

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

(наименование института полностью)

Департамент частного права
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направлению подготовки)

гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Система вещных прав в гражданском законодательстве Российской Федерации»

Обучающийся

Я.Ю. Дрокина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юр. наук, доцент, А.В. Сергеев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2025

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Понятие и система вещных прав в гражданском праве РФ	6
1.1 Понятие и признаки вещного права.....	6
1.2 Классификация вещных прав	9
Глава 2 Особенности и проблемы защиты вещных прав.....	18
2.1 Вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав.....	18
2.2 Обязательственно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав	33
Глава 3 Пути решения проблем защиты вещных прав и совершенствование законодательства в данной области	39
3.1 Проблемы защиты вещных прав и пути их решения.....	39
3.2 Пути совершенствования законодательства в области защиты вещных прав.....	44
Заключение	49
Список используемой литературы и используемых источников.....	52

Введение

Актуальность исследования. В условиях рыночной экономики и непрерывного развития правовой системы Российской Федерации вопросы регулирования вещных прав приобретают особую значимость. Вещные права являются фундаментом гражданско-правовых отношений, обеспечивая устойчивость имущественного оборота, гарантию прав собственности и стабильность экономического развития. Регулирование этих прав в рамках гражданского законодательства затрагивает как частные, так и публичные интересы, что делает данную тему особенно актуальной.

Современные экономические процессы, включая развитие недвижимости, реформирование земельного законодательства, внедрение цифровых активов и изменение форм собственности, требуют пересмотра и совершенствования существующих норм о вещных правах. В последние годы в Российской Федерации активно модернизируется гражданское законодательство, что обусловлено необходимостью приведения правового регулирования в соответствие с реалиями динамично развивающегося рынка. В этом контексте исследование системы вещных прав и выявление ее проблемных аспектов представляют собой важную научную и практическую задачу.

Система вещных прав охватывает широкий спектр правомочий, среди которых право собственности, сервитуты, право хозяйственного ведения, оперативного управления, залог, а также иные формы ограниченных вещных прав. Каждое из этих прав обладает своими особенностями и имеет существенное значение для участников гражданского оборота. Однако практика применения норм гражданского законодательства демонстрирует ряд проблем, связанных с разграничением вещных и обязательственных прав, нечеткостью отдельных законодательных норм, а также пробелами в регулировании отдельных видов вещных прав, например, права застройки,

владения недвижимостью без регистрации права собственности и других аналогичных ситуаций.

Актуальность темы обусловлена также активной судебной практикой, в которой выявляются спорные вопросы, требующие правового толкования. Вещные права затрагивают интересы не только физических и юридических лиц, но и государства, поскольку они формируют правовую основу для управления земельными и имущественными ресурсами, а также выступают в качестве одного из механизмов защиты собственности. В связи с этим особую значимость приобретает изучение изменений и предложений по совершенствованию гражданского законодательства в сфере вещных прав.

Объектом исследования настоящей выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере правового регулирования вещных прав в гражданском праве.

Предметом – нормы гражданского законодательства, научная и учебная литература, отражающая различные аспекты правового регулирования вещных прав в гражданском праве.

Цель данной работы – проанализировать систему вещных прав в российском гражданском законодательстве, выявить ее особенности, проблемы правоприменения и предложить возможные направления совершенствования правового регулирования.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить понятие и признаки вещного права;
- рассмотреть систему вещных прав в современном гражданском праве РФ;
- исследовать вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав;
- рассмотреть обязательственно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав;

- обозначить пути решения проблем защиты вещных прав и совершенствование законодательства в данной области.

Методологической основой исследования являются общенаучный диалектический метод познания и вытекающие из него частнонаучные методы: исторический, системно-структурный, социологический, технико-юридический, лингвистический, сравнительного правоведения, нормативно-логический, аналитический, синтеза и др.

Теоретическую основу исследования составили труды следующих специалистов: Баршев Я.И., Романовский, Г.Б., Семенцова И.А., Петрухин И.Л., Безруков А.В., Гвоздева О.М., Малько А.В., Субочев В.В., Шерниев А.М. и др.

При написании работы использовались следующие нормативно-правовые акты: Гражданский кодекс РФ, в частности статьи, касающиеся вещных прав, Конституция РФ и другие нормативные акты, регулирующие права собственности и связанные с ними обязательства, такие как Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования его результатов в правотворческой деятельности, судебной практике и юридическом образовании.

Структура работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Понятие и система вещных прав в гражданском праве РФ

1.1 Понятие и признаки вещного права

Исторически концепция вещных прав сформировалась еще в римском праве, где впервые были заложены принципы правового регулирования отношений собственности. Современное российское гражданское законодательство во многом опирается на эти классические основы, однако за прошедшие века институт вещных прав претерпел значительное развитие, адаптируясь к изменяющимся условиям хозяйственной деятельности, экономическим и социальным реалиям.

По непреложным законам той эпохи, сеньор и присягнувший ему вассал могли иметь права на одинаковую (нередко – одну и ту же) часть земли. Такой расклад привел к необходимости введения новых правовых норм. В частности, появилась особая концепция, которая допускала возможность параллельного существования сразу нескольких владельческих прав, касающихся одного и того же клочка земли. Позднее, с исчезновением вассальной зависимости, как явления, эта концепция также была упразднена как устаревшая [29, с. 45].

На смену ей пришла абсолютно иная система законного распределения прав на ту или иную собственность. Этого просто не могло не произойти, ведь потребность времена от времени пользоваться чем-либо, находящимся в полной собственности соседа (банальный пример – сезонная аренда земельного участка под посевы), никуда не пропала. Так, на основе периодически заключаемых соседями договоров, и появилось впервые понятие ограниченного вещного права.

Вещные права представляют собой одну из ключевых категорий гражданского права, регулирующую имущественные отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением вещами. Данный институт права имеет длительную историю развития, корни которой уходят в римское право,

где впервые были сформулированы основные положения о вещных правах, многие из которых сохранили свою актуальность и в современных правовых системах. Это означает, что правообладатель может защищать свои права от любых третьих лиц, посягающих на принадлежащую ему вещь. Вещное право, таким образом, дает его обладателю возможность осуществлять юридически признанное господство над имуществом, не зависящее от воли других субъектов.

«Вещное право в объективном смысле – совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих общественные отношения, которые возникают по поводу принадлежности вещей и использования чужих вещей на основе ограниченных вещных прав» [29, с. 116].

«Вещное право в субъективном смысле – предусмотренное законом абсолютное субъективное гражданское право лица на непосредственное и независимое господство над конкретной вещью, а также право на отстранение от нее других лиц» [28, с. 121].

«Вещное право – это область гражданского права, в которой объектом рассмотрения выступает какая-либо индивидуальная вещь, то есть речь идет о законном праве человека на владение своим имуществом и использование последнего по своему личному усмотрению» [14, с. 90].

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (ГК РФ), «вещные права – это субъективные гражданские права, которые обеспечивают их обладателю возможность непосредственно воздействовать на принадлежащую ему вещь и защищать свое право от любых третьих лиц. В отличие от обязательственных прав, которые устанавливают связь между конкретными лицами (кредитором и должником), вещные права имеют абсолютный характер, то есть они действуют в отношении неопределенного круга лиц, обязаных воздерживаться от нарушений права собственника или другого обладателя вещного права» [4].

Н.А. Акимов выделяет следующие признаки вещных прав: «объектом вещного права является индивидуально-определенная вещь; абсолютность

вещного права, то есть возможность его осуществления исключительно и независимо от других лиц путем непосредственного воздействия на вещь; наличие правомочия пользования в вещном праве, то есть юридически обеспеченной возможности извлечения из вещи полезных свойств» [1, с. 532].

С.А. Синицын акцентирует внимание на таком признаке ограниченных вещных прав, как то, что «носитель вещного права находится в относительном правоотношении с собственником, каковы бы ни были основания возникновения и юридическая природа указанного правоотношения» [24, с. 15].

К основным признакам вещных прав относятся:

- абсолютный характер – правообладатель может защищать свои права от любых лиц, которые посягают на его вещь;
- следование за вещью – вещное право сохраняется за вещью независимо от смены собственника (например, право залога сохраняется при переходе имущества к другому лицу);
- необходимость государственной регистрации – для некоторых видов вещных прав, таких как право собственности на недвижимость, их возникновение и переход подлежат обязательной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- прямое юридическое господство над вещью – субъект вещного права осуществляет владение, пользование или распоряжение вещью непосредственно, без необходимости установления каких-либо дополнительных обязательственных правоотношений.

Вещные права играют важную роль в обеспечении стабильности имущественного оборота. Они гарантируют законную защиту имущественных интересов собственников и иных правообладателей, формируют правовую основу для развития предпринимательской деятельности, инвестиций, гражданского и коммерческого оборота недвижимости. Надежная защита

вещных прав способствует привлечению инвестиций, повышению доверия к правовой системе и устойчивости экономических отношений.

Особое значение вещные права приобретают в сфере гражданского оборота, где они формируют правовую основу для сделок с недвижимостью, управлением земельными участками, использованием объектов предпринимательской деятельности. Вещные права служат инструментом защиты имущественных интересов, а также создают условия для стабильности правовых и экономических отношений.

В последние годы законодатель активно работает над совершенствованием регулирования вещных прав. В частности, идет процесс обновления норм о недвижимом имуществе, вводятся новые механизмы защиты прав собственности, в том числе посредством цифровизации государственных реестров. Также обсуждается введение новых видов вещных прав, таких как право застройки или право владения без передачи права собственности.

