

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему: Ограниченные вещные права на земельные участки

Студент

Д.В.Петроченков

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. наук, доц. О.С.Лапшина

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

Тольятти 2021

Аннотация

Выпускная квалификационная работа (бакалаврская работа) на тему: «Ограниченные вещные права на земельные участки» выполнена студентом группы ЮРбд-1602г Д. В. Петроченковым под руководством канд. наук, доц. О.С.Лапшиной.

Актуальность темы проводимого исследования обусловлена нахождением института ограниченных вещных прав в стадии развития, связанного с принятием действующих норм в процессе интенсивного перехода от длительного отрицания частной собственности и замены ее личной, к рыночной экономике, предполагающей наличие устойчивого гражданского оборота и класса частных собственников - владельцев различными видами имущества.

Целью работы являлось выявление возможных и оптимальных путей развития правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки, для совершенствования законодательства.

В работе, состоящей из трех глав рассматривается эволюция ограниченных вещных прав в гражданском праве, проводится анализ ныне существующих видов ограничения прав, анализ зарубежного опыта ограниченного вещного права на земельный участок, предлагаются пути совершенствования гражданского права Российской Федерации в части использования ретроспективных норм и опыта зарубежных стран.

Пояснительная записка к бакалаврской работе выполнена в соответствии с предъявляемыми требованиями и содержит 58 страниц. При подготовке работы был использован 51 источник информации, в том числе, монографии российских учёных в области права, нормативные правовые акты Российской Федерации, судебная практика.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика ограниченного вещного права на земельный участок	7
1.1 Понятие и эволюция ограниченных вещных прав в гражданском праве	7
1.2. Земельный участок как объект вещного права	15
Глава 2 Система ограниченных вещных прав на земельный участок	19
2.1 Ограниченные вещные права пользования чужим земельным участком	19
2.2 Ограниченные вещные права приобретения чужого земельного участка	25
2.3 Ограниченные вещные права реализации чужого земельного участка	27
Глава 3 Проблемы и пути совершенствования законодательства и практики его применения в отношении ограниченного вещного права на земельный участок	34
3.1 Зарубежный опыт ограниченного вещного права на земельный участок	34
3.2 Проблемы правоприменительной практики ограниченного вещного права на земельный участок и пути решения	42
Заключение	50
Список используемой литературы и используемых источников	544

Введение

Актуальность темы проводимого исследования обусловлена тем, что ныне действующие нормы, регулирующие ограниченные вещные права, были приняты в процессе интенсивного перехода от длительного отрицания частной собственности и замены ее личной, к рыночной экономике, предполагающей наличие устойчивого гражданского оборота и класса частных собственников - владельцев различными видами имущества. Более того, радикальная смена государством своего отношения к частной собственности и отсутствие в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. положений об ограниченных вещных правах в силу «буржуазного характера» последних, привела к заимствованию отдельных положений из различных иностранных правовых порядков.

Однако, к сожалению, внедрение в российское законодательство норм, не имеющих под собой ни четкого доктринального осмысления, ни понимания особенностей применения привело к отсутствию понимания таких нововведений, и, как следствие, к неспособности исполнять их надлежащим образом.

Следует согласиться с авторами, которые отмечают, что в настоящее время законодатель «...не называя ограниченные вещные права таковыми статьёй 216 Гражданского кодекса РФ в качестве вещных прав лиц, не являющихся собственниками, устанавливает право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления».

Таким образом, отсутствие понимания системы вещных прав и его правового регламентирования нормами Гражданского кодекса РФ как основополагающего правового акта, регулирующего гражданский оборот, не способствует упорядочению отношений в сфере ограниченных вещных прав. Более того, отсутствие в действующем законодательстве четкого перечня

ограниченных вещных прав, а также механизма правового регулирования таких прав не позволяет в полном объеме обеспечить надлежащую защиту прав, как собственников, так и лиц, обладающих ограниченными вещными правами.

Сравнительно невысокое содержание записей об актуальных ограниченных вещных правах на земельные участки в общей массе данных в федеральных базах данных о недвижимом имуществе и зарегистрированных правах, сохраняющиеся записи о видах ограниченных вещных правах, утративших актуальность так же говорит о необходимости более четкого законодательного оформления системы ограниченных вещных прав.

Говоря о степени изученности проблемы исследования, важно отметить то, что задача формирования системы ограниченных вещных прав на земельный участок решается отечественной цивилистической доктриной уже не первое столетие. Для создания завершенной теоретической схемы, удовлетворяющей конкретные практические нужды, известные русские правоведы, такие как Г. Ф. Шершеневич, К. П. Победоносцев, В. И. Синайский, И. А. Покровский, А. М. Гуляев, К. Д. Кавелин, пытались определить критерии построения системы вещных прав. Предложенное И. А. Покровским в начале XX столетия деление вещных прав служит одной из наиболее совершенных систематизаций ограниченных вещных прав.

Целью исследования является выявление возможных и оптимальных путей развития правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки, для совершенствования законодательства.

Для достижения указанной цели, необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и эволюцию ограниченных вещных прав в гражданском праве;
- исследовать земельный участок как объект вещного права;
- провести анализ системы ограниченных вещных прав на земельный участок;

- изучить зарубежный опыт ограниченного вещного права на земельный участок;
- выявить проблемы правоприменительной практики ограниченного вещного права на земельный участок и пути решения.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки, акты технического регулирования, устанавливающие требования к хозяйственной деятельности, нормативные документы по охране земель, материалы судебной и иной правоприменительной практики, а также правовая и иная специальная научная литература.

Предметом исследования выступают нормативно – правовые акты, регламентирующие оборот ограниченных вещных прав на земельные участки, устанавливающие требования к порядку осуществления хозяйственной деятельности на земле.

Глава 1 Общая характеристика ограниченного вещного права на земельный участок

1.1 Понятие и эволюция ограниченных вещных прав в гражданском праве

Активные дискуссии, развернувшиеся в последнее время на страницах юридической периодики, а также на различных юридических форумах, круглых столах и конференциях в немалой доле затрагивают проблему дальнейшего совершенствования законодательства о вещном праве. В этой связи особую актуальность приобретают вопросы исследования исторического опыта регулирования вещных прав не только в России, но и за рубежом, прежде всего в странах континентальной системы права, вещно-правовые конструкции которой сегодня предлагаются к активному заимствованию в нашей стране.

Права на чужие вещи имеют глубокие исторические корни. Они известны со времен римского права как *iura in re aliena*. Права на чужие вещи существовали наравне с владением и правом собственности, а их появление и генезис тесно связаны с поступательным развитием аграрных отношений в Древнем Риме царского, республиканского, а затем и имперского периодов [8].

По признанию Н.П. Боголепова «...характер и дальнейшее развитие права всякого народа в значительной степени зависит от условий происхождения самого народа, другими словами от того, какие факторы участвовали в создании народа и первых форм его общественной жизни». При этом, добавляет автор, «географические условия, оказывая огромное влияние на характер и судьбы народов, должны были оказать его и на характер и судьбы итальянцев, а в частности и римлян» [11].

Возникновение и юридическое закрепление ограниченных вещных прав на землю в римском гражданском праве связано с появлением мелкого и

среднего землевладения, которое стало результатом аграрных реформ Тиберия Семпрония и Гая Гракхов и Спурия Тория, вследствие проведения которых на италийской территории появились несколько десятков тысяч мелких хозяйств.

К сожалению, до нас не дошло источников, позволяющих с достоверностью определить точный момент возникновения прав на чужие вещи в Древнем Риме как самостоятельной юридической категории. Следует предположить, что первыми среди таких прав стали известны сервитуты. «О древности происхождения сервитутов, - пишет Л. Дорн, - вообще не может быть спора; подробности же исторического развития нам не переданы, но в источниках, сохранившихся до наших времен, мы встречаем учение о сервитутах вполне выработанным. Первые зачатки находились уже вероятно в обычном праве; из немногих же основных положений римская юриспруденция затем выработала обширный юридический институт» [47].

По мнению И.А. Покровского древнейшие сервитуты возникли еще в то время, когда имело значение деление имущества на *familia* и *res publica*, то есть когда собственность носила семейный характер. Поэтому сервитуты относились к *res mancipi* [40]. М. Бартошек разделяя это мнение, указывает, что объективной предпосылкой для возникновения древнейших земельных сервитутов являлась коллективная собственность римской общины. Установление сервитутов служило целям совмещения общей собственности на землю с ее раздроблением и диктовалось хозяйственной выгодой. По этому назначению сервитуты относились к манципируемым вещам [7].

Однако ряд специалистов утверждает, что и само понятие «сервитут» возникло в более поздний период. Во времена создания Законов XII таблиц это право отождествлялось и классифицировалось непосредственно по предмету: дорога, водопровод и его юридическое содержание проявлялось в обладании соответствующим участком земли, отведенным под дорогу или водопровод и тому подобное [45].

Процесс урбанизации, если так можно условно назвать застройку крупных античных городов повлиял на формирование так называемых «городских» сервитутов. Появление *servitutes praediorum urbanorum* связано не только с обычной застройкой сельской местности, но и ростом городского населения.

Бурный рост строительства историки Рима отмечают во II-I вв. до н.э., когда активно развивались различные виды ремесел и римляне стали использовать новые строительные технологии, например бетон, обожженный кирпич. Большинство городских сервитутов были напрямую связаны с общностью владения определенными объектами недвижимости - общими стенами, заборами, крышами и тому подобным.

Оставляя в стороне дискуссионные аспекты точной периодизации происхождения ограниченных вещных прав, отметим, что в период расцвета так называемого «классического» римского права эти институты получили в юриспруденции достаточно детальное правовое регулирование, в том числе и теоретическое обоснование.

В период Республики в римском праве появляются еще два вида ограниченных вещных права - суперфиций (*superficies*) и эмфитевзис (*emphyteusis*). Эти две разновидности ограниченных вещных прав *jura in re* имели наибольшее сходство с правом собственности. Эти права своим появлением так же обязаны процессам аграрных преобразований, которые затронули римское общество и предполагали ограниченное пользование общественной землей.

Суперфиций давал управомоченному лицу возможность застройки земельного участка, который принадлежал государству (*lota publica*) и не подлежал продаже. Позднее это право получило название «права застройки». Первоначально такое право носило обязательственный характер и уже затем, когда возможность сдавать свою землю под застройку получили частные собственники, это право приобрело вещный характер [45].

