающим возможность переоформления права пожизненного (наследуемого) владения в иные вещные права, не предусмотрены сроки такого переоформления, что может изрядно затянуть этот процесс.

3. Представляется обоснованной позиция разработчиков Проекта ГК РФ 2012, предлагающих преобразовать право пожизненного наследуемого владения в эфитевзис либо право ограниченного владения, если обладатели таких вещных прав не воспользуются возможностью переоформления согласно ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ. Таким образом, намечается тенденция к скорейшему преобразованию исчерпавших свой потенциал вещных прав.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе достижения поставленной в вводной части настоящей бакалаврской работе и решения задач были достигнуты следующие результаты.

Во-первых, история становления и развития институт права пожизненного владения непосредственно связана с землей, т.е. с ее особым положением как объекта правового регулирования, что прослеживается в подавляющем большинстве государственно-правовых образований. Право пожизненного наследуемого владения исторически уходит своими корнями в институт древнеримского права эмпитевзиса, возникшего примерно в III в. н.э. и заимствованного в России и развивавшегося в виде института чиншевого права.

За продолжительный период действия очевидным становится тот факт, что межотраслевое регулирование отношений пожизненного наследуемого владения, а также появившиеся в результате реформирования рассматриваемого правового института правовые пробелы негативно сказываются в правоприменении. Несмотря на постепенное вытеснение на практике правом собственности других вещных прав, видится необходимым устранение на законодательном уровне неопределенности в правовом регулировании института права пожизненного наследуемого владения. В этой связи абсолютно обоснованной выглядит мнение о том, что исключение норм, регулирующих ограниченные права на землю, преждевременно, ведь возникающая правовая неопределенность может негативно отразиться при реализации землевладельцами их субъективных гражданских прав.

С целью решения обозначенных проблем современного периода правового регулирования права пожизненного наследуемого владения целесообразно было бы восполнить нормы прежней статьи 21 в ЗК РФ, а отсылочную норму статьи 265 ГК РФ дополнить нормой, которая бы недвусмысленно установила отсутствие оснований возникновения права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, вместе с тем

закрепляя право землевладельца оформить в собственность принадлежащий ему участок. Подобные меры помогли бы не только устранить сложившуюся правовую неопределенность, но и более эффективно реализовать государственную политику в данной сфере. Фактическое закрепление в ГК РФ положения о том, что право пожизненного наследуемого владения потеряло свою актуальность, может способствовать более активному переоформлению ограниченного вещного права в полное вещное право – право собственности.

Во-вторых, при рассмотрении понятия и природы права пожизненного наследуемого владения, была предпринята попытка сформулировать его определение: ограниченное по объему вещное право лиц, не являющихся собственниками, поскольку распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

В-третьих, статья 265 ГК РФ по-прежнему отсылает к земельному законодательству в процессе поиска оснований приобретения земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. Данные обстоятельства указывают на правовую неопределенность в вопросах оснований возникновения закрепленного законом ограниченного вещного права, что не может не сказаться на правоприменительной практике. Например, отсутствие оснований возникновения права пожизненного владения на землю приводит к невозможности наделения данным правом собственника недвижимости, расположенной на таком земельном участке, в связи с чем, возникают многочисленные споры.

Несмотря на то, что в ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается, но законодатель таким образом создал правовую базу, что владельцы земельных участков, принадлежащих им на рассматриваемом праве, в большей степени заинтересованы в скорейшем переоформлении его на право собственности.

Рассматривая проблему возможности наследования права пожизненного наследуемого владения несколькими лицам была отмечена неоднозначная позиция как ученых, так и правоприменителя. В связи с чем, существующая неопределенность требует обязательного законодательного разрешения путем внесения соответствующих поправок в действующие нормативно-правовые акты, регулирующие наследственные правоотношения.

В-четвертых, проведенный анализ правового режима пожизненного наследуемого владения земельным участком позволил выделить следующие особенности данного ограниченного вещного права:

1) правомочия лица, в чьем ведении находится данный земельный участок, не может им распоряжаться. Возможным это станет лишь тогда, когда данное лицо приобретет на такой земельный участок право собственности;

2) лицо не может распоряжаться данным земельным участком, но есть исключение – он может передавать его по наследству. При этом осуществляется государственная регистрация перехода права по наследству на основании свидетельства о праве гражданина – наследника на наследство;

3) владелец такого земельного участка может возводить на нем здания, строения, сооружения, на которые, после их государственной регистрации возникает право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.