Таким образом, вещные права являются неотъемлемой частью правовой системы России, обеспечивая баланс частных и публичных интересов в имущественных отношениях. Их правильное регулирование и правоприменение играют ключевую роль в формировании предсказуемого, стабильного и справедливого гражданского оборота.

1.2 Классификация вещных прав

Существует множество классификаций вещных прав в гражданском праве.

М.М. Хаматханов подразделяет вещные права на «вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника, ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков, права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным

образом жилыми помещениями), обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога (залогодержателя) и удержания» [27, с. 76].

Другой подход к систематизации вещных прав предложен А.Б. Бабаевым.

Автор предлагает классифицировать вещные права на:

- «поименованные в законе в качестве вещных прав, к которым относятся право собственности, сервитут, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения, право оперативного управления;
- не поименованные в законе в качестве вещных прав, - это право пользования жилым помещением членами семьи его собственника, аренда, наем жилого помещения, безвозмездное пользование (ссуда), а также всякое иное пользование чужим имуществом, отвечающее вещно-правовым признакам» [3, с. 65].

Анализируя данную классификацию можно отметить, что новое земельное законодательство нацелено на постепенное вытеснение права постоянного (бессрочного пользования) и права пожизненного наследуемого владения.

«Указанная позиция государства проявляется в двух основных формах:

- во-первых, законом и ранее был предельно ограничен круг субъектов, которым земельные участки могли быть предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование;
- во-вторых, отдельным субъектам земельных правоотношений была прямо предписана необходимость изменения правового режима земельного участка, которым они обладают» [5, с. 53].

Так, «юридические лица, за исключением указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. Вместе с тем

особо следует подчеркнуть именно постепенность ликвидации указанных вещных прав на земельные участки» [10].

Как верно отмечает по поводу существующих классификаций вещных прав А.Б. Бабаев, все они страдают отсутствием единого критерия, положенного в основу каждой из них: «..критериями оказываются в одном случае субъект, во втором и третьем - предмет, в четвертом - цель существования права» [3, с. 90].

Согласно наиболее распространенной классификации все вещные права, прежде всего, можно поделить на два вида. К первому виду вещных прав относится право собственности. Его можно назвать неограниченным вещным правом.

Наиболее наглядно право собственности можно рассмотреть на примере земельных участков.

Право собственности позволяет собственнику в полном объеме реализовать свои права, однако, также, как и в любых других правоотношениях должен соблюдаться принцип разумности, земля должна использоваться по назначению, так как даже собственник не вправе закапывать на своем участке радиоактивные отходы, устраивать скотомогильники, сливать различные отравляющие вещества в водоемы [22].

«Содержание права собственности на земельный участок составляют правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком. Под правомочием владения земельным участком понимается основанная на законе и охраняемая им возможность субъекта иметь земельный участок у себя в хозяйстве и оказывать какое-либо непосредственное воздействие на этот земельный участок. Правомочие пользования земельным участком позволяет собственнику использовать (эксплуатировать) земельный участок, извлекать из него какие-либо полезные свойства.

Правомочие распоряжения дает собственнику земельного участка возможность определять его юридическую судьбу, включать этот природный объект в экономический оборот путем совершения с ним различных сделок

(купля-продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление, внесение в качестве вклада в уставный капитал коммерческих организаций и др.)» [7, с. 45].

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.10 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть переданы гражданам для безвозмездного пожизненного пользования.

Пункт 2 данной статьи уточняет, что такие участки могут быть использованы для осуществления деятельности гражданами, что подразумевает возможность их дальнейшего приобретения в частное владение или передачи в наследство [8].

Также в данной статье упоминается, что выделение участков может быть частью программ социальной поддержки населения или целевых программ субъектов федерации, что подчеркивает важность этих участков в контексте государственной политики.

Конечно, и право собственности может иметь определенные ограничения, установленные законом или договором, но если сравнивать его с другими вещными правами, то термин «неограниченное» право будет понятен и уместен.

Ко второму виду вещных прав относится целая группа вещных прав. Их можно назвать ограниченными вещными правами. Все эти права являются правами на чужую вещь, у которой есть собственник. Они ограничены по своему содержанию по сравнению с правом собственности. У обладателя ограниченного вещного права меньше правомочий, чем у собственника. Ограниченные вещные права также можно разбить на определенные группы. Но эти деления не устоялись в науке гражданского права.

Например, выделяют такие группы ограниченных вещных прав:

- «ограниченные вещные права на земельные участки (к ним можно отнести право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного бессрочного пользования земельным участком);

- ограниченные вещные права на жилые помещения (право члена семьи собственника жилого помещения на пользование этим жилым помещением, право обладателя ренты на пользование жилым помещением);
- обеспечительные вещные права (право залога и право удержания), ограниченные вещные права на хозяйствование с имуществом собственника (право хозяйственного ведения, право оперативного управления)» [6, с. 84].

Выделение таких групп ограниченных вещных прав может быть небесполезно в познавательных целях, но не имеет строгой системы, единого классификационного критерия, ряд прав (например, право сервитута) сложно отнести только к одной указанной группе.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

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

Таким образом, виды вещных прав согласно действующему российскому законодательству:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты;
- право хозяйственного ведения имуществом;
- право оперативного управления имуществом;
- иные вещные права (перечень вещных прав, установленный ст. 216 ГК, является неисчерпывающим, в статье используется слова «в

частности», поэтому есть основания относить и другие права к категории вещных) [5, с. 312].

Расшифруем право пожизненного (наследуемого) владения, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитут на примере земельных правоотношений. Эти виды вещных прав имеют свою специфику и нюансы в практическом применении, что требует их отдельного анализа с учётом действующего российского законодательства и судебной практики.

Особого внимания заслуживает право пожизненного наследуемого владения земельным участком, которое хотя и не является в полной мере правом собственности, однако предоставляет пользователю весьма значительный объём правомочий. Данное право исторически сложилось и продолжает иметь практическое значение, преимущественно для тех граждан, которые получили земельные участки ещё до вступления в силу современного Земельного кодекса Российской Федерации. Обладатели этого права имеют право на владение и пользование земельным участком в течение всей жизни, а после их смерти указанный участок может переходить по наследству к родственникам либо иным лицам в порядке, установленном законом. Однако, в соответствии с положениями ст. 21 Земельного кодекса РФ, право пожизненного наследуемого владения не предоставляет правомочий распоряжения землёй, включая продажу, дарение, обмен или передачу в залог, что является его основным отличием от полноценного права собственности.

Значимость права пожизненного наследуемого владения земельным участком заключается в том, что оно обеспечивает определённую стабильность землевладельцу, позволяя ему уверенно планировать свою деятельность на земельном участке, вкладывать в него средства и рассчитывать на длительное использование. Вместе с тем современное законодательство предусматривает постепенную трансформацию данного права в полноценное право собственности посредством процедуры переоформления документов и государственной регистрации. Это обусловлено стремлением государства минимизировать количество

земельных участков с ограниченным статусом прав и упростить правовой режим земельных отношений, однако на практике данный процесс всё ещё сталкивается с рядом юридических и бюрократических сложностей.

Право постоянного бессрочного пользования земельными участками является ещё одной специфической формой землепользования, сохранившейся в российском законодательстве. В соответствии с Земельным кодексом РФ, данное право предоставляет возможность использования земельного участка без установления конкретных временных рамок. Данное право традиционно предоставлялось государственным и муниципальным учреждениям, предприятиям и организациям, а также некоторым категориям физических лиц для осуществления различных хозяйственных и иных нужд без необходимости регулярно возобновлять своё право на землю. Вместе с тем обладатель данного права ограничен в возможности распоряжения участком, в том числе не вправе продать, подарить или передать землю в залог третьим лицам. Фактически, такое право подразумевает лишь использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, указанным в документах, выданных при передаче земельного участка.

Право постоянного бессрочного пользования земельными участками обладает рядом значимых юридических преимуществ, среди которых следует особо выделить обеспечение стабильности и непрерывности землепользования юридическими лицами, осуществляющими общественно значимые функции. Вместе с тем, учитывая современные тенденции государственной политики, направленные на вовлечение земельных ресурсов в активный гражданско-правовой оборот, наблюдается устойчивая тенденция к сокращению числа субъектов, которым разрешено сохранение указанного права. Данный процесс сопровождается активным переводом земельных участков в режим аренды либо оформлением на них права собственности. Вследствие этого институт права постоянного бессрочного пользования постепенно утрачивает прежнее значение, хотя на практике продолжает существовать в качестве правового механизма, удовлетворяющего земельные

потребности ограниченного круга государственных учреждений и иных юридических лиц особого статуса.

В то же время сервитут представляет собой специфический и одновременно высоко востребованный институт в системе земельного права. В соответствии с положениями статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, сервитут определяется как ограниченное вещное право, устанавливающее возможность пользования чужим земельным участком для удовлетворения определённых нужд собственника соседнего участка либо иного заинтересованного лица. Отличительной особенностью сервитута является его строго ограниченный характер, выражающийся в предоставлении конкретно определённых, чётко очерченных правомочий по использованию земельного участка, исключающих возможность его полного владения или распоряжения. Типичными примерами применения сервитута выступают прокладка инженерных сетей через чужие земельные участки, организация прохода или проезда к смежным территориям, обеспечение доступа к водным объектам и другие аналогичные случаи обеспечения законных интересов владельцев соседних земельных участков.