Эмфитевзис так же представлял собой право ограниченного пользования общественной землей, но для другой цели - ведения сельского хозяйства. Так же как и ранний суперфиций, эмфитевзис первоначально имел обязательственно-правовую природу. Участки из состава земель *agri vectigales* или оброчных земель сдавались в длительную аренду нанимателям, которые должны были выплачивать специальные ежегодные суммы - *vectigal*.

Позднее, уже в эпоху Юстиниана это право трансформировалось в вещное. В отличие от иных ограниченных вещных прав уже в то время и суперфиций и эмфитевзис обладали важнейшими признаками - отчуждаемостью и возможностью перехода по наследству.

В римском праве появился и узифрукт или «пользовладение». Узифрукт иногда по старой традиции называют личным сервитутом, поскольку в отличие от предиальных сервитутов, узифрукт закреплялся не за земельным участком, а за конкретным лицом, как правило, пожизненно. При этом, как справедливо отметил В.А. Савельев, в классическом римском праве узифрукт личным сервитутом не считался, такое значение ему было придано уже византийскими юристами [48].

Узифрукт в отличие от классического сервитута дает возможность не только пользоваться вещью, но и извлекать плоды от такого использования, сохраняя при этом целостность и назначение самой вещи (субстанции). По крайней мере, именно так узифрукт характеризуется в сохранившихся фрагментах Дигест.

Еще одним вещным правом, позволяющим пользоваться чужой недвижимостью, в римском праве получило название *habitatio* или право пожизненного проживания в чужом доме. В романистике такое право иногда отождествляют с узифруктом (его разновидностью), а иногда с самостоятельным ограниченным вещным правом или так называемым личным сервитутом.

В римском праве вещно-правовую трактовку получило залоговое правоотношение. Причем римляне изначально считали первые прообразы современной конструкцией залога именно вещным правом, позволявшим кредитору продать заложенную вещь с публичных торгов в случае неуплаты долга. Одним из таких прообразов залога являлась фидуция - *fiducia cum creditore*.

Фидуция представляла собой дополнительное соглашение при манципации недвижимой вещи, по которому кредитор, фактически остающийся собственником такой вещи, в случае уплаты долга возвращает вещь должнику, причем такая сделка носила лично-доверительный (фидуциарный) характер, что отражало на тот момент специфику римского общества. В данном случае должник полагался на добросовестность кредитора, на его *bona fides*, отсюда и название - «фидуция». Фидуция как разновидность залога исчезла в эпоху Юстиниана.

Вещно-правовую природу имел и пигнус (*pignus*) - еще один вариант залогового правоотношения. В отличие от фидуции, при такой форме обеспечения кредитор оставался не фактическим собственником вещи, а ее владельцем. Наконец еще одной разновидностью залога в римском праве стала ипотека (*hypotheca*). Как отмечает И.С. Розенталь «...слово *pignus* перестало обозначать только залог с переносом права владения на залогового кредитора. Источники часто говорят о *pignus* в двух смыслах; с одной стороны, *pignus datum*, заклад, переданный кредитору во владение, и, с другой стороны, *pignus obligatum*, *pignus nuda conventione contractum*, *etsi non traditum* - залог без передачи заложенной вещи кредитору (D. 13. 7. 1. pr.)» [45]. Таким образом, в римском праве залоговое правоотношение имело вещно-правовую природу.

В дальнейшем римские вещно-правовые институты получили свое развитие в раннесредневековой Европе в процессе так называемой рецепции римского права. Многие положения римского частного права использовались на территории пришедших на смену Римской Империи первых варварских

королевств, а затем и западноевропейских государств, причем эти вещно-правовые институты окончательно не поглотились феодальным ленным правом.

С открытием Дигест в Западной Европе появились юридические школы, занимавшиеся систематизацией и толкованием римского права, например школы глоссаторов, а затем постглоссаторов, которые комментировали римские тексты, преследуя цель их адаптации под средневековое феодальное право. Что касается ограниченных вещных прав, то в эпоху средневековья их перечень значительно расширился по сравнению с классическими римскими вещно-правовыми конструкциями за счет специфических форм феодального землевладения.

В литературе закрепилось мнение (Е.А. Суханов и др.), согласно которому доктринальное обоснование ограниченные вещные права получили только в германской пандектистике на рубеже 18-19 столетия. Как пишет Е.А. Суханов «...именно благодаря трудам германских пандектистов в континентальном европейском праве в начале XIX в. появилась категория вещных прав в их современном понимании»[49].

С этим утверждением в целом невозможно не согласиться. Работы таких ученых как Ф.К. Савиньи, Г. Пухты, Г. Дернбурга, Р. Иеринга и др. внесли огромный вклад в теорию вещного права. Именно в пандектном учении появилась сама категория «ограниченные вещные права».

Пандектная теория повлияла и на формирование гражданского законодательства в таких странах как Германия, Швейцария, Австрия. Так в ГГУ в книге III «Вещное право» закреплены следующие ограниченные вещные права: земельные сервитуты, узуфрукт, ограниченные личные сервитуты, преимущественное право покупки земельного участка, вещные обременения, ипотека, наследственное право застройки.

Несколько иным путем развивалось законодательство о вещных правах во Франции, в которой, как известно Гражданский кодекс Code Civil, построен не по пандектной, а по институционной системе. Цивильному

праву Франции знакомы следующие виды прав на чужие вещи: узупфрукт, права пользования и права проживания, различные сервитуты, в том числе сервитуты, установленные законом, которые получили толкование как институты «соседского» права. Как известно Кодекс Наполеона оказал значительное влияние на структуру и содержание гражданского законодательства таких стран как Италия, Испания, Португалия и так далее.

В отличие от западноевропейского отечественное право не может гордиться столь долгой традицией регулирования ограниченных вещных прав на недвижимое имущество. Например, если говорить о рецепции римского права, как процессе, существенно повлиявшем на становление европейкой доктрины вещного права, то для нашей страны рецепция долгое время оставалась явлением незнакомым, и этот вывод можно подтвердить даже поверхностно проанализировав законодательство Российской Империи.

Говоря о таких ограниченных вещных правах как сервитуты, узупфрукт, можно убедиться, что они были представлены в законодательстве Западных губерний империи, а так же Царства Польского, где, по сути, действовал Кодекс Наполеона. Русскому гражданскому праву, которое действовало на большей части территорий Российской Империи, были известны иные вещно-правовые институты, которым были свойственны признаки ограниченных вещных прав, таких как право участия общего, право участия частного, право въезда в чужой лес (право угодий) и тому подобное. Эти права были закреплены в главе 2 «О праве собственности неполном» том X Свода законов гражданских. Так же русскому гражданскому праву были известны институты, ограничивающие права собственника в пользу третьих лиц, например бечевник.

Между тем в юриспруденции того времени классическая конструкция ограниченных вещных прав была достаточно подробно изучена и можно упомянуть авторитетные исследования русских цивилистов, например К. Абрамовича, К.П. Змирлова. В.Б. Ельяшевича, К.В. Анненкова, И. Гороновича, В.А. Гуляева. Достаточно подробный анализ ограниченных

вещных прав был проведен в общетеоретических работах Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, С.А. Муромцева, Г.Ф. Шершеневича и другими.

Попытки разработать новый механизм регулирования вещных прав на недвижимость были предприняты авторами Гражданского уложения Российской Империи, где в четвертом разделе предлагалось закрепить следующие виды ограниченных вещных прав: право наследственного оброчного владения, право на разработку недр земли, пользование, сервитуты, вотчинные выдачи [15]. Однако, как известно, Уложение так и не было подписано и осталось в истории российского права только в статусе законопроекта.

В советский период истории нашего государства фактическое отсутствие ограниченных вещных прав на недвижимость, известных западным правовым порядкам, можно было объяснить тем, что все земельные ресурсы находились в собственности государства. В статье 95 Гражданского кодекса РСФСР было сказано, что «земля, ее недра, воды и леса состоят в исключительной собственности государства и предоставляются только в пользование». Сказанное выше не означает, что советскому праву ограниченные права не были известны совсем. В этой связи можно упомянуть предусмотренное Гражданским кодексом РСФСР право проживания, предоставляемого в силу завещательного отказа, а также появившееся в конце 80-х право оперативного управления имуществом.

Современная модель регулирования ограниченных вещных прав в России начала формироваться только в начале 90-х г. прошлого века с провозглашением частной собственности на землю. Именно тогда в российском гражданском законодательстве появились такие ограниченные вещные права, как пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование земельным участком, право хозяйственного ведения, а также сервитуты.

На сегодняшний день данная модель включает ограниченные вещные права на землю и иную недвижимость, которые предусмотрены

гражданским, земельным и жилищным законодательством. Так законодатель распространил правила Гражданского кодекса РФ (пункт 4 статьи 334) о вещных правах к залогу недвижимого имущества (ипотеке).

Кроме того, необходимо отметить, что и современному гражданскому законодательству России из классических вещно-правовых конструкций (с учетом отказа от права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования землей) известны только сервитуты и залог недвижимости (ипотека). Этот перечень представляется крайне узким, поэтому его расширение является одним из важнейших направлений предстоящей реформы вещного права.

Таким образом, ограниченные вещные права, зародившись в римском гражданском праве, в результате его рецепции получили свое дальнейшее развитие в германском и французском правопорядках, в свою очередь оказавших влияние на законодательные системы других государств, в том числе, территориально не относящихся к континентальной Европе.

Для российского же вещного права такое влияние характерно только на современном этапе его развития, поскольку ни в дореволюционном, ни в советском законодательстве классические ограниченные права, известные римскому и континентальному праву, полноценно не регулировались.

1.2. Земельный участок как объект вещного права

Земельный участок является особым объектом гражданско-правовых отношений. От грамотного и рационального землепользования напрямую зависит состояние экономики любого государства, поэтому земельные правоотношения всегда нуждались в специальном правовом регулировании.

Одной из ключевых целей каждого государства в сфере землепользования является настройка и стабилизация земельного оборота. Земельным оборотом в Российской Федерации является переход земельных

участков от одних лиц к другим, независимо от последствий в виде перехода прав на земельный участок.

Грамотно настроенный земельный оборот позволяет контролировать и обеспечивать наиболее рациональное распределение земельных участков между пользователями.

