

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 направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима

Обучающийся

М.А. Егорова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.э.н., доцент А.А. Соколова

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

Тольятти 2025

Аннотация

Актуальность темы исследования обусловлена особой значимостью института вещных прав в системе гражданского права. В современных условиях развития экономических отношений и гражданского оборота вещные права являются одним из ключевых институтов, обеспечивающих стабильность имущественных отношений и защиту интересов их участников. В условиях рыночной экономики значение вещных прав существенно возрастает, поскольку они выступают важнейшим правовым инструментом, обеспечивающим хозяйственную самостоятельность субъектов гражданского оборота.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе установления, осуществления и защиты вещных прав, включая как материальные, так и процессуальные аспекты данных отношений.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие вещные права.

Цель работы заключается в комплексном исследовании правовой природы вещных прав, особенностей их правового режима и проблем правоприменения в данной сфере, а также в выработке предложений по совершенствованию законодательства о вещных правах.

Работа состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения и списка использованных источников. Такое построение работы позволяет последовательно рассмотреть теоретические и практические аспекты правового регулирования вещных прав, выявить существующие проблемы и предложить пути их решения.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические основы вещных прав в гражданском праве.....	7
1.1 Понятие и признаки вещных прав.....	7
1.2 Место вещных прав в системе гражданских прав.....	13
1.3 Классификация вещных прав.....	17
Глава 2 Содержание и особенности правового режима вещных прав.....	21
2.1 Права и обязанности участников вещных правоотношений.....	21
2.2 Механизм реализации вещных прав.....	26
2.3 Способы защиты вещных прав.....	30
Глава 3 Судебная практика и проблемы правоприменения в области вещных прав.....	36
3.1 Судебная практика по делам о вещных правах.....	36
3.2 Проблемы правоприменения в сфере вещных прав.....	44
Заключение.....	55
Список используемой литературы и используемых источников.....	59

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена особой значимостью института вещных прав в системе гражданского права. В современных условиях развития экономических отношений и гражданского оборота вещные права являются одним из ключевых институтов, обеспечивающих стабильность имущественных отношений и защиту интересов их участников. В условиях рыночной экономики значение вещных прав существенно возрастает, поскольку они выступают важнейшим правовым инструментом, обеспечивающим хозяйственную самостоятельность субъектов гражданского оборота.

Вещные права представляют собой одну из древнейших правовых категорий, которая продолжает развиваться и совершенствоваться в современном законодательстве. Особую актуальность приобретают вопросы определения правовой природы вещных прав, их классификации, а также особенностей правового режима различных видов вещных прав в условиях реформирования гражданского законодательства. Современное развитие экономических отношений требует адекватного правового регулирования вещных прав, учитывающего как традиционные подходы, так и новые тенденции в развитии имущественных отношений.

Несмотря на длительную историю существования института вещных прав, в современной правовой науке и практике остается ряд дискуссионных вопросов, связанных с определением признаков вещных прав, их места в системе гражданских прав, а также механизмов их защиты. Эти проблемы требуют тщательного научного анализа и выработки практических рекомендаций по совершенствованию законодательства в данной сфере. Особого внимания заслуживают вопросы соотношения вещных и обязательственных прав, проблемы государственной регистрации вещных прав, а также особенности их защиты в судебном порядке.

В российском законодательстве институт вещных прав находится в процессе постоянного развития и совершенствования. Реформа гражданского законодательства предполагает существенное обновление норм о вещных правах, что делает особенно актуальным научное осмысление данного правового института. При этом важно учитывать как отечественный опыт правового регулирования вещных прав, так и положительный опыт зарубежных правовых порядков.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе установления, осуществления и защиты вещных прав, включая как материальные, так и процессуальные аспекты данных отношений.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие вещные права.