Институт сервитута играет важную роль в достижении баланса интересов субъектов земельных правоотношений, способствуя предотвращению земельных споров и обеспечивая удовлетворение существенных хозяйственных и иных потребностей правообладателей. Вместе с тем процедура установления сервитута предполагает обязательное согласование условий между заинтересованными сторонами, а при невозможности достижения договорённости – вынесение соответствующего судебного решения. В таком решении суд детально определяет условия и порядок осуществления ограниченного пользования земельным участком, устанавливает сроки действия сервитута, а также предусматривает порядок и размер компенсационных выплат собственнику участка за причинённые неудобства или понесённый ущерб.

Таким образом, рассмотренные институты земельного права Российской Федерации, включающие право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и сервитут, обладают существенной ролью в правовом регулировании земельных отношений. Данные правовые конструкции способствуют реализации и защите законных прав и интересов граждан и организаций, обеспечивают стабильность и устойчивость землепользования, а также способствуют минимизации конфликтов в сфере земельных правоотношений. Несмотря на наблюдающиеся законодательные изменения и тенденцию постепенного ограничения применения первых двух указанных институтов в пользу иных гражданско-правовых форм землевладения, юридическая значимость указанных институтов остаётся существенной, в то время как сервитут продолжает демонстрировать высокую востребованность и актуальность в современных условиях гражданского оборота земельных участков.

Глава 2 Особенности и проблемы защиты вещных прав

2.1 Вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав

Защита права собственности и иных вещных прав является важнейшим элементом правовой системы, поскольку вещные права определяют устойчивость гражданского оборота и гарантируют стабильность имущественных отношений. Вещно-правовые способы защиты направлены на восстановление нарушенного права, пресечение незаконных действий со стороны третьих лиц и предотвращение возможных правонарушений в будущем. В отличие от обязательственно-правовых способов защиты, которые применяются при нарушении договорных отношений, вещно-правовые способы обеспечивают защиту прав собственности независимо от наличия договорных обязательств.

Гражданское законодательство Российской Федерации закрепляет несколько ключевых вещно-правовых способов защиты, наиболее значимыми из которых являются виндикационный и негаторный иски.

Виндикационный иск в гражданском праве Российской Федерации представляет собой средство защиты нарушенного права собственности путём истребования собственником своего имущества из чужого незаконного владения (ст. 301–303 Гражданского кодекса РФ) [4].

Особенностью виндикационного иска является то, что защита прав собственника осуществляется путём возврата имущества в натуре, то есть непосредственно той вещи, которой собственник был лишен вследствие противоправных действий третьих лиц. При этом виндикационный иск направлен на восстановление нарушенного права владения, однако он не ограничивается исключительно данным правомочием. Он одновременно восстанавливает и другие правомочия собственника, а именно: право пользования и распоряжения имуществом, поскольку утрата фактического

владения имуществом влечёт за собой невозможность осуществлять указанные правомочия.

Следует отметить, что даже временное лишение собственника фактической возможности осуществлять права владения, пользования и распоряжения не влечёт прекращения его права собственности на соответствующее имущество. Право собственности в силу закона сохраняется за собственником до тех пор, пока оно не будет прекращено в установленном порядке. Именно наличие сохранённого, хотя и временно не реализуемого права собственности, выступает необходимым условием для предъявления виндикационного иска.

Виндикационный иск отличается от иных средств правовой защиты права собственности, предусмотренных действующим законодательством РФ. Наряду с виндикационным иском гражданское право предусматривает также негаторный иск, направленный на устранение препятствий в осуществлении собственником своих правомочий, не связанных с лишением владения. Однако виндикационный иск применяется в тех случаях, когда собственник полностью лишен фактического владения своим имуществом и стремится вернуть имущество именно из незаконного владения другого лица.

Таким образом, согласно положениям статей 301–303 Гражданского кодекса Российской Федерации, виндикационный иск представляет собой эффективный правовой инструмент, обеспечивающий защиту прав и законных интересов собственника путём возврата имущества из чужого незаконного владения, что подтверждается как теоретическими исследованиями, так и сложившейся судебной практикой [4].

Виндикационный иск представляет собой требование собственника к незаконному владельцу о возврате имущества, находящегося в его незаконном владении. Этот способ защиты применяется в случаях, когда собственник утратил фактическое владение вещью против своей воли, например, в результате кражи, мошенничества или неправомерного завладения. При этом виндикационный иск может быть предъявлен только к лицу, которое владеет

вещью без законных оснований. Если имущество уже передано добросовестному приобретателю, его истребование возможно только в тех случаях, когда вещь была утрачена у собственника, похищена или выбыла из его владения иным способом помимо его воли. Таким образом, виндикационный иск выполняет восстановительную функцию, возвращая законному владельцу утраченное имущество.

Согласно ст. 303 Гражданского кодекса РФ: «при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества» [4]. Речь, прежде всего, идёт о доходах, которые были получены ответчиком за период его неправомерного владения и использования имущества. Данный подход обосновывается тем, что законный собственник, вследствие утраты владения и невозможности использовать принадлежащее ему имущество, был лишен возможности получать соответствующие доходы, которые вместо него получал незаконный владелец [2, с. 114]. Важно отметить, что статья 302 ГК РФ специально оговаривает случаи возврата вещи собственнику, в том числе приобретение недвижимости добросовестным приобретателем. Однако данная статья не содержит прямой нормы о взыскании убытков с добросовестного приобретателя. Вместо этого, владелец (добросовестный приобретатель) обязан вернуть вещь, а не компенсировать убытки.

Конкретная норма, регулирующая возмещение убытков в результате нарушения имущественных прав, содержится в статье 15 ГК РФ: лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причинённых ему убытков. Это значит, что обязанность возмещения убытков возможна только

тогда, когда это прямо установлено договором.

Однако следует учитывать, что законодатель устанавливает ограничения для удовлетворения подобных требований.

В соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации, если будет доказано добросовестное владение имуществом ответчиком, взыскание доходов возможно лишь с того момента, когда добросовестный владелец узнал или должен был узнать о неправомерности своего владения (ст. 303 ГК РФ). Таким образом, принцип добросовестности является значимым фактором при принятии судом решения о компенсации убытков, причинённых собственнику незаконным владением его имуществом.

«Истец виндикационного иска – это реальный владелец имущества, который на момент подачи иска не имеет над вещью контроля. Поэтому целью подобных судебных действий будет изъятие имущества у незаконного владельца и возвращение его тому собственнику, у которого есть документы, подтверждающие право его собственности и вытекающие из этого его претензии. Истцом по делу может быть юридическое или физическое лицо, за которым в установленном порядке закреплено право собственности на имущество, а также иное вещное право, подлежащее судебной защите.

Объект виндикационного иска – это имущество, имеющее индивидуально-определенные черты, натурально существующие ко времени предъявления иска. Для того чтобы иск был удовлетворен, подобное имущество должно сохранить свое хозяйственное значение до конца судебного дела. Зачастую объект виндикационного иска может быть утрачен, уничтожен или смешан с другими подобными вещами, которые не позволяют точно его идентифицировать.

Виндикационный иск, являясь основным способом защиты права собственности, подлежит удовлетворению лишь при наличии совокупности правовых оснований, подтверждающих принадлежность спорного имущества истцу и отсутствие законных оснований для его удержания ответчиком. Вместе с тем судебная практика свидетельствует о том, что подобные иски не

всегда находят поддержку со стороны суда. Это особенно характерно для ситуаций, когда имущество вышло из владения собственника по его воле, а владелец доказал свою добросовестность при его приобретении. В таких случаях действует ограничение, установленное статьёй 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которого защита интересов собственника уступает приоритету прав добросовестного приобретателя. В результате суд может прийти к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований истца и отказать в возврате имущества, несмотря на наличие права собственности, если право владения ответчика не нарушает нормы гражданского законодательства. Таким образом, применение виндикационного способа защиты ограничено рамками правовой допустимости и зависит от оценки судом фактических обстоятельств дела.

Однако с 1 января 2020 г. вступили в силу новые правила ГК РФ о добросовестном приобретателе недвижимого имущества (Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»), общей чертой которых является повышение гарантий защиты добросовестного приобретателя. Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Субъектом права на виндикацию является собственник или другой титульный владелец имущества. Субъектом обязанности (ответчиком по иску) здесь является незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требования» [13, с. 24].

Таким образом, виндикационный иск – это юридически обоснованное истребование вещи законного собственника из незаконного владения чужим лицом. В последние годы, поняв эффективность подачи данного иска, граждане начали прибегать к ним значительно чаще и результативнее.

Так С***Ю.Б. обратился в суд с иском с учетом уточнений в порядке ст. 39 ГРК РФ к НП «****» об истребовании принадлежащего истцу на праве собственного гаражного бокса (сборно-разборкой конструкции (СКР) из незаконного владения ответчика. Указал, что последний является эксплуатирующей компанией автостоянки «Змейка», на которой расположена СКР истца (автоместоN13).