Земельные участки строго ограничены в своем количестве ввиду того, земля — это ресурс невозполнимый, и его количество строго ограничено географическими и геологическими характеристиками. Поэтому вовлечение земельных участков в оборот и передача в пользование граждан требует контроля со стороны государства. По логике закона земельные участки должны находиться в руках тех лиц, которые смогут использовать их по прямому назначению, при этом сохраняя и продлевая продуктивность земель.

Для соблюдения данного принципа существует особый порядок передачи земельных участков, а именно торги, посредством которых происходит выделение и передача земель желающим. В данном случае с помощью торгов государство способно определить наиболее заинтересованного и способного пользователя земельного участка [26].

Первая особенность земельного участка как объекта гражданских прав заключается в двойном регулировании земельного оборота. В статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) [13]. Таким образом, мы понимаем, что земельный участок — это вещь и относится к недвижимому имуществу.

Согласно гражданскому законодательству лица, которые имеют в собственности земельный участок, вправе осуществлять его продажу, дарение, передачу в залог или сдачу в аренду (статья 260 Гражданского кодекса РФ), а также распоряжаться им иным образом (статья 209

Гражданского кодекса РФ), если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Исходя из этой нормы, земельные участки могут быть ограничены в обороте, а перечень правомочий собственника земельного участка ограничен. При этом в Гражданском кодексе РФ отсутствует четкое обозначение такого понятия как «земельный участок».

Исходя из части 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ земельный участок — это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи [19]. Таким образом, становимся ближе к определению понятия земельного участка.

На основании положений статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту — ФЗ № 218) [28] можно сделать вывод, что земельному участку как недвижимости свойственны те же признаки, что и те, которые присущи всем объектам недвижимости.

В частности, согласно части 4 статьи 8 ФЗ № 218 для индивидуализации и, как следствие, регистрации объекта недвижимости представлены основные сведения об объекте недвижимости. Согласно представленным в норме положениям земельный участок как объект недвижимости и земельного оборота имеет весьма объемный перечень характеристик. Из 27 позиций, представленных в статье 8 ФЗ № 218, релевантными являются 15 из них, что еще раз наводит на мысль о том, что земельный участок занимает особое место в системе объектов гражданских прав обоснованно.

Интересная особенность земельного участка скрывается в его возможности «делиться». В частности, имеется ввиду образование пары, нескольких или более земельных участков в своей совокупности равных ранее существовавшему.

Этому вопросу посвятила ряд своих работ И.А. Елисеева, которая, анализируя мнение других ученых, отмечает, что «делимость» земельных участков вызывает бурные обсуждения в научной литературы. Кто-то утверждает, что деление земельных участков невозможно, кто-то заявляет об обратном. Сама же И.А. Елисеева считает, что слова «делимый» и «неделимый» обозначают лишь техническую возможность (ее отсутствие) образования на месте одного земельного участка нескольких. Главным условием будет выступать соответствие границ новых объектов ранее существовавшему земельному участку [17].

При этом отмечается, что новая часть земельного участка сама по себе не может выступать индивидуальным объектом правоотношений. По причине того, что, как указывалось ранее, объект недвижимости считается существующим только после соответствующей регистрации в качестве такового уполномоченным государственным образованием.

А.Л. Корнеев считает, что индивидуализация новых земельных участков уместна, когда в рамках одного земельного участка часть этого участка сдается в аренду. С точки зрения землеустройства это все тот же земельный участок, но при этом его новообразования приобретают особый правовой статус, в силу чего можно говорить о частях земельного участка как об отдельных объектах гражданско-правовых отношений [24].

Также следует отметить, что поскольку земельные участки занимают особое положение в системе объектов гражданских прав, проблема их защиты тоже имеет свои особенности. В частности, с целью идентификации земельного участка среди других законодатель устанавливает объемный перечень признаков, а также особый способ регистрации своих прав, что на практике часто вызывает проблемы. Дело в том, что пользоваться судебной защитой при возникновении споров собственники могут только в отношении земельных участков, которые индивидуализированы и зарегистрированы в установленном законном порядке.

Глава 2 Система ограниченных вещных прав на земельный участок

2.1 Ограниченные вещные права пользования чужим земельным участком

Эффективное развитие сервитута в России начинается в постсоветскую эпоху, когда происходило становление современного российского законодательства, в частности гражданского и земельного права. В настоящее время данный институт понимается, как возможность одного субъекта правовых отношений пользоваться определенной частью недвижимого имущества другого субъекта. Так может составляться соглашение между лицом, запрашивающим установления сервитута (предоставление права ограниченного пользования), и собственником соседнего земельного участка. Данный сервитут по Земельному кодексу РФ обозначается частным, он бывает платным и устанавливается по письменному соглашению сторон или по решению суда. В Земельном кодексе РФ присутствует и такое понятие, как публичный сервитут, когда появляется возможность использования чужой земли для обеспечения интересов государства, местного самоуправления, а также для общественных нужд без изъятия земельного участка, то есть не исчезает право владения, пользования и распоряжения.

В законодательстве сервитут определяется как право ограниченного пользования чужим земельным участком либо иным недвижимым имуществом (статья 274 Гражданского кодекса РФ). Его относят к вещным правам, поэтому он обладает всеми признаками данных прав, а именно, вещь как объект (индивидуально-определенная), бессрочность (по общему правилу), абсолютный характер (воздержание от нарушения вещных прав), публичность и др. Устанавливается сервитут по соглашению граждан или через суд с целью обеспечения прохода и проезда через соседний земельный

участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ можно выделить следующие виды сервитутов: срочные, постоянные, частные, публичные. Говоря о различиях частного и публичного сервитутов, можно выделить, что частный сервитут устанавливается договором между собственником земельного участка и лицом для определенных нужд для использования чужой собственности. Возможно и установление постановлением органов исполнительной власти субъектов РФ, органов самоуправления муниципального образования по конкретному земельному участку, установление возможно и судом в результате судебного разбирательства по земельному участку в ходе подачи иска на сервитут. Публичный сервитут устанавливается законодательством РФ и субъектов РФ, представительными органами муниципальных образований, то есть законом или иным нормативным правовым актом в одностороннем порядке в общественных интересах. Так, на отличие указывает и определение Московского областного суда от 2019 г., согласно которому особенностью установления публичного сервитута является общественный интерес, который не связан непосредственно с нуждами соседнего земельного участка конкретными лицами.

Итак, если говорить о проблеме оформления сервитута, куда входит процедура формирования земельного участка путем его постановки на государственный кадастровый учет, то в современном российском законодательстве существуют по этому вопросу определенные отличия. Например, статья 11.4 Земельного кодекса РФ и статья 43 Градостроительного кодекса РФ говорят о разных процедурах формирования земли, межевании и ее разделе, так как содержат различные основания и правовые последствия, из-за чего возникают пробелы в законодательстве, то

есть в этой части необходимы изменения для эффективного правоприменения к сервитутным отношениям [5].

Установка частного сервитута в случае спора разрешается в судебном порядке с помощью подачи иска лицом, которое непосредственно требует данное установление, то есть «...суд вправе самостоятельно определить оптимальные условия сервитута»[43], для уменьшения обременения для собственника обслуживаемого земельный участок. Некоторые условия установки сервитута могут требовать специальных знаний, например, в сфере организации дорожного движения, поэтому в данной ситуации суд назначает специальную экспертизу согласно статье 82 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Еще одной проблемой, с которой может столкнуться истец, является необходимость доказывания установления сервитута, здесь можно говорить о сложности процедуры. О данной норме говорится в постановлении Президиума ВАС РФ от 2012 г. № 11248/11 - сервитут устанавливается судом в исключительных случаях, когда только он может обеспечить основные потребности истца. В таких случаях доказательства, например о невозможности проезда без обременения сервитутом участка земли, из-за соседского расположения границ предоставляются редко. Некоторые истцы могут специально обойти этап досудебного регулирования спора (мнение землеустроительных экспертов) и идти сразу в суд, сознательно ущемляя права ответчика, где его требования удовлетворят быстрее и без проверок.

Наряду с частным сервитутом выделяется и публичный, который регулируется земельным законодательством. Правила его установления определены в Земельном кодексе РФ. Данное обременение может устанавливаться только на земельный участок с сохранением на него всех прав, другая недвижимость ограничиваться публичным сервитутом не может. Публичный сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в ЕГРН (пункт 17 статьи 23 Земельного кодекса РФ).

Публичный сервитут устанавливается с целью удовлетворения публичных нужд, то есть обеспечивает общественные интересы, а не конкретного лица. Случаи, когда необходимость установки публичного сервитута может потребоваться, указываются в Земельном кодексе РФ, а именно в пункт 3 статьи 23 Земельного кодекса РФ и статья 39.23 Земельного кодекса РФ. Например, при размещении линейных объектов, сооружений связи, при проведении изыскательных работ, также для свободного доступа к прибрежной полосе, забора водных ресурсов, охоты и рыболовства, использования в целях ремонта коммунальных, электрических линий и сетей и других.

Согласно пункту 2 статьи 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, то есть права лиц, которые используют участок в силу публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, устанавливающим данный сервитут (пункт 2 статьи 41 Земельного кодекса РФ).

Однако, несмотря на существование статьи 39.43 Земельного кодекса, четкий порядок принятия решения об установлении публичного сервитута, не установлен, также он отсутствует и в иных нормативных правовых актах. Правовая конструкция процедуры установления имеет ряд недостатков, в том числе, это проявляется в том, что нет в федеральном законодательстве регламентации публичных слушаний, с учетом результатов которых устанавливается публичный сервитут. Это необходимо для соблюдения баланса публичного и частного интересов в ходе использования земельного участка. Если обращаться к практике правоприменения установления публичного сервитута, то во многих случаях слушания не проводятся, а решение об установлении принимает уполномоченный орган в интересах общества [38]. Также законодательством не определены и органы

государственной власти, в ведении которых находится право принятия решения об установке публичного сервитута.

При установлении публичного сервитута согласно пункту 5 статьи 23 Земельного кодекса РФ он не должен быть обременительным для собственника участка, на что органы власти должны обращать свое внимание. В случае обнаружения факта нарушения права лица, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, оно может обратиться в суд для защиты своих интересов (пункт 8 статьи 23 Земельного кодекса РФ). При невозможности использования участка собственник может потребовать изъять участок и возместить ему убытки органом власти, устанавливающим данный сервитут. У него есть возможность получить равноценный предыдущему земельный участок вместе с возмещением ему убытков (пункт 7 статьи 23 Земельного кодекса РФ). Так, собственник может потребовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления соразмерной платы за затруднения пользования участком в процессе установки сервитута.