Важной особенностью является то, что владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может в любой момент оформить собственность и зарегистрировать свои права на землю, однако, если правообладатель этого не хочет, то он может продолжать пользоваться им на праве пожизненного наследуемого владения.

Представляется обоснованной позиция разработчиков Проекта ГК РФ 2012, предлагающих преобразовать право пожизненного наследуемого владения в эфитевзис либо право ограниченного владения, если обладатели таких вещных прав не воспользуются возможностью переоформления согласно ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ. Таким образом, намечается тенденция к скорейшему преобразованию исчерпавших свой потенциал вещных прав.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 . № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2001. - № 49. – Ст. 4552.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СЗ РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4147.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 2015. - № 29 (Ч. 1). – Ст. 4344.
6. Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2014. - № 26 (Ч. 1). – Ст. 3377.
7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4148.
8. Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1995. - № 47. – Ст. 4473.
9. Указ Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // Российская газета. – 1994. - 5 января. - № 2.

10. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле (приняты ВС СССР 28.02.1990) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. (утратили силу).
11. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 г. № 1103-1) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. (утратил силу).
12. Закон РСФСР от 23.11.1990 г. № 374-1 «О земельной реформе» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. (утратил силу).
13. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. (утратило силу).
14. Указ Президента РФ от 07.03.1996 г. № 337 (ред. от 25.01.1999) «О реализации конституционных прав граждан на землю» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. (утратил силу).

Научная и учебная литература

15. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бельянская А.Б., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрин Е.Г. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2016.
16. Алешукина С.А. ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. - 2015. - № 1. - С. 236-244.
17. Баскакова И.В. Давность владения как исключительное основание для признания права собственности на самовольную постройку // Бюллетень нотариальной практики. - 2015. - № 4. - С. 2 – 7.
18. Бегичев А.В. Особенности наследования земельных участков // Нотариальный вестник. – 2013. – № 9. – С. 46-49.

19. Белов В. А. Гражданское право: Общая и Особенная части: учебник. – М.: АО Центр ЮрИнфоР, 2003. – 729 с.
20. Бетхер В.А., Невзгодина Е.Л. Варианты легализации самовольной постройки в законе, теории, практике и проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2016. - № 10. - С. 53 – 58.
21. Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х томах. Т. 2. / Науч. ред. Иванов А.А. - М.: Статут, 2004. – 633 с.
22. Гарбовский А.И., Щенникова Л. Римский эмпфитевзис как вещное право // Вестник Пермского университета: Серия «Юридические науки». - 2010. № 2. - С. 99-105.
23. Гарбовский А.И., Щенникова Л.В. Эмпфитевтическое право генезис и перспективы развития в современной России // Законодательство. – 2009. - № 12. – С. 18-22.
24. Гражданское право. В 3-х томах. Том 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2005. – 877 с.
25. Гражданское право: учебник / под ред. Е. А. Суханова. В 2 т. Т. 1. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – 960 с.
26. Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. - Т. 1. – 723 с.
27. Гуляев А.М. Русское гражданское право: Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и проекта Гражданского уложения: Пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. Изд. 3-е, доп. - СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1912. XII. – С. 247. [Электронный ресурс] // СПС Гарант.
28. Давыдова Е.И., Усманова Л.Ф. Земельный участок как объект вещных прав: историко-правовой аспект // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. - 2013. - № 3. - С. 172-176.

29. Джадан Е.И. Законодательное регулирование права пожизненного наследуемого владения // В сборнике: Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 71-74.
30. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. - М.: Инфотропик Медиа, 2013. – 264 с.
31. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. - М., 2011. – 320 с.
32. Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. Настольная книга судьи по земельным спорам / Под ред. Н.К. Толчеева. - М.: Проспект, 2009. – 412 с.
33. Камышанский В. П. Конституционные ограничения права собственности // Российский судья. – 2004. – № 4. – С. 20-24.
34. Камышанский В. П., Попова Ю. А., Попова Е. И. Содержание правоотношения застройки // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ). – Краснодар: КубГАУ, 2015. – № 09(113). – С. 212-216.
35. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2017. - 784 с.
36. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Отв. ред. С.А. Боголюбов. - М.: Проспект, 2011. – 441 с.
37. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВАС РФ. – 2009. - № 11.
38. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. - М.: Статут, 2000. – 366 с.