По предписанию Управы Раменского района г. Москвы бокс истца был демонтирован на время проведения капитального ремонта трассы ООО «Мосводоканал» . После завершения ремонта 30.09.2013 гараж был снова возведен, однако ответчик сменил замки на гараже, тем самым ограничив доступ и пользование истца своим имуществом, на основании чего истец обратился с настоящим требованием. Кроме того, истец просит суд взыскать с ответчика 100 000 руб. в счете компенсации морального вреда, 55 000 руб. расходов понесенных на оплату услуг представителя, 1200 руб. в счет возмещения расходов по оформлению полномочий представителя и 3 020 руб. расходов по оплате государственной пошлины. Истец С***Ю.Б., и его представитель по доверенности Г***Ф.Я. в судебном заседании иск поддержали. Требования истца о компенсации морального вреда в сумме 100 000 руб. суд отклонил. Суд решил иск С*** Ю.Б. к НП «****» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, компенсации морального вреда-удовлетворить частично [21].

Другим важным инструментом защиты является негаторный иск, который предъявляется в случаях, когда собственник или иной обладатель вещного права сталкивается с незаконными препятствиями в осуществлении своих прав. В отличие от виндикационного иска, негаторный иск не направлен на возврат утраченного имущества, а защищает владельца от действий третьих лиц, затрудняющих или препятствующих нормальному пользованию вещью. Например, негаторный иск может быть подан в ситуации, когда сосед незаконно ограничивает доступ к земельному участку, размещает на чужой территории посторонние объекты или создает иные помехи, мешающие

владельцу пользоваться своим имуществом.

Негаторный иск - отличие данного иска от виндиакционного состоит в следующем. Если в первом случае легитимный обладатель не обладает вещью практически, то тут он имеет её в собственном распоряжении. Но для подачи негаторного иска достаточно факта нарушения его права собственности в виде препятствования кем-либо применению данной вещи.

Негаторный иск – юридически обоснованное требование к третьему лицу от владельца движимого и недвижимого имущества, ориентированное на устранение помех при использовании своих прав на данную собственность. Сущность негаторного иска заключается в предоставлении собственнику правовой возможности устраниить нарушения его права собственности, которые не сопровождаются утратой владения вещью. В тех случаях, когда лицо продолжает владеть принадлежащим ему имуществом, но испытывает препятствия в его пользовании или распоряжении, возникающие по вине третьих лиц, возникает необходимость в судебной защите в форме негаторного иска. Такая форма вещной защиты направлена на восстановление полного и беспрепятственного осуществления правомочий, присущих собственнику. Правовая природа негаторного иска не ограничивается субъектом, в пользу которого он подаётся, и охватывает как физических, так и юридических лиц. Подобный подход отражён в положениях статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и находит подтверждение в правоприменительной практике, где основным критерием выступает сам факт нарушения вещного права при сохранении владения, а не правовой статус лица, обращающегося за защитой [11, с. 65].

Негаторный иск всегда направлен защите права свободного пользования имуществом, вытекающим из права обладанием собственностью. Любой человек, по определению, распоряжается своими вещами, так, как он пожелает. Все возможные преграды, осуществляемые третьими лицами, носят противозаконный характер и могут быть устранены с помощью негаторного иска. Действия, лежащие в основе обращения с негаторным иском, как

правило, выражаются в систематическом и целенаправленном нарушении прав собственника, имеющем устойчивый характер и направленность. Такие действия, несмотря на формальное сохранение владения вещью за собственником, создают юридически значимые препятствия в осуществлении им своих правомочий. В целях предотвращения возникновения подобных ситуаций, способных повлечь за собой необходимость судебной защиты, собственник может прибегнуть к реализации превентивных мер, направленных на обеспечение беспрепятственного пользования и распоряжения имуществом, включая правовое закрепление границ владения, установление режима доступа, а также заблаговременное реагирование на возможные угрозы со стороны третьих лиц. Превентивный характер таких мер позволяет минимизировать риски нарушения вещных прав и способствует устойчивому функционированию имущественного оборота.

Предметом подобного иска будет являться законное требование истца об устраниении всех незаконных нарушений, которые не приводят к лишению права собственности. Существуют четко обозначенные условия удовлетворения негаторного иска, базирующиеся на его определенных особенностях.

Негаторный иск может быть инициирован не только собственником имущества, но и иным законным владельцем, обладающим правом владения на основании договорных или иных законных оснований, в том числе арендатором. Правовая природа данного иска, закреплённая в статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, направлена на защиту вещного права в тех случаях, когда лицо сохраняет фактическое владение имуществом, но сталкивается с незаконными действиями, затрудняющими или исключающими реализацию принадлежащих ему правомочий. Основное отличие негаторного иска от виндикационного заключается в отсутствии факта утраты владения. В случае с виндикационным иском, регулируемым статьёй 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество подлежит возврату законному собственнику из незаконного владения другого

лица. Негаторный же иск ориентирован исключительно на устранение препятствий в осуществлении правомочий собственника или иного законного владельца без изъятия имущества из чужого владения, поскольку такового не имелось.

Моментом обращения к судебной защите в рамках негаторного иска, как правило, становится ситуация, при которой собственник или иной законный владелец выявляет факт неправомерного вмешательства в осуществление своих вещных прав. Это может выражаться в распоряжении имуществом третьим лицом без соответствующих правовых оснований или в создании препятствий, ограничивающих возможность полноценного пользования или распоряжения принадлежащим имуществом. На практике нарушители таких прав, как правило, отказываются добровольно устраниТЬ последствия своего противоправного поведения, что обуславливает необходимость обращения в суд. Участие государства в данном процессе реализуется в форме правосудия, направленного на установление обстоятельств дела, правовую квалификацию поведения сторон и восстановление нарушенного вещного порядка. Судебное разбирательство в данном контексте становится не только механизмом принудительного прекращения нарушений, но и процессуальной формой, обеспечивающей возможность предъявления негаторного иска, основанного на положениях статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Условия удовлетворения негаторного иска заключаются в обязательном прекращении действий, препятствующих или ограничивающих собственника в свободном пользовании принадлежащим ему имуществом. Также условием удовлетворения данного вида иска является предоставление собственнику возможности беспрепятственно реализовывать свои законные правомочия в отношении своего имущества, прежде всего права владения и пользования (статья 304 Гражданского кодекса РФ).

Существенным аспектом судебного разбирательства по негаторному иску является чёткое определение правового статуса сторон спора. Субъектом права, то есть истцом в негаторном споре, выступает лицо, которое обладает

законным правом на спорное имущество и способно подтвердить своё право собственности либо иное законное вещное право, подвергаемое незаконному ограничению или препятствию со стороны другого лица.

В свою очередь, субъектом обязанности (ответчиком) по негаторному иску признаётся лицо, которое совершает действия, нарушающие или ограничивающие законные права собственника имущества. При этом объектом требования негаторного иска выступает прекращение незаконных действий ответчика, нарушающих права истца. Под незаконными действиями понимаются нарушения, которые имеют место на момент подачи иска в суд и непосредственно препятствуют собственнику свободно использовать своё имущество в соответствии с его волей и законом.

Особое внимание при рассмотрении негаторного иска следует уделить тому обстоятельству, что стороны данного спора не должны находиться друг с другом в обязательственных правоотношениях, регулирующих их взаимные обязанности в отношении спорного имущества. Иначе говоря, наличие обязательств, договорных или иных, между истцом и ответчиком исключает возможность применения негаторного иска, поскольку защита нарушенных прав должна осуществляться посредством иных правовых средств, относящихся к обязательственно-правовой сфере регулирования. Сама суть иска будет состоять в следующем:

- объектом предъявленных требований станет немедленное устранение правонарушений;
- субъект, выдвигающий требование (иск) – обязательно владелец имущества, столкнувшийся с ущемлением своих прав;
- субъект обязанности – лицо, нарушившее права собственника;
- предметом иска станут все требования, которые излагает истец.

Ответственность участников гражданского правоотношения в рамках негаторного иска устанавливается судом на основании анализа фактических обстоятельств дела и правовой квалификации поведения сторон. Гражданское законодательство, в частности статья 209 Гражданского кодекса Российской

Федерации, закрепляет за собственником право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а также допускает возможность воздержания от каких-либо действий в отношении вещи.

Наличие данного права не зависит от активности собственника, что не предоставляет третьим лицам оснований для вмешательства в сферу его правомочий. Тем не менее, в практике нередко встречаются случаи, когда противоправные действия в отношении чужого имущества совершаются на основании ошибочного или субъективного толкования норм права. Такие действия, как правило, игнорируют законные интересы владельца и создают препятствия в реализации его прав. Обращение с требованием об устраниении этих препятствий представляет собой способ правовой защиты, направленный на восстановление нарушенного вещного правопорядка, что подтверждает актуальность института негаторного иска в современных гражданско-правовых отношениях [12, с. 73].

Среди типичных ситуаций, лежащих в основе предъявления негаторного иска, особое значение имеют случаи, связанные с физическим ограничением возможности собственника реализовывать свои правомочия в отношении имущества.

Так, например, в судебной практике нередко рассматриваются дела, в которых нарушитель осуществляет установку различных конструкций или возводит ограждения, препятствующие законному владельцу осуществлять свободный доступ к принадлежащей ему территории. В иных случаях противоправное поведение выражается в самовольном использовании чужого недвижимого имущества, в том числе путём регулярного перемещения по частной территории без разрешения собственника, что нарушает установленный правопорядок и посягает на исключительное право владения [17].

Также встречаются ситуации, когда третьи лица допускают проникновение на чужой участок животных, которые используют его

природные и земельные ресурсы, причиняя убытки и ограничивая возможность целевого использования угодий их законным владельцем. Все указанные действия подлежат правовой квалификации как основания для применения негаторной защиты, поскольку они не связаны с лишением владения, но создают препятствия в реализации вещных прав, охраняемых в соответствии с положениями статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации [18].