Если говорить об установлении порядка принятия решения для возникновения публичного сервитута, то в данной части необходимо изменение в пункте 2 статьи 23 Земельного кодекса РФ, где четко не указывается процедура принятия решения, а лишь говорится, что решение по установлению принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (даже здесь возможна поправка для точного указания какому именно органу будет подведомственен данный вопрос).

Процедуру досудебного разбирательства по вопросу землеустроительной экспертизы необходимо установить и в судебном процессе, то есть сделать данную норму императивной, узаконив ее в нормативном правовом акте. Сервитут не должен быть обременительным для собственника участка, поэтому необходимо, чтобы имелись реальные причины (основания) для проведения данной процедуры.

Таким образом, публичный и частный сервитуты являются важнейшими правовыми институтами, которые помогают обеспечить баланс интересов сторон в исключительных случаях, когда удовлетворить интересы общества или конкретного лица возможно только с помощью их установления. Исходя из этого, появляется необходимость в их четком правовом регулировании на законодательном уровне, в частности на стадии досудебного разбирательства и рассмотрения таких дел уже непосредственно при самом судопроизводстве. Существование проблем, связанных с основанием возникновения публичного и частного сервитута, его установлением, моментом доказывания наличия оснований для установления сервитута в досудебном порядке, а также отсутствием определения четкого порядка платы за пользование земельным участком на условиях данного института, порождает пробелы в гражданском и земельном законодательстве, не позволяет четко формировать судебную практику, усложняет работу судов различных инстанций, что ведет к возникновению коллизий в части правоприменения сервитута и расширению споров в части данного вопроса.

Для этого необходимо четко изучить структуру понятия сервитута как частного, так и публичного с теоретической стороны, установив юридическую природу данных понятий и их сущность, так как данные механизмы ограничения права пользования чужим земельным участком являются совершенно новыми правовыми институтами для нашего законодательства, в том числе для земельного права и гражданского. Обширная судебная практика выявляет множество недочетов системы пользования сервитутами, как в судебном разбирательстве, так и в досудебном процессе, когда необходимо проводить специальную экспертизу по оценке земли для несения полномочий к конкретному органу по устранению обременения пользования участком данному вопросу.

Итак, исходя из всего вышеуказанного, можно говорить о необходимости правового регулирования такого института, как сервитут, так как он до сих пор остается эффективным правовым средством для

разрешения споров по ограниченному использованию чужих земельных участков для удовлетворения интересов конкретного лица, общества и государства.

2.2 Ограниченные вещные права приобретения чужого земельного участка

Существует два варианта предоставления земельных наделов для физических лиц, а именно платно и бесплатно. Последний вариант возможен, если собственник пользуется землей на праве бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения. Помимо сборов, установленных законом на данный вид собственности, взимание дополнительных средств запрещено.

Перечень лиц, имеющих право на платное и бесплатное осуществление приватизации, закреплен в Земельном кодексе РФ.

На платной основе это граждане:

- заключившие долгосрочный договор аренды земельного участка и использующие землю для личного подсобного хозяйства;
- имеющие участок за пределами населенного пункта и использующие его в целях индивидуального жилищного строительства;
- планирующие использовать участок для высаживания сада и огорода.

Для приватизации на бесплатной основе гражданам стоит оформить договор бессрочного пользования земельного участка с местными органами власти или получить от государства вместо собственности непосредственно землю, которая была изъята по причинам неиспользования участка более трех лет, а также в случае ухудшения полезных свойств земли.

В связи с массовой урбанизацией, ростом городов и численности городского населения возникает большой спрос на земли, предназначенные

для застройки территорий. Таковыми становятся земли сельскохозяйственного назначения. В результате перевода земель из одной категории в другую возникает большое количество споров о порядке изменения вида их разрешенного использования [36].

Перевод земель из категории в категорию регламентируется Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [34]. В данной сфере встречается большое количество правонарушений и злоупотреблений, учащаются случаи незаконных операций с землями сельскохозяйственного назначения.

Одним из распространенных правонарушений является незаконный перевод ценных земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории, который осуществляется путем внесения недостоверных сведений об оценке земли. К таким сведениям можно отнести целевое назначение, а также разрешенное использование земельного участка, местоположение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями пользования.

Имеет место и нарушение преимущественного права покупки земельного участка, и продажа по заниженной цене. При совершении сделок по продаже участка из земель сельскохозяйственного назначения продавец может намеренно занижить стоимость. Часто это связано с тем, что собственник пытается избежать налога на доход физических лиц, который согласно статьи 224 Налогового кодекса Российской Федерации он обязан выплачивать [34].

В настоящий момент для успешной приватизации земельного участка покупателю необходимо:

- указать в договоре вид разрешенного использования (индивидуальное жилищное или дачное строительство);
- не заключать договор, если категория земель не соответствует заявленной, даже если собственник утверждает, что она будет

установлена к моменту оформления прав на землю (в этом случае перевода земель будет недостаточно, понадобится получить разрешение на строительство, что отнимет много времени у покупателя).

В настоящее время готовится законопроект, о котором профессиональное сообщество дискутирует уже не первый год, а именно Проект федерального закона «О землеустройстве» от 17 января 2018 г. № ДМ-П11-2пр [31], разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации по поручению Правительства Российской Федерации.

В данном законопроекте рассматривается возможный переход от деления земель на категории к территориальному зонированию, что, в свою очередь, поможет решить вопросы, связанные с приватизацией земель сельскохозяйственного назначения.

Принятие данного проекта позволит создать единые условия порядка установления разрешенного использования земельных наделов, упростить систему управления земельными ресурсами и строительным комплексом, а также сократить количество споров, связанных с противоречиями при определении разрешенного использования наделов.

2.3 Ограниченные вещные права реализации чужого земельного участка

В силу статьи 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» субъект РФ или в соответствии с законом субъекта РФ муниципальное образование имеет преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд) [34]. Согласно статье 6 Земельного кодекса РФ, складывающиеся земельные отношения, в том числе в контексте купли-продажи участков из

земель сельскохозяйственного назначения, допускают рассмотрение земли как природного ресурса, и как объекта природы [19].

Следует отметить, что согласно части 2 статьи 6 Земельного кодекса РФ земельным участком считается объект права собственности и других вещных прав. Кроме того, земельный участок - это недвижимая вещь, которая представляет собой некую часть поверхности земли и обладает рядом характеристик, благодаря которым участок и определяется как индивидуальная вещь. Земельные участки могут находиться в собственности физических и юридических лиц, что прямо следует из содержания гл. III Земельного кодекса РФ. Продавец земельного участка обязан в установленном порядке уведомить высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием существенных условий такого договора. При этом срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем 90 дней. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», извещение вручается под подписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Муниципальное образование или субъект Федерации может отказаться от покупки земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения. В таком случае продавец может продать участок земли третьему лицу по цене, которая не может быть ниже установленной ранее. Важно понимать, что при продаже земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения могут быть изменены существенные условия договора. В такой ситуации продавец направляет новое извещение, соблюдая при этом требования статьи 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В вопросах определения особенностей купли-продажи земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения следует

упомянуть нормы части 4 статьи 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которой сделка по продаже такого участка, которая была совершена с нарушением преимущественного права покупки, является ничтожной. Также важны исключения из правил, касающихся купли-продажи земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения. К таким исключениям относятся случаи продажи участков с публичных торгов и случаи изъятия земельного участка для удовлетворения государственных и муниципальных нужд.

Отметим, что согласно статье 239 Гражданского кодекса РФ, изъять земельный участок ввиду его ненадлежащего использования невозможно без прекращения права собственности на сооружения, здания и земельные участки, в том числе из категории земель сельскохозяйственного назначения. Материалы судебной практики свидетельствуют о том, что с применением норм статьи 239 Гражданского кодекса РФ возникают некоторые сложности. Так, апелляционным определением Московского городского суда от 26 января 2021 г. по делу № 33-3615/2021 [2] удовлетворено требование об изъятии земельного участка сельскохозяйственного назначения для государственных нужд путем выкупа со ссылкой на пункт 1 статьи 239 Гражданского кодекса РФ. Согласно материалам дела истец направил ответчику проект соглашения об изъятии недвижимого имущества для предварительного согласования. К проекту были приложены необходимые материалы оценки рыночной стоимости имущества, которое подлежало изъятию. Также был определен заранее срок заключения соглашения между сторонами. Однако в установленное время подписанный проект соглашения истец не получил. Суд выявил нарушения в процедуре изъятия и удовлетворил требования истца.

Следует подчеркнуть, земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть изъят у собственника путем продажи с публичных торгов с соблюдением требований, установленных действующим законодательством. Принудительное изъятие имущества у собственника не

допускается, если отсутствуют основания, установленные законодательно. Так, апелляционным определением от 5 ноября 2020 г. по делу № 33-14155/2020 [3] Свердловский областной суд отказал в удовлетворении требований о признании права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения путем продажи с публичных торгов. Согласно материалам дела, имела место невозможность регистрации права на объект недвижимости, которое уже завершилось, обусловленная тем, что у заинтересованных лиц отсутствовали права на земельный участок, где размещен объект строительства.

При осуществлении принудительного возмездного изъятия того или иного земельного участка сельскохозяйственного назначения нельзя игнорировать вопросы равноценного, своевременного и полноценного возмещения. Например, применительно к земельным участкам сельскохозяйственного назначения, подлежащим изъятию для государственных нужд, равноценным возмещением выступает выкупная цена участка, которая, в соответствии с частью 4 статьи 63 Земельного кодекса РФ и пунктом 2 статьи 281 Гражданского кодекса РФ, включает рыночную стоимость участка и недвижимости, разнообразные убытки, что были причинены фактом изъятия, в том числе такие убытки, которые собственник участка понесет вследствие досрочного прекращения своих обязательств перед другими субъектами. Данный аспект нашел отражение и в пункте 28 Постановления Пленума ВАС РФ [42]. В тоже время, с согласия собственника изымаемый участок земли сельскохозяйственного назначения может быть заменен другим земельным участком с зачетом его стоимости в выкупную цену.