- 39.Летяев В.А. Рецепция римского права России XIX - начало XX в. (историко-правовой аспект). - Волгоград: Издательство ВолГУ, 2001. – 622 с.
- 40.Мананников О.В. Актуальные проблемы наследования земельных участков и прав на них // Нотариус. – 2005. – № 6. – С. 20-24.
- 41.Мзоков С.Т., Макиев С.А. некоторые проблемы вещного права // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. – 2015. – 24 ноября.
- 42.Моисеев А.И. Правовой анализ понятия пожизненного наследуемого владения в российском законодательстве // Заметки ученого. - 2016. - № 9 (15). - С. 58-60.
- 43.Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Преобразование римского института «эмфитевзис» в российское чиншевое право // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. - 2014. - № 3. - С. 190-196.
- 44.Пенькова В.В. Пожизненное наследуемое владение как ограниченное вещное право // В сборнике: Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 130-137.
- 45.Романова О. А. Развитие земельного законодательства: вопросы теории и практики // Lex russica. – 2016. – № 6. – С. 132–145.
- 46.Ромашкина А.В. Пожизненное наследуемое владение земельным участком [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2019.
- 47.Рузанова В.Д. Вопросы приоритетного действия нормативных правовых актов (норм) (на примере соотношения гражданского и земельного законодательства) // Вестник гражданского процесса. – 2016. – № 3. – С. 293–308.
- 48.Семенова Е.Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости // Власть Закона. - 2018. - № 1 (33). - С. 215-228.
- 49.Синайский В. И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 638 с.

50. Спасович В.Д. Источники чиншевого права на западной окраине Империи в Саксонском Зерцале и его польских комментаторах. - СПб: Издание В.Д. Спасовича, 1885. – С. 25. [Электронный ресурс] // СПС Гарант.
51. Суханов Е. А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с.
52. Травина О.В. Права на недвижимое имущество. Новое регулирование. Актуальный взгляд на изменения в законодательстве // Вестник арбитражной практики. - 2018. - № 3. - С. 24 – 28.
53. Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Республика: Современник, 2009. – 996 с.
54. Харченко Г. Г. Вещные права. – Киев, 2015. – 432 с.
55. Черкашина Е. Г., Ковтун И.П. Институт ограниченных вещных прав в землепользовании: история и современное состояние в праве и законодательстве Российской Федерации // Вестник Амурского государственного университета. – 2015. – Вып. 68: Сер. Гуманитар. науки. – С. 54-58.
56. Шардакова Д.Ю. Право пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками как предпосылки формирования права частной собственности на землю в России // Юридическая мысль. - 2014. - № 2 (82). - С. 52-56.
57. Шимон С. И. Теория имущественных прав как объектов гражданских правоотношений: монография. – Киев: Юринком Интер, 2014. – 445 с.
58. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. - М., Волтерс Клувер, 2008. – 622 с.

Материалы судебной практики

59. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2001 г. № 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» // ВКС РФ. – 2002. - № 2.
- 60.Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 (ред. от 23.04.2019) «О судебной практике по делам о наследовании» // БВС РФ. – 2012. - № 7.
- 61.Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2005 г. № 18-В05-61 «Дело по заявлению на неправомерные действия пристава-исполнителя направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи с существенным нарушением норм процессуального права» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
- 62.Решение Верховного Суда РФ от 23.06.2005 г. № ГКПИ2005-663 «Об отказе в удовлетворении заявления об оспаривании распоряжения Правительства РФ от 31.03.2003 г. № 397-р» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
- 63.Постановление Президиума Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 14.07.2017 г. № 44Г-33/2017 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
- 64.Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 25.10.2012 г. по делу № 33-4908АП/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
- 65.Кассационное определение Пермского краевого суда от 08.02.2012 г. по делу № 33-1303 «Поскольку закон прямо запрещает распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, сестра истца при жизни правомерно продала только расположенный на участке дом» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
- 66.Кассационное определение Белгородского областного суда от 17.01.2011 г. по делу № 33-69 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

67. Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 31.01.2018 г. по делу № 33-583/2018 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
68. Апелляционное определение Самарского областного суда от 12.09.2018 г. по делу № 33-10564/2018 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
69. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 08.11.2016 г. по делу № 33-8184/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
70. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26.10.2016 г. по делу № 33-8899/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
71. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 29.06.2016 г. по делу № 33-4464/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
72. Апелляционное определение СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 08.05.2014 г. по делу № 11-4600/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
73. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.08.2016 г. № 18-КГ16-80 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.