Применение негаторного иска в судебной практике ярко иллюстрируется в определении Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 года по делу № 5-КГ15-180 [15]. В рассматриваемом споре истец оспаривал законность выданного ответчику свидетельства о праве на наследство, утверждая, что, несмотря на несовершеннолетний возраст на момент открытия наследства, он фактически принял его, продолжив проживание в квартире. Суд пришёл к выводу, что действия истца свидетельствуют о фактическом вступлении во владение имуществом, что, согласно гражданскому законодательству, влечёт за собой признание права собственности с момента открытия наследства. Именно факт сохранения владения позволил суду квалифицировать правовую ситуацию как основание для применения негаторного иска.

Нарушение прав истца выражалось не в лишении его владения, а в возникновении препятствий для реализации полномочий собственника, поскольку право собственности было зарегистрировано за другим лицом. Тем самым спор носил ярко выраженный вещный характер, не затрагивая правоотношения, связанные с изъятием имущества. Верховный Суд подтвердил правомерность требований, направленных на устранение нарушений, не связанных с лишением владения, и, следовательно, относящихся к сфере действия негаторного иска, урегулированного статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Примечательно, что суд в данном деле указал на неприменимость сроков исковой давности к требованиям подобного рода. Это обусловлено тем, что

негаторный иск вытекает из абсолютного характера права собственности и не зависит от продолжительности противоправного поведения нарушителя. Таким образом, в условиях сохранения фактического владения за истцом и наличия юридических препятствий к реализации вещных прав, применение негаторного иска представляет собой правомерный и эффективный способ защиты нарушенного права.

Кроме виндикационного и негаторного исков, защита вещных прав осуществляется также путем иска о признании права собственности. Этот способ защиты используется в случаях, когда собственник сталкивается с ситуацией неопределенности в отношении своего права, например, если его право собственности оспаривается третьими лицами или не зарегистрировано в установленном порядке. Иск о признании права собственности играет особую роль в спорах, связанных с недвижимостью, поскольку государственная регистрация вещных прав в некоторых случаях становится необходимым условием для их признания в судебном порядке.

«Законодательство также предусматривает охрану интересов субъекта в виде возможности предъявить требование об устраниении препятствий, мешающих ему реализовывать свои юридические возможности. В таких случаях подается негаторный иск. Право на защиту своих прав, касающихся владения, имеют субъекты, осуществляющие хозяйственное ведение либо оперативное управление имуществом. Они могут, в числе прочего, подавать негаторные и виндикационные иски, в том числе к собственнику имущества, находящегося у них в управлении или ведении. Защита прав предусмотрена и для субъектов, у которых имущество находится в пожизненном наследуемом владении» [10].

Как было отмечено, действующие нормы предполагают защиту лица, хотя и не обладающего правом собственности, но имеющим имущество на одном из следующих оснований:

- при пожизненном наследуемом владении. Речь идет о титуле на землю;

- при оформлении права хозяйственного ведения. Указанный режим используется при создании МУПов и ГУПов (ст. 305 ГК РФ);
- при оформлении права оперативного управления: аналогично праву хозяйственного ведения, но распространяется на учреждения, созданные государством или муниципальными образованиями. Учреждения могут распоряжаться имуществом в рамках поставленных задач и обязаны защищать свои права аналогично правам собственников;
- другие законные основания: сюда входят договоры аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования и другие соглашения, позволяющие человеку или организации владеть имуществом, сохраняя за собой возможность его защиты от противоправных посягательств.

В качестве ответчика по негаторному иску может выступать любое лицо, действия которого создают препятствия собственнику или иному законному владельцу в осуществлении правомочий владения, пользования или распоряжения имуществом. При этом не имеет решающего значения, обладает ли ответчик правом собственности на спорное имущество. Как следует из статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, защите подлежат права лица, фактически владеющего имуществом, независимо от титула нарушителя. Таким образом, даже собственник может быть привлечён к ответственности, если его действия нарушают правомочия другого лица, обладающего правом на законное владение вещью.

«Защищать свои имущественные права могут не только собственники, но и лица, владеющие имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Причем защищать свои имущественные права владельцы, не являющиеся собственниками, могут теми же способами, что и собственники. В частности, право на подачу виндикационного и негаторного исков принадлежит как собственнику, так и

владельцу, не являющемуся собственником, о чем прямо указано в ст. 305 ГК РФ» [23].

По мнению ряда ученых, «общим юридическим основанием всех виндикационных исков является право владения истребуемой вещью. Однако при предъявлении виндикационного требования истцу недостаточно указать на то, что по вине ответчика он лишен возможности обладать имуществом. Необходимо также доказать, что названная правовая возможность основывается на конкретном субъективном праве (праве собственности, праве нанимателя и т.д.). Установление титула владельца имеет значение, прежде всего, для рассмотрения дела по существу. Например, как уже отмечалось, правом на виндикацию имущества наделены как собственники имущества, так и его титульные владельцы. Однако правила о расчетах при возврате вещи из незаконного полностью применимы к требованиям лишь тех титульных владельцев, которые имеют самостоятельное право на доходы от переданной в их владение вещи (например, арендатор). В противном случае право на доходы должно принадлежать собственнику, который может заявить самостоятельные требования» [29, с. 100].

Важным аспектом защиты вещных прав является также запрет на самовольное устранение нарушений. Гражданское законодательство запрещает владельцам собственности самостоятельно возвращать имущество или устранять нарушения без обращения в суд, если это связано с насильственными действиями или нарушением прав других лиц. Это требование направлено на предотвращение самоуправства и обеспечение правопорядка [26].

Дополнительной мерой защиты вещных прав являются меры пресечения и предупреждения нарушений, такие как возмещение убытков, судебные обеспечительные меры (например, арест имущества) и административные санкции. В ряде случаев возможно применение охранных норм, обеспечивающих защиту собственности, например, при оспаривании сделок, совершенных с нарушением закона или под влиянием заблуждения.

Значительную роль в защите вещных прав играет судебная практика, поскольку правоприменение в данной сфере сталкивается с различными сложными и спорными ситуациями. Судебные органы вырабатывают подходы к разрешению конфликтов, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также к определению границ допустимого вмешательства третьих лиц в права собственников.

Таким образом, вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав обеспечивают восстановление нарушенных имущественных интересов и предотвращение их дальнейшего нарушения. Они позволяют эффективно защищать права собственников и иных владельцев имущества, обеспечивая правопорядок и стабильность гражданского оборота. В условиях непрерывного развития гражданского законодательства и правоприменительной практики вещно-правовые способы защиты продолжают совершенствоваться, адаптируясь к изменяющимся социально-экономическим реалиям.

2.2 Обязательственно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав

Защита права собственности и иных вещных прав может осуществляться не только с помощью вещно-правовых, но и обязательственно-правовых способов, которые направлены на восстановление имущественного положения собственника через регулирование договорных и иных обязательств. В отличие от вещно-правовых механизмов, обязательственно-правовые способы защиты применяются в тех случаях, когда нарушение права связано с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств стороной договора либо иными правонарушениями, возникающими в рамках обязательственных отношений.

Обязательственно-правовые способы защиты права собственности предполагают использование широкого круга правовых инструментов,

основными из которых являются требования о возмещении убытков, взыскании неосновательного обогащения, исполнении обязательств в натуре, расторжении договора и признании сделки недействительной.

Одним из ключевых способов защиты является возмещение убытков, которое применяется в ситуациях, когда нарушение обязательства повлекло за собой имущественные потери для собственника или иного обладателя вещного права. Это может быть связано, например, с неисполнением договора купли-продажи, аренды или подряда, в результате чего собственник лишается предусмотренных договором выгод или несет дополнительные расходы. В данном случае закон обязывает нарушителя компенсировать убытки, включая реальный ущерб (утрату имущества или расходов на его восстановление) и упущенную выгоду (неполученный доход, который мог бы быть извлечен при надлежащем исполнении обязательства) [6, с. 221].

Не менее важным инструментом защиты нарушенных имущественных прав является институт взыскания неосновательного обогащения, применяемый в тех случаях, когда одно лицо без установленных законом или договором оснований приобрело либо сохранило имущество за счёт другого. В подобных ситуациях отсутствие правового титула на получение выгоды порождает обязанность вернуть необоснованно полученное имущество либо компенсировать его стоимость. Потерпевшая сторона вправе требовать возврата полученного либо возмещения в денежной форме, если возврат в натуре невозможен, что направлено на восстановление имущественного баланса между сторонами и устранение последствий неправомерного перераспределения ценностей.

Значимым механизмом защиты имущественных прав является также исполнение обязательства в натуре, которое предусматривает, что должник обязан выполнить обязательство в той форме, в которой оно было изначально предусмотрено. Так, если покупатель отказывается принять и оплатить товар, продавец может требовать его передачи и оплаты в судебном порядке. Этот способ особенно актуален в случае, если имущество является уникальным и

его замена невозможна [12, с. 15].

Еще одним обязательственно-правовым способом защиты является расторжение договора, которое применяется, когда одна из сторон нарушает условия соглашения и дальнейшее его исполнение становится невозможным или нецелесообразным. Например, если арендатор систематически не оплачивает аренду, арендодатель вправе в судебном порядке потребовать расторжения договора и возврата имущества.