В 2019 году Конституционный Суд РФ особое внимание обратил на накопившиеся проблемы определения рыночной стоимости при осуществлении принудительного изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения для удовлетворения государственных нужд. Практика свидетельствует о том, что сроки оценочной деятельности

существенным образом опережают непосредственный факт изъятия собственности, что не вполне справедливо по отношению к лицу, в отношении имущества которого производится принудительное изъятие. В данном контексте интерес представляет именно Постановление Конституционного Суда РФ № 9-П от 11 февраля 2019 г., в котором нашла отражение правовая позиция по поводу обусловленности факта принудительного изъятия собственности в судебном порядке и временных сроков, затрачиваемых на принятие решения и оформление надлежащей документации [41]. В названном постановлении подчеркивается, что значительный временный промежуток между принятым решением об изъятии и фактом самого принудительного изъятия негативно сказывается на стоимостном факторе недвижимого имущества, поскольку не позволяет объективно учесть изменения рыночной стоимости собственности.

Е.В. Богданов отмечает, что к подобной позиции Конституционный Суд РФ пришел вследствие того, что в действующем законодательстве оставался неопределенным ответ на вопрос по поводу определения даты, на которую следует устанавливать рыночную стоимость изымаемой собственности, а также учитывать рыночную стоимость, разнообразные факторы, влияющие на ценообразование [28]. Тем не менее, на наш взгляд, законодатель правомочен выбрать тот вариант определения даты, по состоянию на которую будет произведена оценка стоимости имущества, подлежащего изъятию. Однако при этом в обязательном порядке следует учитывать, что выбранный вариант определения даты не должен дать какому-либо из участников складывающихся отношений неоправданные экономические преимущества за счет другого лица. Кроме того, при определении даты для оценки стоимости изымаемого имущества следует принимать во внимание и объективные факторы, которые также могут оказывать непосредственное влияние на рыночную стоимость изымаемой собственности.

Е. Кужилина уточняет, что между определением даты изъятия имущества и принятием соответствующего решения об этом может пройти значительный промежуток времени. В течение такого промежутка времени не могут не наступить объективные обстоятельства, влияющие на изменение рыночной стоимости имущества, подлежащего изъятию [25]. Например, в упомянутом выше Постановлении Конституционного Суда РФ № 9-П временной промежуток между фактом изъятия имущества и определением его рыночной стоимости составил примерно три года, в течение которого произошло множество различных событий, что однозначно повлияли на изменение стоимости имущества. В связи с этим, перед Конституционным Судом РФ стояла задача по определению юридических инструментов и созданию правовых механизмов, которые бы позволяли осуществлять объективно правильный и взвешенный учет факторов ценообразования, что возникают практически всегда в период между временем подготовки документации для изъятия имущества и временем, затрачиваемым на принятие непосредственного решения. В ситуации с возникающими противоречиями крайне важно добиться справедливого баланса частных и публичных интересов.

Также, по нашему мнению, следует принимать во внимание и тот факт, что увеличение рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения, подлежащего изъятию, обусловлено объективными событиями, вследствие которых отношение спроса к предложению изменилось. На практике провести новую рыночную оценку изымаемой собственности в отрыве от учета влияния размещения объекта почти невозможно, поэтому целесообразно позволить собственнику изымаемого имущества в судебном порядке доказать фактическое увеличение рыночной стоимости изымаемого объекта. При этом во внимание могут приниматься данные о динамике цен на иное, аналогичное по параметрам и характеристикам имущество, что позволит заинтересованному собственнику рассчитывать на получение равноценного возмещения.

Следовательно, рамки правового поля в вопросах купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения были раздвинуты, благодаря чему у титульных владельцев тех или иных объектов, подлежащих принудительному изъятию в законном порядке, были представлены дополнительные, весьма эффективные способы защиты своих прав и законных интересов, а также получения справедливого, равноценного возмещения, с учетом фактора индексации. Фактические данные о рыночной стоимости, динамике ее показателей можно получить из самых разнообразных источников, например, из экспертного заключения, либо на основе данных, подготовленных профессиональными организациями, что занимаются анализом рынка недвижимости или его отдельного сегмента. В судебном порядке надлежит подвергнуть оценке использованные методики, на которые, как на достоверные и правомерные, ссылается титульный владелец при обращении по поводу возмещения.

Глава 3 Проблемы и пути совершенствования законодательства и практики его применения в отношении ограниченного вещного права на земельный участок

3.1 Зарубежный опыт ограниченного вещного права на земельный участок

Ограниченными вещными правами являются различные по своему содержанию абсолютные права на вещи, принадлежащие на праве собственности другим лицам. Эти права закрепляют за их носителями отдельные правомочия, которые являются правомочиями собственника, однако не лишают последнего права собственности на данную вещь. Такими правами, в частности, являются право владения, право пользования, узуфрукт, сервитут, суперфиций, эмпитевзис, залог и другие [20].

Право пользования (узус) — право пользования чужой вещью, проживание в чужом доме для удовлетворения собственных нужд (или нужд своей семьи) без права получения прибыли от такого использования.

От узуса отличают узуфрукт - пожизненное или срочное право пользования чужой вещью с изъятием доходов и обязанностью хранить ее; это наиболее полное право на чужую вещь, которое оставляет владельцу лишь формальное, так называемое «голое» право собственности; владелец имеет только юридическую возможность контролировать пользователя (узуфруктария). Узуфрукт достаточно подробно урегулирован законом в странах континентального права. Он может быть установлен пожизненно или на определенный период времени, или под условием, наступление которого прекратит право пользования. Возникает узуфрукт чаще всего в сфере наследственных отношений и действует в течение жизни пользователя. Последний имеет возможность эксплуатировать имущество на таких же началах, как и собственник, изымая из него выгоды: получать естественные

плоды, приращения или денежные доходы (проценты по займам, арендную плату и др.).

В римском праве сервитуты были известны как *jura in re aliena*. Этот термин был применен к классу строго определенных прав, таких как права пути, которые сегодня называются сервитутом [10].

Собственно сервитуты, такие как право на дорогу - *praedial servitudes* (*servitutes praediorum*) были прикреплены к земельным участкам, в отношении которых они осуществлялись и принадлежали лицам только как собственникам прилегающих земель

Земля, в пользу которой создается это право пользования своей землей собственником прилегающей земли, называется в римском праве *praedium dominans*; земля, обремененная этим правом, называлась *praedium semens*. Следовательно, господствующие и служилые дома в современном праве.

Сервитуты служили на благо земли в том смысле, что потребности господствующей земли составляли меру дозволенного пользования [51].

Из правовой природы сервитута, концептуализированной римским земельным правом, вытекало, что человек не может создать себе сервитут над своей собственной землей. Не было никакой необходимости для такого.

Собственник, имеющий полное право собственности, не имеет необходимости наделять себя каким-либо меньшим правом. *Nulli res sua*

Обязанность, налагаемая на служащего владельца дома, может быть обязанностью не делать что-либо на служащем доме или обязанностью позволять господствующему владельцу дома делать что-либо на служащем доме, например ходить или ездить по нему с животными, повозками, экипажами и так далее.

В зарубежных государствах сервитутное право получило последующее развитие в рамках процесса рецепции римского частного права. Так, во Франции сервитуты общественного пользования являются важным источником дифференциации между собственниками. Сервитут по определению представляет собой ограничение права индивидуальной

собственности в отношении, согласно статьи 637 Гражданского кодекса Франции, «обременения, налагаемого на наследство для использования и использования наследства, принадлежащего другому собственнику», которое может быть естественным, договорным, судебным, но все же законным. Сервитуты, установленные законом, имеют целью общественную или коммунальную полезность или полезность физических лиц (статья 649 Гражданского кодекса Франции).

Сервитуты, установленные для коммунальной пользы (статья 650 Гражданского кодекса Франции), имеют различные виды и касаются транспортной инфраструктуры, распределения энергии, морского общественного достояния (пресловутое подневольное состояние прибрежной собственности морского достояния, предусмотренное статьей L160-6 Градостроительного кодекса Франции), градостроительства, охраны окружающей среды, выполнения общественных работ и т.д. [50].

Во Франции режим сервитутов, устанавливаемых для общественного пользования, является автономным, определяемым конкретными законами или постановлениями, и правила, регулирующие сервитуты, устанавливаемые для частных лиц, в этом случае не могут быть применены. Таким образом, публичная компания, отвечающая за коммунальные услуги по распределению энергии, без права собственности на фонд, не может ссылаться на приобретение сервитута по давности. И наоборот, сервитут общественного пользования не прекращает свое действие из-за неиспользования.

Таким образом, в зависимости от географического положения их фонда и окружающей среды, некоторые собственники во имя общественных интересов и на основании полного права возлагают на себя обязательства, против которых они не могут возражать. Поскольку нормы, регулирующие этот вопрос, носят публичный характер, никаких отступлений не может быть, хотя в некоторых случаях можно было бы договориться о сервитуте.

С учетом временных сервитутов для общественных работ, которые могут быть особенно обременительными и подлежат компенсации, сервитут общественного пользования в принципе не предоставляет право на возмещение в пользу владельца, который его поддерживает, если только это не предусмотрено в тексте, устанавливающем сервитут.

Что касается сервитутов градостроительства, то статья Л. 160-5 Градостроительного кодекса Франции устанавливает принцип невыплаты компенсации, за исключением случаев, когда нарушается существующее положение или приобретенные права, или в исключительных случаях, определенных в судебной практике Государственного Совета, когда учреждение сервитута наносит владельцу непомерный ущерб и не соответствует обоснованным общественным интересам, на основании которых принимался градостроительный документ.

Кроме того, опираясь на принцип равенства перед публичными обвинениями, закрепленный в статье 13 Декларации 1789 года и в пункте 12 преамбулы 1946 года, Конституционный совет Франции смог сделать вывод о том, что, хотя сервитут на Эйфелевой башне не является лишением права собственности, он не может исключать право на возмещение какого-либо компенсируемого ущерба. В любом случае владелец остается в состоянии произвести на своем имуществе изменения, соответствующие его обычному использованию. Таким образом, он не может быть принужден к оплате расходов на перемещение электрических столбов, которые были необходимы после выкапывания прудов на участке, обремененном сервитутом.