Цель работы заключается в комплексном исследовании правовой природы вещных прав, особенностей их правового режима и проблем правоприменения в данной сфере, а также в выработке предложений по совершенствованию законодательства о вещных правах.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- исследовать понятие и признаки вещных прав, их сущностные характеристики;
- определить место вещных прав в системе гражданских прав и их соотношение с другими субъективными гражданскими правами;
- проанализировать классификацию вещных прав и критерии их систематизации;
- рассмотреть содержание прав и обязанностей участников вещных правоотношений;
- изучить механизм реализации вещных прав и особенности их осуществления;
- исследовать способы защиты вещных прав и их эффективность;

- проанализировать судебную практику по делам о вещных правах;
- выявить проблемы правоприменения в сфере вещных прав и предложить пути их решения.

Теоретическую основу исследования составляют труды ведущих российских цивилистов, посвященные проблемам вещных прав.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы познания и частно-научные.

Нормативную базу исследования составляют Гражданский кодекс РФ, федеральные законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие вещные права, а также международные правовые акты в данной сфере.

Эмпирическую базу исследования составляют материалы судебной практики по делам, связанным с вещными правами, а также материалы правоприменительной практики государственных органов.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования его результатов в правоприменительной практике, а также при совершенствовании законодательства в сфере вещных прав. Выводы и предложения, сформулированные в работе, могут быть использованы в учебном процессе при преподавании гражданского права.

Работа состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения и списка использованных источников. Такое построение работы позволяет последовательно рассмотреть теоретические и практические аспекты правового регулирования вещных прав, выявить существующие проблемы и предложить пути их решения.

Глава 1 Теоретические основы вещных прав в гражданском праве

1.1 Понятие и признаки вещных прав

Вещные права являются одним из краеугольных камней гражданского права, определяющим фундаментальные отношения между субъектами права и материальными объектами.

Эволюция института вещных прав, берущая начало в римском праве, привела к формированию сложной системы правовых норм, регулирующих различные аспекты владения, пользования и распоряжения имуществом. Современное понимание вещных прав требует глубокого анализа как их законодательного закрепления, так и теоретического осмысления ведущими правоведами.

В российском гражданском законодательстве вещные права представляют собой важнейший институт гражданского права, при этом законодатель устанавливает, что вещными правами наряду с правом собственности являются: «право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом» [2].

Содержание права собственности раскрывается через традиционную триаду правомочий собственника: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» [2].

При этом законодатель определяет, что «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права других лиц» [2].

Особенностью вещных прав является то, что они следуют за вещью. Как устанавливает законодатель: «Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на

это имущество» [2]. Данное положение подчеркивает абсолютный характер вещных прав и их устойчивость при смене собственника имущества.

Законодатель также предусматривает, что «вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом» [2]. Это означает, что обладатели ограниченных вещных прав получают такую же защиту своих прав, как и собственники.

Важным аспектом регулирования вещных прав является то, что «собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения» [2]. При этом законодатель устанавливает особые правила истребования имущества от добросовестного приобретателя, защищая его интересы в определенных случаях, что способствует стабильности гражданского оборота.

Рассмотрев законодательное закрепление института вещных прав, целесообразно обратиться к его теоретическому осмыслению в работах современных исследователей. Особый интерес представляет фундаментальный анализ признаков вещных прав, предложенный Н.В. Шереметьевой.

По мнению Н.В. Шереметьевой, вещные права являются фундаментальным институтом гражданского права, при этом автор подчеркивает, что объектом вещного права всегда выступает индивидуально-определенная вещь. Принципиально важным является утверждение автора о том, что «вещные права определяются как права на имущество, а в Концепции развития гражданского законодательства вещные права определены как обременение вещи степенью господства лица над ней» [19 с. 45].

Н.В. Шереметьева выделяет три фундаментальных признака вещного права. Первым признаком автор называет бессрочность, подчеркивая, что «это не значит, что право бесконечно, но так как лицо осуществляет по своей воле господство над вещью, значит, он самостоятельно определяет, когда он добровольно откажется от своего права» [19, с. 45]. Вторым признаком

исследователь считает следование права за вещью, а третьим - абсолютность субъективного вещного права.