Дополнительно обязательственно-правовые способы защиты включают признание сделки недействительной. Это может быть актуально в тех случаях, когда имущество было отчуждено в результате мошенничества, обмана, насилия, злоупотребления доверием или заключения сделки под влиянием существенного заблуждения. Недействительность сделки влечет за собой обязательство вернуть стороны в первоначальное положение, что может включать возврат имущества или компенсацию его стоимости.

Обязательственно-правовые способы защиты вещных прав имеют важное значение для регулирования гражданского оборота, поскольку позволяют урегулировать споры, возникающие в процессе исполнения договорных отношений, и восстановить имущественные права собственников. Они широко применяются в коммерческой и хозяйственной деятельности, а также в сфере недвижимости, арендных отношений и подрядных договоров.

Судебная практика свидетельствует о частом использовании обязательственно-правовых способов защиты, особенно в случаях неправомерного расторжения договоров, нарушения условий поставки и аренды, незаконного использования чужого имущества. Гражданское законодательство Российской Федерации регулярно совершенствуется, предлагая новые механизмы защиты вещных прав в рамках обязательственных отношений [20].

Несмотря на то, что оба типа исков могут преследовать цель восстановления имущественного баланса, правовые механизмы, основания возникновения и особенности реализации этих требований существенно

различаются, что имеет принципиальное значение при квалификации спора и выборе надлежащего способа защиты права.

Вещные иски традиционно соотносятся с абсолютными гражданскими правами и направлены на защиту правомочий, вытекающих из права собственности или иного вещного права. Они применяются в тех случаях, когда речь идёт о посягательстве на саму вещь как объект гражданского права. Обязательственные иски, напротив, являются формой реализации относительных прав, когда между сторонами уже установлено или предполагается наличие определённого правоотношения, связанного с выполнением конкретных обязанностей и их исполнением в натуре или компенсацией убытков.

Следует учитывать, что ключевым критерием разграничения между указанными категориями исков является не только объект спора, но и характер правового титула, которым располагают стороны. Вещные иски, такие как виндикационный и негаторный, предъявляются в случаях, когда истец ссылается на наличие вещного права и требует устраниния его нарушения без предварительного возникновения обязательства между сторонами. Противоположно этому, при обязательственных исках юридическая связь между субъектами, основанная на договоре, законе или ином юридическом факте, предполагается изначально. Это разграничение нашло отражение в позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 3 июля 2007 г. № 595-О-П, где указано, что различие между вещными и обязательственными исками состоит в способе защиты нарушенного права и правовом основании требований.

Принципиально важным становится и вопрос о возможности одновременного предъявления требований, относящихся к различным правовым режимам. На практике нередко встречаются случаи, когда истец одновременно заявляет требования о признании права собственности и о возврате имущества или денежных средств. При этом суды обязаны исходить из правовой природы каждого из заявленных требований, анализируя их

юридическую квалификацию, а не формальные формулировки исковых заявлений. Так, в Определении Верховного Суда РФ от 19 января 2016 г. по делу № 5-КГ15-180 рассматривался спор, в котором истец, ссылаясь на фактическое принятие наследства, требовал признать свидетельство о праве на наследство, выданное ответчику, недействительным. Суд установил, что истец фактически обладал правом на спорную квартиру и продолжал в ней проживать. Нарушение его прав выражалось не в утрате владения, а в невозможности полноценно распоряжаться и использовать имущество, что стало основанием для применения негаторного иска [15].

В упомянутом деле Верховный Суд Российской Федерации акцентировал внимание на том, что сохранение владения имуществом за истцом при наличии юридических препятствий, вызванных оформлением прав другого лица, не исключает возможность судебной защиты в форме негаторного иска. Это принципиально отличает ситуацию от споров, регулируемых в рамках виндикации. При виндикационном иске, основанном на статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, требуется установление факта незаконного выбытия вещи из владения собственника и нахождение её у лица, не имеющего законного права на владение. В противоположность этому, негаторный иск, предусмотренный статьёй 304 ГК РФ, реализуется в случаях, когда вещь остаётся у собственника, но осуществление его прав затрудняется действиями или бездействием других лиц, в том числе формально обладающих правовым титулом.

Таким образом, разграничение между вещными и обязательственными исками имеет не только теоретическое значение, но и практическую ценность для квалификации спорных правоотношений и надлежащего применения механизмов судебной защиты. Ошибочная квалификация спора может повлечь отказ в удовлетворении требований либо применение ненадлежащих способов защиты, что негативно сказывается на реализации принципа эффективного судебного разбирательства.

Необходимо также подчеркнуть, что к вещным искам, в отличие от

большинства обязательственных требований, не применяются сроки исковой давности. Такая позиция подтверждается как доктриной гражданского права, так и правоприменительной практикой. Верховный Суд РФ в ряде определений, включая дело № 5-КГ15-180, последовательно указывает, что негаторные иски, будучи формой защиты абсолютных прав, не подчиняются общим срокам давности, поскольку речь идёт не о восстановлении обязательства, а о пресечении текущего нарушения права. При этом суды подчёркивают, что сама по себе продолжительность противоправных действий, даже при её значительности, не исключает возможности обращения за защитой и не может служить основанием для отказа в иске.

Однако сроки исковой давности действуют при подаче виндикационного иска. По общему правилу срок исковой давности составляет три года (статья 196 ГК РФ). Исключение составляют некоторые специальные сроки, установленные иными нормативными актами.

Собственник должен подать виндикационный иск в течение трех лет с момента обнаружения факта утраты владения своим имуществом и установления виновника (незаконного владельца).

Из приведённого анализа следует, что ограничение вещных и обязательственных исков строится на различной природе защищаемого права и типе правоотношения, в котором возникает спор. Вещные иски обеспечивают восстановление абсолютного вещного права и направлены на защиту от посягательств со стороны неограниченного круга лиц. Обязательственные — направлены на реализацию правомочий, возникающих в рамках конкретного обязательства между определёнными сторонами. Указанная классификация имеет не только методологическое, но и практико-правовое значение, поскольку определяет объем судебной защиты, применимые нормы материального и процессуального права, а также допустимость применения отдельных ограничений, в том числе сроков исковой давности.

Глава 3 Пути решения проблем защиты вещных прав и совершенствование законодательства в данной области

3.1 Проблемы защиты вещных прав и пути их решения

Современное гражданское законодательство Российской Федерации предусматривает различные способы защиты вещных прав, однако на практике их реализация часто сталкивается с рядом сложностей. Эти трудности могут быть связаны с пробелами в нормативном регулировании, несовершенством правоприменительной практики, проблемами государственной регистрации прав, а также с высокой нагрузкой на судебную систему, что приводит к затяжным разбирательствам. В связи с этим необходимо совершенствование законодательства и развитие механизмов защиты вещных прав, что позволит повысить эффективность правоприменительной деятельности и укрепить гарантии защиты собственности.

Рассмотрев вещно-правовые и обязательственные способы защиты вещных прав, можно обратить внимание на проблему, которая была выявлена и требует решения. Проблема заключается в том, что в настоящее время осталось немало зданий, построенных еще в советские времена, но не учтенных надлежащим образом.

Сведения о таких постройках отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и в Государственном кадастре недвижимости (ГКН). Однако это не мешает хозяевам использовать их по назначению, чем объясняется то, почему они не предпринимают никаких мер для узаконения таких сооружений.

При этом оформить надлежащим образом право собственности на подобные старые постройки нужно хотя бы для того, чтобы иметь возможность совершать с ними различные сделки (продать, подарить, сдать в аренду и т.д.).

В настоящее время эта проблема решается одним из следующих способов, что подтверждается соответствующей судебной практикой:

- регистрация право собственности на постройки, как ранее возникшего права в Росреестре (постановление Президиума ВАС от 25.09.2012 N 5698/12 по делу N A41-9398/11) [16];
- применение правил о самовольных постройках Определение Верховного Суда РФ от 19.01.2016 N 5-КГ15-180) [15];
- признание права собственности на имущество в силу приобретательской давности (Решение Первомайского районного суда г. Краснодара по делу № 2 - 8632/2018 от 19.07.2018) [19].

Каждый из вышеуказанных способов требует обращения в суд, а соответственно, является затратным и длительным. Кроме того, решение принимается судом по своему усмотрению, то есть, по сути, является субъективным.

Неосновательное обогащение в настоящее время является важной проблемой. Судами рассматриваются сотни исков по данному вопросу, поданных как физическими лицами, так и организациями. Гражданский кодекс РФ рассматривает неосновательное обогащение как приобретение или сбережение имущественных ценностей неправомерным с юридической точки зрения путем. При этом следует знать, что имуществом являются движимые и недвижимые ценности, вещи, финансовые средства, ценные бумаги и все то, что можно передать физическим и юридическим лицам. Неосновательное обогащение в гражданском праве России связано с защитой вещных прав через возможность взыскания убытков за неправомерное использование имущества (Ст. 1105 ГК РФ). Это позволяет собственникам защищать свои права и интересы, обеспечивая возврат неосновательно полученных благ.

Многие ученые-юристы отмечают, что неосновательное обогащение является одним из механизмов защиты имущественных интересов, в том числе и вещных прав [25]. Неосновательное обогащение может служить средством защиты прав собственника, когда прямое истребование имущества

невозможно или затруднительно. В таких случаях возмещение убытков за неправомерное использование имущества становится альтернативным способом восстановления нарушенных прав.