Законы большинства штатов США разрешают создание так называемых «сервитутов по охране природы», которые должны принадлежать природоохранным организациям и правительственным органам. Однако это название вводит в заблуждение, поскольку основная функция этих соглашений заключается в ограничении развития сервIENTного имущества, а не в разрешении бенефициару сервитута въезжать на землю и пользоваться ею. Большинство сервитутов сохранения более точно

описываются как «сервитуты сохранения», поскольку они объединяют элементы сервитутов и соглашений, таких как предоставление прав доступа владельцу сервитута для целей мониторинга, образования или сбора средств и наложение как позитивных, так и негативных обязательств на сервента-владельца для обеспечения выполнения цели сохранения.

Прибыль, разрешающая вывоз древесины, полезных ископаемых, нефти, газа, дичи или других веществ с участка земли, используется главным образом в добывающей промышленности, в лесной промышленности, а также для рекреационной охоты и рыболовства. Право брать воду из источника или колодца характеризуется в одних штатах как сервитут, а в других - как прибыль. Прибыль не всегда используется для создания прав для не собственников на изъятие природных ресурсов из земли. Аренда, а не прибыль, часто используется для создания прав на добычу нефти и газа и рубку леса. Некоторые государства признают минеральные ресурсы, которые позволяют владеть твердыми полезными ископаемыми независимо от собственности на остальную часть земли. Владельцы минеральных владений, как правило, имеют право пройти через поверхностные владения, чтобы получить доступ к минералам.

В праве зарубежных стран разновидностью права на чужие вещи является суперфиций — долгосрочное, наследуемое и отчуждаемое право возведения зданий и пользования ими на чужом городском земельном участке. Владелец такого права (суперфициарий) выплачивает собственнику земельного участка поземельную ренту. Суперфиций прекращается с истечением срока, отказом от него суперфициария, объединением его с правом собственности.

Самым распространенным в современной практике ограниченным вещным правом является залог - комплекс правомочий кредитора относительно имущества, которое выделено должником (или предоставлено другим лицом) для обеспечения выполнения им обязательства, и за счет которого могут удовлетворяться требования кредитора.

В Германии ипотечное право и ипотека максимальной суммы как различные виды залога являются ограниченными материальными правами для обеспечения договоров, цель которых - обеспечить залогодержателю приоритет в удовлетворении. По существу, речь идет о том, что залогодатель, если должник не выполняет своих обязательств, может удовлетворить свое требование из залога перед другими кредиторами. (параграф 251 пункт 1 Германского гражданского уложения).

Ипотечное право - это конкретный случай залога, в котором владелец залога остается в собственности вещи после обоснования залога и используется по назначению или по назначению. Использование вещи допускается, но ее целостность должна быть сохранена (параграф 261 пункт 1 Германского гражданского уложения). Ипотека на максимальную сумму - это не что иное, как возможность обеспечения безопасности, установленная в постоянных или регулируемых правоотношениях, которая обеспечивает залогодержателю его будущие требования к залогодателю. Их суть заключается в том, что долг может меняться в пределах лимитной суммы, и разрешение требования не влияет на существование этого залога (параграф 263 пункт 3 Германского гражданского уложения).

В правовых отношениях участвует, с одной стороны, залогодатель, который может добиваться удовлетворения от залога, с другой - личный должник, то есть лицо, обязанное к исполнению договора, и материальный должник, являющийся собственником залога. Личный и материальный должник могут быть одним и тем же лицом, но две позиции могут возникать отдельно, если личный должник не предоставляет предмет залога.

Залоговое право в первую очередь зависит от объема обязательств, которые оно обеспечивает (параграф 251 пункт 3 Германского гражданского уложения). Однако сокращение требования снижает объем ответственности с предметом залога даже без отдельного волеизъявления сторон в этом отношении. При ипотеке, связанной с имуществом, земельный кадастр должен иметь сумму дебиторской задолженности, то есть сумму

ответственности с залогом или залогом. В случае будущего требования максимальная сумма, предназначенная для обеспечения, будет включена. При ипотеке снижение размера ответственности не переносится в земельный кадастр, но при приросте капитала ипотека в отношении прироста возникает только с регистрацией.

В случае недвижимости ипотека может быть установлена только на все имущество, зарегистрированное в земельном кадастре как самостоятельная единица, или всю долю собственности, находящуюся у должника (параграф 261 пункт 3). Имущество, например, также может служить залогом для нескольких дебиторских задолженностей, а затем кредиторы удовлетворяют свои требования один за другим. Право собственности на имущество, обремененное ипотекой, может быть приобретено только с ипотекой. При этом приобретение права собственности в залоге возможно только после установления залога. Установление залога также возможно в отношении того имущества, которое на момент заключения залогового договора еще не находится в собственности должника (параграф 262 пункт 5 Германского гражданского уложения).

В Германии для обоснования ипотеки на имущество, помимо соответствующего договора, необходимо внести ипотеку в земельный кадастр.

Утверждение права на ипотеку осуществляется на основании решения суда путем исполнения. Если залог включен в нотариальный акт и для него существуют и другие юридические условия, исполнение начинается путем предоставления акта с оговоркой об исполнении. Доходы от продажи залога принадлежат кредитору, но он должен рассчитаться с должником в течение определенного периода времени и выдать доходы, превышающие его дебиторскую задолженность или коммунальные расходы, а также расходы, связанные с продажей. Если чье-либо право или законный интерес нарушаются способом осуществления права на удовлетворение, кредитор

может потребовать возмещения понесенного ущерба (параграф 264 пункт 3 Германского гражданского уложения).

В процедуре банкротства в порядке удовлетворения задолженности от банкротства хозяйственной организации дебиторская задолженность, обеспеченная до момента начала банкротства залогом по обременению активов, занимает второе место. Если имущество обременено несколькими залогами, для порядка удовлетворения имеет решающее значение ранжирование, определенное ранее (параграф 57 пункт 1 подпункт b Закон о банкротстве).

Залоговое право аннулируется с расторжением дебиторской задолженности, путем перехода дебиторской задолженности, приобретения права собственности на предмет залога залогодержателю или с приобретением дебиторской задолженности за счет заложенного имущества собственников (смятение) или в рамках банкротства или исполнительного производства, уничтожением залога или истечением срока исковой давности. (параграф 259, параграф 260, параграф 264 пункт 1 Германского гражданского уложения).

Залог движимых вещей в англо-американской системе осуществляется в двух формах: с передачей имущества во владение залогодержателя (pawn, pledge) или в форме фидуциарной (основанной на особом доверии) сделки, по которой кредитор становится собственником заложенной движимой вещи, следовательно, может пользоваться ею (mortgage), однако в случае исполнения залогодателем обязательства залогодержатель (кредитор) должен вернуть вещь и передать право собственности на нее прежнему владельцу.

Итак, во Франции режим сервитутов, устанавливаемых для общественного пользования, является автономным, определяемым конкретными законами или постановлениями, и правила, регулирующие сервитуты, устанавливаемые для частных лиц, в этом случае не могут быть применены.

3.2 Проблемы правоприменительной практики ограниченного вещного права на земельный участок и пути решения

Как отмечает ряд ученых, в частности Р. С. Бевзенко и В. А. Алексеев, легально закрепленное определение недвижимости является не совсем удачным, в чем с ними можно согласиться. Действующая редакция статьи 130 Гражданского кодекса не всегда позволяет отграничить недвижимые вещи от движимых. Причиной, на наш взгляд, является недостаточно полное определение недвижимого имущества [1]. Наличие данной проблемы в свою очередь стало одной из причин возникновения «спорных» объектов. Вторая причина обусловлена правовым режимом таких объектов и отсутствием конкретных средств их правового регулирования соответственно. К наиболее часто встречающимся на практике «спорным» объектам относятся объекты незавершенного строительства, торговые павильоны, ангары, пристройки к зданиям, склады, асфальтированные площадки, заборы, здания и сооружения, возведенные из сборно-разборных конструкций, деревья и многолетние насаждения [23].

Появление большинства из перечисленных «спорных» объектов стало следствием применения модели «множественности» объектов недвижимости, согласно которой каждую находящуюся в тесной связи с землей вещь, как, впрочем, и сам участок, следует рассматривать отдельно друг от друга. Так, на практике большое число судебных дел связано с квалификацией асфальтированных площадок в качестве движимого или недвижимого имущества.

Подобные «спорные» ситуации породили дискуссии о необходимости перехода к иной модели — модели «единого» объекта, получившей наиболее широкое развитие в праве Германии.

Одни ученые не приветствуют такого рода предложения, утверждая, что концепция «единого» объекта не может быть реализована в РФ. Это обусловлено тем, что в настоящее время большинство зданий (строений,

сооружений) находятся в частной собственности, при этом земельные участки, на которых они расположены, зачастую их собственностью не являются.

Примечательно то, что элементы системы «единого объекта» уже сейчас можно обнаружить в действующем российском законодательстве, например среди норм Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) в параграфе о банкротстве застройщиков [33].

С одной стороны, переход к модели «единого объекта недвижимости», на наш взгляд, станет наилучшим решением проблемы определения правового режима таких «спорных» объектов, как асфальтовое покрытие, оросительная система, пристройки к зданиям, заасфальтированные площадки, заборы, деревья и другие многолетние насаждения. Единство судьбы данных объектов и земельного участка, на котором они расположены, позволит говорить о них как о едином недвижимом комплексе, легальное определение которого закреплено в статье 133.1 Гражданского кодекса РФ. Единый недвижимый комплекс является неделимой вещью (пункт 2 статьи 133.1 Гражданского кодекса РФ), что обуславливает подчинение «спорного» объекта правовому режиму земельного участка.

По большому счету, анализируя историю римского частного права, можно сделать вывод, что в Римской империи право застройки появилось в аналогичной ситуации — когда нужно было ввести в оборот и придать правовое значение вещам, которые таковыми не являлись с точки зрения действовавшего на тот момент вещного права. Вещное право того периода знало право собственности на земельный участок, но не знало права собственности на здание на нем, потому что не видело его в качестве вещи и объекта права. Для создания правовой определенности для такого имущества и появилось право застройки. По мнению Д.В. Дождева, римское право застройки никак нельзя назвать передовым инструментом, оно появилось как необходимость, как максимум того, до чего могла прийти правовая мысль того

времени. Напротив, продолжает ученый свою мысль, система разделения прав на земельный участок и прав на здание на нем является более прогрессивной и в большей степени отвечающей нуждам и требованиям гражданского оборота [16].