Особое внимание Н.В. Шереметьева уделяет абсолютному характеру вещных прав, отмечая, что «абсолютный характер связи субъекта вещного права с вещью в том и проявляется, что с помощью определенных правовых средств на третьих лиц накладываются обязательство воздерживаться от каких-либо действий в отношении этой вещи» [19, с. 45].

Существенным вкладом в теорию вещных прав является предложенная автором классификация признаков на прямые и косвенные. К прямым признакам Н.В. Шереметьева относит: наличие определенно-индивидуализированной вещи, носителя права и структуру лиц, вступающих в имущественное правоотношение. К косвенным признакам автор причисляет правовую защиту, абсолютность господства и преимущественное удовлетворение требований носителя вещного права.

Значимым является утверждение Н.В. Шереметьевой о том, что «о вещности правоотношения можно сделать вывод только в том случае, если оно характеризуется всеми тремя прямыми признаками» [19, с. 45]. При этом автор подчеркивает, что наличие косвенных признаков не является определяющим для квалификации правоотношения как вещного.

По нашему мнению, подход Н.В. Шереметьевой к систематизации признаков вещных прав представляется методологически обоснованным и практически значимым. Особенно ценным является выделение прямых и косвенных признаков, что создает четкую систему идентификации вещных правоотношений. Предложенная автором классификация может служить надежным инструментом для правоприменительной практики при определении природы конкретных правоотношений.

Развивая идею о балансе между правом собственности и ограниченными вещными правами, стоит обратиться к современным исследованиям, где подчеркивается их исключительный статус.

С точки зрения Р.А. Рябзина, ограниченные вещные права представляют собой динамичную категорию современного гражданского законодательства, эволюционирующую под влиянием общественных нужд и требующую строгого баланса с правом собственности. Автор подчеркивает, что такие права возникают как исключение, обоснованное объективной необходимостью, и формулирует их ключевые отличия от права собственности, включая взаимное ограничение и специфику вещно-правовой защиты.

«Каждое вещное право по своему индивидуальному содержанию, направленности имеет особую мотивацию, цели и задачи в имущественном обороте» [13, с. 179], что, по мнению Р.А. Рябзина, исключает возможность выведения общих черт для всех ограниченных прав и подчеркивает решающую роль законодателя в их установлении. Кроме того, исследователь поддерживает обязательный характер аренды и залога как форм ограниченных прав, предлагая рассматривать их расширение только в случае социальной необходимости, чтобы избежать ослабления фундаментального права собственности.

Дополняя классификацию признаков вещных прав, важно обратиться к альтернативному теоретическому подходу, развиваемому в работах Д.С. Дерхо, который предлагает рассматривать вещные права через призму их основных признаков особенностей и специальных способов защиты.

По мнению Д.С. Дерхо, вещные права представляют собой важнейший институт гражданского законодательства, при этом автор подчеркивает, что правовое регулирование вещных прав полностью отражено в разделе II ГК РФ. Особенностью позиции автора является то, что он рассматривает вещные права через призму их основных признаков особенностей.

С точки зрения Д.С. Дерхо, определяющим является имущественный характер вещных прав. Автор отмечает, что «все вещные права по своему характеру относятся к категории имущественных, поскольку непосредственно

связаны с вещью (имуществом), устанавливают ее принадлежность участнику гражданского оборота на определенном праве (титуле)» [4].

Принципиально важным в позиции Д.С. Дерхо является выделение абсолютного характера вещных прав. Автор указывает, что «такое право предполагает наличие только одного управомоченного лица (титульного владельца вещи) и неопределенного числа обязанных лиц, которые не должны допускать нарушений правомочий владельца» [4].

Существенное внимание Д.С. Дерхо уделяет определению вещного права в объективном и субъективном смысле. Особенно важным представляется авторское понимание вещного права в субъективном смысле как «юридически обеспеченной возможности управомоченного субъекта владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством» [4].

Значимым в позиции автора является указание на специальные способы защиты вещных прав. Д.С. Дерхо подчеркивает, что «вещные права законодательно обеспечены специальными (вещно-правовыми) способами защиты» [4], к которым относятся виндикационный и негаторный иски.