Изложенный подход к пониманию положений о возмещении потерпевшему доходов основывается, в частности, на практике Высшего Арбитражного Суда РФ. Так, в п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2000 г. № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» определено, что возможность извлечения и размер доходов от использования ответчиком неосновательно приобретенного имущества должны быть доказаны истцом [9]. Это решение подчеркивает, что неосновательное обогащение может быть применено для защиты прав собственника, даже если прямое истребование имущества затруднено.

Данный вид правонарушений подпадает под действие статьи 1102 ГК РФ, согласно которой каждая из сторон, участвующая в соглашении, имеет право на возмещение убытков из-за невыполнения обязательств противоположной стороной, даже несмотря на то, что ею была получена выгода.

Еще одной важной задачей является совершенствование государственной регистрации вещных прав. В настоящее время процедуры регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) часто сопровождаются бюрократическими сложностями, что может привести к неопределенности правового статуса объектов недвижимости. Усиление цифровизации и автоматизации регистрационных процессов, внедрение блокчейн-технологий для учета прав собственности позволят сделать регистрацию более прозрачной, сократить количество ошибок в реестрах и минимизировать случаи мошенничества с недвижимостью.

Особое внимание следует уделить защите прав добросовестных приобретателей. В настоящее время судебная практика не всегда однозначно трактует споры, связанные с истребованием имущества у добросовестного

владельца, если оно было приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение. Для повышения предсказуемости решений в данной сфере законодательство может быть дополнено четкими критериями добросовестности приобретателя, а также усилением ответственности государственных органов, допустивших ошибки при регистрации прав.

Не менее важной проблемой является недостаточная защита ограниченных вещных прав, таких как сервитуты, право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования. В ряде случаев их реализация сталкивается с препятствиями со стороны новых собственников земельных участков или государственных органов, что создает юридическую неопределенность для правообладателей. Примеры препятствий при реализации прав на земельные участки:

- отказ новых собственников в согласовании сервитутов: например, собственник участка, через который проходит необходимый проезд или инженерные коммуникации, отказывается подписать соглашение о сервитуте, требуя необоснованно высокую плату или вовсе блокируя доступ;
- бюрократические барьеры со стороны госорганов: местная администрация затягивает оформление публичного сервитута для прокладки газопровода, требуя дополнительные экспертизы или невнятные обоснования, кадастровая палата отказывает во внесении сервитута в реестр из-за формальных ошибок в документах, хотя правообладатель выполнил все условия;
- споры при переходе прав на землю: новый владелец участка, купленного с торгов, оспаривает ранее установленный сервитут, заявляя, что «не был уведомлен» о его существовании, хотя это было указано в кадастре.

Внесение изменений в Гражданский кодекс РФ и земельное законодательство может способствовать более четкому регулированию таких прав и их эффективной защите.

Настоятельная необходимость изменений в гражданское и земельное законодательство продиктована сложившейся правовой неопределенностью в вопросах установления и сохранения земельных сервитутов. Отсутствие четких критериев принудительного установления обременений приводит к злоупотреблениям как со стороны новых собственников, так и государственных органов.

Серьезной проблемой остается отсутствие единого подхода к определению разумной платы за сервитут. Судебная практика демонстрирует значительный разброс в оценках стоимости обременения, что создает почву для необоснованных требований землевладельцев. Введение законодателем четких методик расчета позволит устраниить этот дисбаланс и минимизировать конфликты между сторонами.

Особого внимания заслуживает вопрос преемственности сервитутов при смене собственника земельного участка. Действующая редакция закона не обеспечивает должной защиты прав пользователей, позволяя оспаривать ранее установленные обременения:

- по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен;
- в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Бюрократические барьеры в процессе согласования публичных сервитутов требуют установления четких временных рамок для принятия решений государственными органами. Чрезмерные сроки рассмотрения заявлений существенно затрудняют реализацию инфраструктурных проектов и развитие территорий.

Не менее значимым представляется создание единого реестра сервитутов, который позволит систематизировать информацию обо всех

существующих обременениях. Современные цифровые технологии дают возможность организовать прозрачный и доступный механизм учета, что повысит предсказуемость земельных правоотношений.

Реализация предлагаемых изменений создаст правовые условия для баланса интересов всех участников земельных отношений. Это будет способствовать снижению количества споров, ускорению реализации инфраструктурных проектов и созданию благоприятного инвестиционного климата в сфере недвижимости.

Кроме того, актуальной является проблема защиты вещных прав в цифровой среде. В последние годы активно развиваются цифровые активы, включая токенизацию недвижимости и внедрение смарт-контрактов, однако российское законодательство пока недостаточно адаптировано к этим изменениям. Для повышения правовой безопасности в этой области необходимо закрепить в законодательстве новые формы цифровых вещных прав и определить их правовой режим, включая вопросы оборота и защиты.

3.2 Пути совершенствования законодательства в области защиты вещных прав

Принятие единого Порядка о признании права собственности на старые постройки позволит решить вышеуказанные проблемы, сократить сроки оформления права и поможет гражданам приобрести либо реализовать недвижимость. Также его принятие позволит избежать субъективизма при принятии судебных решений, исключит необходимость их обжалования, также будет исключена возможность коррупционных проявлений. Кроме того, установление правового статуса жилых помещений, их надлежащее оформление позволит их вовлечь в гражданский оборот, что в свою очередь увеличит количество жилых помещений, будет способствовать решению жилищных проблем, разрешению вопросов наследования.

В основе обязательственно-правовых способов защиты вещных прав и права собственности лежит не прямое нарушение права собственности, а косвенное. Иными словами, если вещно-правовые методы ориентированы на удаление деяний, которые не дают обладать либо воспользоваться в полной мере имуществом, то обязательственно-правовые методы охраны вещных прав предусмотрены для устраниния других нарушений.

Рассмотрим иски, которые относятся к таким способам:

- иски о возмещении убытков, которые вызваны нарушением либо полным неисполнением договора;
- иски о возмещении убытков, связанных с причинением ущерба имуществу, которое было передано во временное использование по договору;
- иск о возмещении убытков, возникших в результате причинения вреда имуществу;

В первом случае имеется много вариантов исковых требований, мер пресечения и так далее. Всё это зависит от характера заключенного ранее договора, размером и характером убытков.

Необходимо отметить, что зачастую убытки, которые возникают вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договоров в связи с существующими пробелами в законодательстве. Так в последнее время ГК РФ был дополнен новыми видами договоров, а имеющиеся претерпели серьезные изменения. Изменилась статья 428 ГК РФ, регулирующая вопросы, касающиеся договора присоединения. Однако ряд назревших изменений законодателем был проигнорирован. Так, следовало бы внести в ст. 428 ГК РФ понятие "несправедливые условия договора". Кроме того, с учетом того что специальное законодательство (Федеральный закон "О потребительском кредите (займе)") оперирует понятиями "общие" и "индивидуальные условия договора", следовало бы регламентировать общие положения о них на уровне общей части договорного права.

Для совершенствования законодательства в области защиты вещных прав можно предложить следующие меры.

Усиление защиты прав добросовестных владельцев требует законодательного закрепления презумпции добросовестности. В настоящее время п.5 ст.10 ГК РФ лишь косвенно указывает на принцип добросовестности участников гражданского оборота. Целесообразно прямо прописать в законе, что любой приобретатель имущества считается добросовестным, пока не доказано обратное. Это снимет необоснованные риски с покупателей недвижимости и иного ценного имущества.

Проблема затяжных судебных процессов по оспариванию сделок нуждается в решении. Действующие сроки исковой давности по ст.168-181 ГК РФ позволяют годами оспаривать законность сделок, создавая правовую неопределенность. Стоит рассмотреть возможность введения сокращенных сроков для оспаривания, когда речь идет о правах добросовестных приобретателей. Это ускорит оборот недвижимости и защитит интересы тех, кто приобрел имущество, не зная о возможных претензиях.

Механизм автоматического продления сервитутов мог бы стать логичным развитием законодательства. Сегодня ст.617 ГК РФ надежно защищает арендаторов при смене собственника, но аналогичной нормы для сервитутов нет. Введение правила о безусловном сохранении сервитута при переходе прав на земельный участок устранило бы нынешнюю несправедливость, когда новый владелец может поставить под угрозу законные интересы пользователей.

Создание единой цифровой системы учета обременений упростит защиту вещных прав. Современные технологии позволяют организовать централизованный реестр, который будет автоматически уведомлять всех заинтересованных лиц об изменениях в праве собственности. Это предотвратит ситуации, когда добросовестные пользователи узнают о смене владельца лишь когда их права уже нарушены.

Законодателю стоит отказаться от расплывчатых формулировок при регулировании сервитутов. Нынешнее упоминание "соподчиненности" в ст.274 ГК РФ дает слишком много простора для субъективного толкования. Четкие критерии определения законности обременений сделают судебную практику более предсказуемой, а права пользователей - более защищенными.

Запрет одностороннего отказа от сервитута без компенсации стал бы важной гарантией стабильности. Подобная норма уже существует в отношении договорных обязательств (ст.310 ГК РФ), и ее распространение на вещные права логично. Это предотвратит злоупотребления со стороны новых собственников, которые сегодня могут попытаться избавиться от обременений в ущерб законным интересам других лиц.

Совершенствование норм о виндикиации требует более четкого разграничения между добросовестными и недобросовестными владельцами. Статьи 301-302 ГК РФ нуждаются в уточнениях, которые исключили бы возможность необоснованного истребования имущества у тех, кто приобрел его добросовестно и за плату.