Проведенное нами историко-правовое исследование позволило обнаружить элементы присутствия права застройки в дореволюционном праве России и в гражданском праве РСФСР. Так Закон о праве застройки 1912 г. устанавливал право застройки как ограниченное вещное право срочного, отчуждаемого и наследуемого владения чужой землей как строительной площадью за вознаграждение. Предмет права застройки — чужой земельный участок и владение им для возведения постройки [44].

Можно увидеть отличия от классического римского суперфиция в том, что дореволюционное российское право не придавало правового значения постройкам на земельном участке и не рассматривало их в качестве предмета соглашения. Объектом римского суперфиция было строение на чужой земле, а не просто целевое владение и пользование чужой землей.

Полагаем, что римская модель суперфиция наиболее удачна в целях легализации «спорных» объектов в российском праве. Наличие у правообладателя права застройки повлечет автоматическую легализацию построек на земельном участке, какими бы они ни были — постоянными или временными, зданиями, строениями или сооружениями, элементами благоустройства или даже многолетними насаждениями, заборами и проч. Вся эта совокупность имущества охватывается единым правом застройки, а оборотоспособным объектом будет именно право застройки — его можно будет передать в залог, обратить на него взыскание, передать по наследству.

Самым непростым, на наш взгляд, будет принятие идеи о временном характере этого ограниченного вещного права, означающей, что по истечении какого-то, пусть даже весьма продолжительного, срока все постройки на земельном участке нужно будет демонтировать, а земельный

участок вернуть обратно собственнику; либо же передать участок и все, что возведено на нем, обратно собственнику земельного участка.

С другой стороны, высказывания о временном характере вещных прав не новы, они все чаще слышатся в ходе дискуссий в современной цивилистике и градорегулировании. Действительно, более или менее «вечную» природу имеет право собственности лишь на земельные участки, все остальные объекты недвижимости имеют обыкновение разрушаться, приходить в аварийное состояние и, как следствие, могут быть демонтированы. Гибель объекта закономерно влечет прекращение права собственности на него. Далее, если мы посмотрим на историю развития ограниченных вещных прав, то они также имеют временные пределы действия. Даже сервитут, который римлянами замысливался как вечное обременение земли, и тот приобрел срочную природу, в некоторых случаях этот срок может быть весьма непродолжительным.

В этой связи интересно заметить, что современный законодатель уже, по сути, ввел идею срочного права собственности в действующее законодательство. Самым ярким примером тому является Федеральный закон 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о ГЧП).

По соглашению о государственно-частном партнерстве частный партнер обязуется создать полностью или частично за счет собственных либо привлеченных средств являющиеся объектом соглашения недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой, а публичный партнер обязуется предоставить частному партнеру права владения и пользования этими объектами и обеспечить возникновение права собственности частного партнера на объект соглашения (статья 12 Закона о ГЧП) [30]. Иными словами, механизм реализации государственно-частного партнерства

выглядит следующим образом: публичный партнер предоставляет частному партнеру право аренды земельного участка, на котором частный партнер возводит движимые и недвижимые вещи, приобретает право собственности на это имущество, а по истечении срока действия соглашения возвращает публичному партнеру земельный участок, а также передает в собственность все, что возведено на этом земельном участке.

Отсюда следует два момента: во-первых, временный характер права собственности в данном соглашении — это норма; во-вторых, конструкция предмета соглашения о государственно-частном партнерстве практически идентична римскому суперфицию с отличием только в наименовании прав частного и публичного партнера. Это сделано для большей определенности и оборотоспособности прав частного партнера.

Исходя из перечня вещных прав, доступных для приобретения лицом, не являющимся собственником, рассматриваемого Б. М. Гонгало на основе Гражданского Кодекса, можно сделать вывод, что на данный момент в России отсутствует конструкция ограниченных вещных прав, которая позволила бы участникам оборота пользоваться чужой недвижимостью: извлекать полезные свойства чужой недвижимости, присваивая полезные результаты [14]. Существование такого пробела является одной из причин возникшей необходимости реформирования Гражданского Кодекса. Перед законодателями была поставлена задача по переработке раздела вещного права. Нынешний список вещных прав не способен обеспечивать эффективное построение развивающихся экономических процессов, в частности, удовлетворение потребностей предпринимателя как одного из важнейших субъектов рыночной экономики. В ряд целей реформы Гражданского права России входит увеличение количества вещных прав в связи с видовой бедностью ограниченных вещных прав настоящего Кодекса. В существующем проекте реформы Гражданского Кодекса можно увидеть, что разработчики расширили список вещных прав до 9: право постоянного землевладения (глава 20); право застройки (глава 20¹); сервитут (глава 20²);

право личного пользования (глава 20³); ипотека (глава 20⁴); право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 20⁵); право вещной выдачи (глава 20⁶); право оперативного управления (глава 20⁷); право ограниченного владения земельным участком (статья 297¹) [46].

Вокруг проекта родилось множество дискуссий, в частности, по поводу вещного права постоянного землевладения (эмфитевзиса). Такие специалисты по Земельному праву, как Роман Сергеевич Бевзенко, Василий Владимирович Витрянский отстаивают позицию о необходимости введения эмфитевзиса, суперфиция, адаптированных под существующие правовые реалии, в Российское Законодательство. Так же существуют специалисты, несогласные с данной позицией, например, Рыбалов Андрей Олегович, утверждающий в своём проекте статьи 216 Гражданского кодекса РФ, что эмфитевзис и суперфиций уже существуют в Российском праве, Михаил Александрович Церковников выступает против разрушения сложившейся практики заключения договоров, поскольку считает, что аренда как обязательственное право на данный момент способна заменить вещное право эмфитевзиса, схожей позиции придерживается Александр Николаевич Латыев, считающий, что дальнейшее развитие законодательства должно быть направлено в сторону разделения аренды на «вещную конструкцию», подлежащую регистрации и «обязательственную конструкцию», которую можно не регистрировать [22]. Пашина Асия Рафиковна считает, что необходимо модернизировать институт аренды, но не расширять раздел вещных прав [39]. Приведу аргументы, которые, по моему мнению, отражают положительные стороны подхода «вещной конструкции» аренды и подхода введения эмфитевзиса.

Преимущества (эмфитевзиса):

Эмфитевзис - абсолютное вещное право, которое защищается от всех третьих лиц. Его абсолютность проявляется в осуществлении своим собственным поведением господства над вещью; в том значении, что собственник так же является третьим лицом, он никак не обособляется, не

выделяется в сторону смягчения его личной ответственности за причинение им препятствий осуществлению эфитевзиса. Эфитевзис устанавливает отношения (связь) между субъектами - конкретно определённым управомоченным и заранее не определённым кругом обязанных [27].

Существующий перечень ограниченных вещных прав на земельный участок не удовлетворяет потребности экономического оборота.

В существующем перечне практически отсутствуют отношения по поводу земельного участка с частным собственником.

Существующий перечень вещных прав ограничен по объектам отношений, а именно применяется только в отношении государственных и муниципальных земель.

Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения являются «советским» пережитком.

Эфитевзис - в связи со своей правовой природой более надёжно прикрепляет владельца данного права к земельному участку, в сравнении с обязательственными отношениями аренды.

Использование договора аренды земельных участков во многом было налажено за счёт разъяснений Верховного Суда, толкование которых не всегда однозначно. Судебная практика - явление динамичное, поэтому стабильность, достигнутая в результате длительного применения института «аренды», может быть нарушена из-за специфичности разъяснения норм, регулирующих арендные отношения, высшей инстанцией.

В нынешнем законодательстве использование природных объектов в обороте (использование леса, недр, вод) ограничено, при этом эфитевзис подразумевает возможность приобретения данного права на природные объекты.

Подводя итог рассуждению, можно сделать вывод, что введение новых ограниченных вещных прав, в частности, эфитевзиса сделает экономико-правовое взаимодействие субъектов более стабильным. Правовая природа ограниченных вещных прав обеспечивает наиболее эффективное

использование (экономия) денежных средств как частными лицами, так и предпринимателями. Но в условиях современного Российского Гражданского законодательства существующее содержание аренды позволяет создать правовые конструкции, подобные эмфитевзису, суперфицию и иным ограниченным вещным правам. Считаю, что законодателю необходимо, опираясь на фундамент арендных отношений, создать правовой инструмент, подобный эмфитевзису и внести его в законодательство, расширив его содержание элементами, обеспечивающими лучшую защиту арендатора-эмфитевта, например, несение повышенной ответственности собственника за его препятствие осуществлению ограниченного вещного права. Если законодатель выберет путь расширения перечня за счёт введения эмфитевзиса и иных прав, тогда, по моему мнению, необходимо запретить принуждение субъектов к заключению договоров о вещных правах. Необходимо создать конкуренцию правовых методов регулирования экономических отношений между арендой и эмфитевзисом. Если перечень ограниченных вещных прав не будет расширен, то теряется смысл реформирования самого раздела вещного права, поскольку усиление аренды, за счёт включения в перечень статьи 216 Гражданского кодекса РФ, может произойти и без масштабного изменения Гражданского Кодекса.

Заключение

Подводя итог по проведенному исследованию, можно сделать следующие выводы.

Ограниченные вещные права, зародившись в римском гражданском праве, в результате его рецепции получили свое дальнейшее развитие в германском и французском правовых системах, оказавших влияние на законодательные системы других государств, в том числе, территориально не относящихся к континентальной Европе.

Для российского же вещного права такое влияние характерно только на современном этапе его развития, поскольку ни в дореволюционном, ни в советском законодательстве классические ограниченные права, известные римскому и континентальному праву, полноценно не регулировались.

Для защиты прав граждан на качественные земельные участки, а также для пополнения бюджета в случае нарушения пользователями условий пользования земельными участками следует дополнить статью 469 Гражданского кодекса РФ частью 5, в которой указать следующее: «В отношении земельных участков условие об их качестве является существенным условием договора и должно быть закреплено в договоре».

Кроме этого, считаем возможным обязать пользователей проводить предпродажную оценку и исследование почвы земельного участка, а также исследование загрязненности почвы и окружающей среды. Нужно обязать стороны любого договора, где предметом выступает земельный участок, прикладывать к договору отчет о проведенном исследовании, а также предоставлять копию такого отчета в регистрирующий орган.

Кроме того, считаем возможным обязать пользователей, при которых качество участка существенно снизилось, возместить ущерб, причиненный их недобросовестным владением и использованием.