По нашему мнению, подход Д.С. Дерхо к анализу вещных прав отличается системностью и глубиной теоретического осмысления. Особенно ценным представляется выделение автором четких признаков вещных прав и их комплексный анализ через призму объективного и субъективного понимания.

Вместе с тем следует отметить, что автор мог бы уделить больше внимания проблемным аспектам реализации вещных прав в современной правоприменительной практике.

Расширяя анализ признаков вещных прав, нельзя обойти вниманием институт приобретательной давности, который служит особым механизмом их приобретения, как его интерпретируют современные цивилисты. А.Г. Федоров подчеркивает неоднозначность доктринальных интерпретаций

этих критериев, особенно в части добросовестности, и настаивает на интеграции судебной практики для разрешения противоречий в правоприменении.

«Приобретательная давность становится основанием возникновения права как раз там, где отсутствует возможность мгновенного добросовестного приобретения на основании видимости права» [17, с. 219], что, с точки зрения А.Г. Федорова, предполагает учет сложных условий владения, где непрерывность прерывается лишь при внешней утрате вещи, а добросовестность может сохраняться даже при осведомленности о незаконности, если владение ведется открыто и без препятствий для собственника.

Анализ законодательного регулирования и теоретических подходов к пониманию вещных прав позволяет сформировать целостное представление об этом фундаментальном институте гражданского права. Синтез нормативного закрепления базовых положений о вещных правах с их доктринальным осмыслением в работах современных исследователей демонстрирует многогранность данного правового явления. Особую ценность представляет разработанная теоретиками система признаков вещных прав, позволяющая четко идентифицировать их среди иных гражданско-правовых явлений.

Вместе с тем, сопоставление различных научных подходов к пониманию сущности вещных прав свидетельствует о необходимости дальнейшего развития как теоретических конструкций, так и механизмов их практической реализации.

Представляется, что перспективным направлением развития института вещных прав является гармонизация доктринальных положений с потребностями современного гражданского оборота, что требует дальнейшего совершенствования как законодательного регулирования, так и правоприменительной практики в данной сфере.

1.2 Место вещных прав в системе гражданских прав

Определение места вещных прав в системе гражданских прав представляет собой одну из ключевых методологических задач цивилистики, имеющую не только теоретическое, но и важное практическое значение. В условиях реформирования гражданского законодательства и развития новых форм экономических отношений особую актуальность приобретает исследование правовой природы вещных прав, их соотношения с другими подотраслями гражданского права и механизмов защиты. Научная дискуссия по данным вопросам отражает различные подходы к пониманию сущности вещных прав и их места в системе гражданско-правового регулирования.

С точки зрения Е.А. Суханова, вещное право открывает собой Особенную часть гражданского права и охватывает нормы о правах лиц на вещи. При этом автор подчеркивает, что «возникающие на их основе субъективные вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, статику имущественных отношений, регулируемых гражданским правом» [16, с. 148].

Е.А. Суханов выделяет ключевые черты вещных прав: прямой контроль над объектом без посредников и абсолютную защиту от всех третьих лиц [16, с. 148]. Это отличает их от обязательств, где все зависит от поведения должника. В практике это видно на примерах виндикационных исков, где собственник может требовать вещь у любого лица.

Существенное внимание Е.А. Суханов уделяет тому, что из абсолютного характера вещных прав вытекает важнейший принцип - «перечень (виды) и содержание вещных прав императивно, исчерпывающим образом (*numerus clausus*) определяются законом, исключаяющим какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания» [16, с. 148].

Заслуживает особого внимания позиция автора относительно соотношения вещных и обязательственных прав. Е.А. Суханов подчеркивает,

что «объектом вещных прав могут служить только индивидуально определенные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее» [16, с. 149].

Е.А. Суханов отмечает, что «право собственности - наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному лицу максимальные возможности использования, принадлежащего ему имущества» [16, с. 148]. С точки зрения Е.А. Суханова, «в отечественном гражданском праве как до революции, так и в настоящее время действуют правила о защите фактического владения, но как таковое оно не признается особым вещным правом» [16, с. 149].