Введение санкций за злоупотребление правом оспаривания сделок стало бы важным сдерживающим фактором. Ст.10 ГК РФ декларирует принцип недопустимости злоупотребления правами, но не содержит действенных механизмов пресечения. Конкретные меры ответственности за заведомо необоснованные иски помогут очистить судебную систему от недобросовестных исков.

Развитие судебной практики через разъяснения Пленума ВС РФ придаст больше стабильности. Четкие ориентиры для судов при рассмотрении споров о вещных правах снизят количество противоречивых решений. Особенно это важно в вопросах защиты добросовестных приобретателей и определении пределов оспаривания обременений.

Создание специализированных судебных составов по вещным спорам повысит качество правосудия. Опытные судьи, сосредоточенные исключительно на делах о недвижимости и вещных правах, смогут выработать

единообразную практику и оперативно разрешать сложные споры. Это особенно актуально в свете планируемой реформы системы арбитражных судов.

Каждая из этих мер способна внести вклад в создание более сбалансированной системы защиты вещных прав, где интересы всех участников будут учитываться справедливо.

Таким образом, совершенствование законодательства в сфере защиты вещных прав требует комплексного подхода, включающего как модернизацию процессуальных норм и упрощение судебных процедур, так и внедрение современных технологий в систему государственной регистрации и правоприменения. Решение этих задач позволит повысить эффективность защиты собственности, укрепить правовую стабильность гражданского оборота и снизить количество имущественных споров, что положительно скажется на инвестиционном климате и развитии экономики Российской Федерации.

Заключение

Подводя итог, можно отметить, что в ходе исследования была достигнута указанная цель и решены поставленные задачи.

Защита вещных прав является одной из важнейших задач гражданского права, так как она обеспечивает стабильность имущественного оборота, гарантирует защиту прав собственников и иных обладателей вещных прав, а также способствует развитию экономических и правовых отношений. Вещные права представляют собой фундаментальную категорию, определяющую правовой режим владения, пользования и распоряжения имуществом, а их нарушение влечет серьезные последствия как для частных лиц, так и для общества в целом.

В ходе исследования были рассмотрены основные понятия, виды и способы защиты вещных прав. Было установлено, что защита вещных прав осуществляется как вещно-правовыми, так и обязательственно-правовыми способами. Вещно-правовые механизмы защиты, такие как виндикационный и негаторный иски, позволяют собственникам и иным владельцам имущества защищать свои права независимо от наличия договорных отношений с нарушителем. В то же время обязательственно-правовые способы, включая возмещение убытков, взыскание неосновательного обогащения, исполнение обязательств в натуре и признание сделки недействительной, обеспечивают защиту имущественных интересов в рамках обязательственных отношений.

Несмотря на наличие развитой системы защиты вещных прав, правоприменительная практика сталкивается с рядом проблем, среди которых можно выделить сложности судебных процедур, длительность рассмотрения споров, несовершенство государственной регистрации прав, а также недостаточную защиту добросовестных приобретателей и правообладателей ограниченных вещных прав. Решение этих проблем требует совершенствования законодательства, включая упрощение процессуальных норм, развитие альтернативных методов разрешения споров, цифровизацию

регистрационных процедур и адаптацию гражданского законодательства к современным технологическим изменениям.

В ходе исследования были выявлены следующие проблемы и предложены пути решения.

Исследование показало, что современная правовая база в области защиты вещных прав в России столкнулась с серьезными проблемами, вызванными недостаточным уровнем регулирования, неэффективностью механизмов защиты и сложностью судебной практики. Основной целью настоящего исследования стала разработка рекомендаций по устранению выявленных недостатков и обеспечению надежной защиты имущественных интересов граждан и организаций.

Одним из центральных направлений реформирования является оптимизация государственной регистрации прав на недвижимость. Необходимо активнее применять цифровые технологии, улучшать прозрачность и надежность регистрационной системы, устранять бюрократические преграды и минимизировать риск мошеннических схем с объектами недвижимости. Укрепление прав добросовестных приобретателей также входит в список приоритетных задач. Законодательство должно обеспечивать надежную защиту честных покупателей, облегчая процессы приобретения и владения недвижимостью.

Необходимость усовершенствования системы сервитутов связана с отсутствием четких стандартов и норм, позволяющих эффективно регулировать вопросы доступа к чужой земле. Предлагается ввести конкретные критерии для оценки обоснованности установления сервитутов, установить правила их автоматической пролонгации при смене собственника и запретить произвольный отказ от сервитута без выплаты компенсации владельцу.

Цифровая среда выдвигает новые требования к правовому регулированию. Возникающие инновационные формы имущественных прав, такие как токенизированная недвижимость и смарт-контракты, требуют

специального правового закрепления и четкого определения порядка их защиты и оборота.

Завершающим направлением реформирования станет развитие судебной практики и повышение квалификации судей, работающих с делами о вещных правах. Развитие разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, создание специализированных судебных подразделений и усиление персональной ответственности за злоупотребление правом помогут уменьшить нагрузку на суды и увеличить доверие к судебной системе.

Все предложенные меры направлены на достижение главной цели — повышение уровня защиты вещных прав, обеспечение справедливости и равенства в гражданских правоотношениях, уменьшение рисков нарушения прав собственности и укрепление стабильности и предсказуемости имущественного оборота. Реализация указанных инициатив позволит значительно повысить эффективность правового регулирования, стабилизировать экономику и привлечь инвестиции в страну.

Итак, защита вещных прав в гражданском праве Российской Федерации является не только актуальной, но и динамично развивающейся областью. Ее дальнейшее совершенствование будет способствовать повышению эффективности правоприменения, снижению рисков нарушения прав собственности и укреплению правовых механизмов регулирования имущественных отношений. Решение существующих проблем и развитие новых методов защиты вещных прав станет важным шагом в формировании стабильного и справедливого гражданского оборота в Российской Федерации.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Акимов Н.А. Вещно-правовые способы защиты права собственности // Фундаментальные исследования. 2014. № 6-3. С. 531-534.
2. Арбитражный процесс: Учебник / А.В. Абсалямов [и др.]; Отв. ред. В.В. Ярков. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2021. 880 с.
3. Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2021. 207 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
5. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; Под ред. Ю.К. Толстого. М., 2021. 395 с.
6. Елисеев Н.Г. Подсудность дел, связанных с недвижимостью // Объекты гражданского оборота: Сборник статей. М.: Статут, 2017. 463 с.
7. Живихина И. Б. Гражданско-правовая защита права собственности и иных вещных прав: учебное пособие / И. Б. Живихина. - Рязань: Издательство «Концепция», 2017. 177 с.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 18.08.2025).
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2000 года № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.
10. Иск в гражданском судопроизводстве: Сборник / О.В. Исаенкова [и др.]; Под ред. О.В. Исаенковой. М.: Волтерс Клувер, 2022. 216 с.
11. Лескова Ю.Г. К вопросу о правовом положении государственных (муниципальных) учреждений: новеллы законодательства // Российская юстиция. 2017. №10. С. 65-68.

12. Мозолин В. П., Масляев А. И. Гражданское право России. В 2-х частях. Ч. 1. — М.: Юристъ, 2015. 266 с.

13. Моргунов С. Кого и что защищает виндикация / С. Моргунов // Хоз-во и право. 2016. № 11. С. 23-33.

14. Моргунов С.В. Виндикация в гражданском праве: Теория. Проблемы. – М.: Статут., 2016. 510 с.

15. Определение Верховного Суда РФ от 19.01.2016 N 5-КГ15-180// "Бюллетень Верховного Суда РФ", 2016, № 10.

16. Постановление Президиума ВАС от 25.09.2012 N 5698/12 по делу N A41-9398/11

17. Решение Бутырского районного суда г. Москвы от 02 апреля 2015 года// <https://mpcvector.ru/decisions/reshenie-suda-po-delu-ob-istrebovaniimushhestva-iz-chuzhogo-nezakonnogo-vladeniya-305> (дата обращения 14.02.2025).

18. Решение Волжского районного суда г. Саратова от 16 января 2018 года по делу № 2-380/2018//<https://rospravosudie.com> (дата обращения 14.02.2025).

19. Решение Первомайского районного суда г. Краснодара по делу № 2 - 8632/2018 от 19.07.2018 года// СПС Консультант Плюс (дата обращения 14.02.2025).

20. Решение Пятигорского горсуда Ставропольского края по делу № 2 - 2239/2018 от 30.07.2018 года// СПС Консультант Плюс (дата обращения 14.02.2025).

21. Решение Раменского горсуда Московской области по делу № 2 - 3121/2018 от 30.07.2018 года// СПС Консультант Плюс (дата обращения 14.02.2025).

22. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2023. 592 с.

23. Руденко Е.Ю. Право собственности на жилое помещение как объект ипотеки жилого помещения // Власть закона. 2017. N 2(18). С. 109-111.

24. Синицын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016. 115 с.

25. Соломина Н.Г. Механизм возмещения доходов в кондикционных обязательствах // Вестн. Том. гос. ун-та. Право. 2012. №4 (6). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mehanizm-vozmescheniya-dohodov-v-kondiktsionnyh-obyazatelstvah> (дата обращения: 30.09.2025).

26. Ткаченко А.А. Признание права собственности на самовольную постройку: вопросы теории и практики // Политеатический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 74. С. 566-569.

27. Хаматханов М. М. Некоторые аспекты гражданско-правовых способов защиты вещных прав // Молодой ученый. 2018. №37. С. 75-77.

28. Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве. Труды по гражданскому праву. – М., 2016. 200 с.

29. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2017. 240 с.