Таким образом, применение ряда предложенных выше мер на законодательном уровне позволит оградить земельные участки от

недобросовестных пользователей, даст возможность государству восстанавливать земельные участки за счет взысканных средств, а также обеспечит защиту интересов и прав будущих потенциальных пользователей земельных участков от ущерба, нанесенного предыдущими пользователями.

Публичный и частный сервитуты являются важнейшими правовыми институтами, которые помогают обеспечить баланс интересов сторон в исключительных случаях, когда удовлетворить интересы общества или конкретного лица возможно только с помощью их установления. Исходя из этого, появляется необходимость в их четком правовом регулировании на законодательном уровне, в частности на стадии досудебного разбирательства и рассмотрения таких дел уже непосредственно при самом судопроизводстве. Существование проблем, связанных с основанием возникновения публичного и частного сервитута, его установлением, моментом доказывания наличия оснований для установления сервитута в досудебном порядке, а также отсутствием определения четкого порядка платы за пользование земельным участком на условиях данного института, порождает пробелы в гражданском и земельном законодательстве, не позволяет четко формировать судебную практику, усложняет работу судов различных инстанций, что ведет к возникновению коллизий в части правоприменения сервитута и расширению споров в части данного вопроса.

Для этого необходимо четко изучить структуру понятия сервитута как частного, так и публичного с теоретической стороны, установив юридическую природу данных понятий и их сущность, так как данные механизмы ограничения права пользования чужим земельным участком являются совершенно новыми правовыми институтами для нашего законодательства, в том числе для земельного права и гражданского. Обширная судебная практика выявляет множество недочетов системы пользования сервитутами, как в судебном разбирательстве, так и в досудебном процессе, когда необходимо проводить специальную экспертизу

по оценке земли для несения полномочий к конкретному органу по устранению обременения пользования участком данному вопросу.

Итак, исходя из всего вышеуказанного, можно говорить о необходимости правового регулирования такого института, как сервитут, так как он до сих пор остается эффективным правовым средством для разрешения споров по ограниченному использованию чужих земельных участков для удовлетворения интересов конкретного лица, общества и государства.

Рамки правового поля в вопросах купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения были раздвинуты, благодаря чему у титульных владельцев тех или иных объектов, подлежащих принудительному изъятию в законном порядке, были представлены дополнительные, весьма эффективные способы защиты своих прав и законных интересов, а также получения справедливого, равноценного возмещения, с учетом фактора индексации. Фактические данные о рыночной стоимости, динамике ее показателей можно получить из самых разнообразных источников, например, из экспертного заключения, либо на основе данных, подготовленных профессиональными организациями, что занимаются анализом рынка недвижимости или его отдельного сегмента. В судебном порядке надлежит подвергнуть оценке использованные методики, на которые, как на достоверные и правомерные, ссылается титульный владелец при обращении по поводу возмещения.

Одной из главных причин возникновения трудностей при разграничении движимых и недвижимых вещей, на наш взгляд, является неудачно сформулированное определение статьи 130 Гражданского кодекса, которое недостаточно полно характеризует объекты недвижимого имущества. Прочной связи с землей как критерия отнесения вещи к разряду недвижимости недостаточно для достоверной квалификации, что говорит о необходимости внесения ряда изменений в пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ. Иной путь введения в оборот «спорных» объектов, то есть

имущества, не вполне соответствующего признакам статьи 130 Гражданского кодекса РФ, видится через распространение принципа единства прав на земельный участок и все, что возведено на нем, на подобные «спорные» объекты. В случае, когда права на участок и права на постройки принадлежат разным субъектам, легализация «спорных» объектов может быть достигнута путем применения права застройки по модели древнеримского суперфиция.

Введение новых ограниченных вещных прав, в частности, эмпитевзиса сделает экономико-правовое взаимодействие субъектов более стабильным. Правовая природа ограниченных вещных прав обеспечивает наиболее эффективное использование (экономия) денежных средств как частными лицами, так и предпринимателями. Но в условиях современного Российского Гражданского законодательства существующее содержание аренды позволяет создать правовые конструкции, подобные эмпитевзису, суперфицию и иным ограниченным вещным правам. Считаю, что законодателю необходимо, опираясь на фундамент арендных отношений, создать правовой инструмент, подобный эмпитевзису и внести его в законодательство, расширив его содержание элементами, обеспечивающими лучшую защиту арендатора-эмпитевта, например, несение повышенной ответственности собственника за его препятствие осуществлению ограниченного вещного права. Если законодатель выберет путь расширения перечня за счёт введения эмпитевзиса и иных прав, тогда, по моему мнению, необходимо запретить принуждение субъектов к заключению договоров о вещных правах. Необходимо создать конкуренцию правовых методов регулирования экономических отношений между арендой и эмпитевзисом. Если перечень ограниченных вещных прав не будет расширен, то теряется смысл реформирования самого раздела вещного права, поскольку усиление аренды, за счёт включения в перечень статьи 216 Гражданского кодекса РФ, может произойти и без масштабного изменения Гражданского Кодекса.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав : дис. д-ра юрид. наук. М., 2008. С.3-5;
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.01.2021 № 33-3615/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 05.11.2020 по делу № 33-14155/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Артельных И. В. Критерии, по которым суды оценивают, является объект движимым имуществом или относится к недвижимости // Российский налоговый курьер. 2013. № 5. С.7-8.
5. Афанасьев И. В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав//Актуальные проблемы российского права. – 2013. - №7. С.831-835.
6. Барсукова Т. Н., Забугин Н. Н., Юрченко К. А. Проблемы реализации зе-мельных отношений при использовании земельных долей в Краснодарском крае // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2009. № 19. С.17-22.
7. Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения. – М.: Юридическая литература, 1989. С.295.
8. Бирюков А.А. Эволюция ограниченных вещных прав на недвижимость в римском, европейском и отечественном гражданском праве//Аграрное и земельное право. – 2021. № 1 (193). С. 34-37.
9. Богданов Е.В. Проблемы принудительного изъятия государством объектов частной собственности посредством реквизиции, конфискации и национализации по гражданскому законодательству России // Lex russica. 2020. № 2. С. 26-33.
10. Бухонова Л.Р. Тенденции и перспективы развития конституционного права частной собственности в современном мире // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 1. С.28.

11. Галимова Р.Р. Проблема определения ограниченных вещных прав//Матрица научного познания. – 2021. – № 4-1. С. 140-144.
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. 03 янв. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. 05 дек. № 32. Ст. 3301.
14. Гражданское право: учебник. В 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2017. 511 с - глава 16;
15. Гражданское уложение. Проект высочайше утвержденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Под ред. И.М. Тютрюмова. // <http://lib1.usla.ru/texts2/280.pdf>.
16. Дождев Д. В. Суперфиций и эмфитевзис. В чем специфика российского вещного права? // Postnauka.ru. URL: <https://postnauka.ru/video/36715> (дата обращения: 26.09.2021).
17. Елисеева И. А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. - 2010. - № 2. С. 60-64.
18. Емелькина И. А. Правовая природа нового публичного сервитута// Аграрное и земельное право. – 2018. - № 9. С.66-71.
19. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018)// Собрание законодательства РФ. 2001. 29 окт. № 44. Ст. 4147.
20. Климанова Д.Д. Ограниченные вещные права на жилое помещение в российском и зарубежном гражданском праве//Lex russica (Русский закон). – 2021. – № 3 (172). С. 16-26.
21. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. 07 янв. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
22. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского

кодекса Российской Федерации о договоре аренды» / Михаил Александрович Церковников // Журнал «Вестник экономического правосудия РФ» 2021.

23. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. 2014. 04 авг. № 31. Ст. 4398.

24. Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие. М.: Городец, 2006. С.27.

25. Кужилина Е. Изъятие земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества под строительство автомобильной дороги // Жилищное право. 2019. № 1. С. 71 -77.

26. Куйбышева И. П. Особенности определения земельного участка как объекта сделок // Лесной вестник. - 2013. - № 5 (97). С. 111-114.

27. Латыев Александр Николаевич. Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима: автореферат дис. кандидата юридических наук: 12.00.03/ Ур. Гос. Юрид. Акад. - Екатеринбург, 2004 - 22 с. Государство и право. Юридические науки - Гражданское право - Российская Федерация - Право собственности.

28. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. 17.06.2015. № 156 (6727).

29. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3399.

30. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

31. О землеустройстве: Проект федерального закона // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/p/87994> (дата обращения: 25.09.2021).

32. О мелиорации земель: федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 142.
33. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // Консультант плюс : справочно-правовая система
34. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276.
35. О развитии сельского хозяйства: федеральный закон от 29.12.2006 № 264-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 01.01.2007. № 1 (1 ч.). Ст. 27.
36. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. -№ 30. Ст. 3018.
37. Об отходах производства и потребления: федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ // Собрание законодательства РФ. № 26. 29.06.1998. Ст. 3009.
38. Об охране окружающей среды: федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 14.01.2002. № 2. Ст. 133.
39. Пашина А. Р. Эмфитевзис и Суперфиций в системе вещных прав российского гражданского законодательства // Вестник ВУиТ. 2014. №4 (81).
40. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. – С.174.
41. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 № 9-П // СПС «КонсультантПлюс».
42. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.
43. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012;(6):8.

44. Пронина Н. А. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте // Известия Алтайского гос. ун-та. 2016. № 3. С.148.

45. Римское частное право: Учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др.; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2004 // СПС «Консультант плюс».

46. Российская Школа Частного права. Проекты изменений ГК РФ // URL: <http://privlaw.ru/povestka-47/> (дата обращения: 20.09.2021).

47. Рязанов Е.Е. Категория ограниченных вещных прав в гражданском праве современной России//В сборнике: Право и права человека в современном мире: тенденции, риски, перспективы развития. Материалы Всероссийской научной конференции, посвященной памяти профессора Ф.М. Рудинского. Московский городской педагогический университет. Москва, 2020. С. 241-244.

48. Савельев В.А. Сервитуты и узуфрукт в римском классическом праве // Журнал российского права. 2011. - № 11. С. 92 – 102.

49. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017 // СПС «Консультант плюс».

50. Шереметьева Н.В. Ограниченные вещные права на примере зарубежных стран//Тенденции развития науки и образования. – 2021. – № 74-7. С. 24-29.

51. Юкша, Я. А. Гражданское право. Часть первая : учебное пособие / Я.А. Юкша. — 5-е изд. — Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. С.137.