По нашему мнению, концепция Е.А. Суханова о месте вещных прав в системе гражданских прав является наиболее фундаментальной и теоретически обоснованной в современной цивилистической науке. Особенно ценным представляется выделение автором принципа *numerus clausus* как важнейшего критерия разграничения вещных и обязательственных прав, а также четкое обоснование необходимости сохранения категории вещных прав в условиях усложнения имущественного оборота. Вместе с тем, представляется дискуссионной позиция автора об отказе от признания владения самостоятельным вещным правом, учитывая тенденции развития современного гражданского оборота.

Углубляя анализ места вещных прав в системе, целесообразно учесть конституционный аспект права собственности, как его трактуют современные авторы. По мнению М.В. Саудаханова, право частной собственности следует рассматривать через призму конституционно-правового анализа как естественное право индивида, обеспечивающее автономию воли и стабильность экономических отношений в контексте общественного развития. Автор акцентирует социальную функцию собственности, подчеркивая ее роль в поддержании свободного рынка и экономического роста, но при этом устанавливает пределы субъективных прав собственника, связанные с юридическими обязанностями и государственными гарантиями. «Государство

гарантирует право частной собственности на землю, владение, пользование и распоряжение которой обозначено нормативными пределами, не ставящими под сомнение неотъемлемость вещных прав как таковых» [14, с. 135], что, с точки зрения М.В. Саудаханова, отражает баланс между индивидуальными интересами и публичными нуждами, включая разграничение собственности на федеральную, региональную и муниципальную. Исследователь также отмечает влияние Конституционного Суда РФ на заполнение пробелов в регулировании, подчеркивая эволюцию института от советского периода к современному капиталистическому ренессансу в России.

Развивая фундаментальные положения о природе вещных прав, современные исследователи уделяют особое внимание проблемам их законодательного регулирования.

С точки зрения Е.А. Одегнал, вещное право занимает фундаментальное место в системе гражданских прав, представляя собой подотрасль гражданского права. Автор подчеркивает, что «вещное право как подотрасль гражданского права представляет собой систему правовых норм о правах лиц (субъектов гражданского права) на вещи» [6, с. 12]. Существенное внимание Е.А. Одегнал уделяет специфике вещных прав, отмечая их абсолютный характер и непосредственную связь с вещью. По мнению автора, «вещные права обычно определяют как права, которые предоставляют их обладателям возможность непосредственного (независимо от какого-либо другого лица) воздействия на вещь» [6, с. 12]. Интересным в позиции Е.А. Одегнал является четкое определение места вещных прав в структуре гражданского права. Автор указывает, что «с раздела, посвященного вещным правам, начинается изучение Особенной (специальной) части гражданского права. Нормы о вещных правах составляют самостоятельную подотрасль гражданского права» [6, с. 12]. Е.А. Одегнал акцентирует внимание на том, что «вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей (материальных, телесных объектов имущественного оборота) субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, статику имущественных отношений,

регулируемых гражданским правом» [6, с. 12]. По мнению Е.А. Одегнал, «юридическую специфику вещных прав составляет, во-первых, их абсолютный характер, отличающий их от относительных, обязательственных прав» [6, с. 12]. При этом автор подчеркивает, что «все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц» [6, с. 12]. Особое значение Е.А. Одегнал придает системе защиты вещных прав, отмечая, что «они защищаются с помощью особых, вещно-правовых исков, что составляет их третью отличительную черту» [6, с. 12]. Автор также подчеркивает, что «специфика вещных прав в том, что их объектом могут служить только индивидуально определенные и индивидуализированные вещи» [6, с. 12].

По нашему мнению, позиция Е.А. Одегнал о месте вещных прав в системе гражданских прав отличается глубиной теоретического анализа и практической значимостью. Особенно важным представляется выделение автором системообразующей роли вещных прав как подотрасли гражданского права, оформляющей статику имущественных отношений. Вместе с тем, дискуссионным остается вопрос о соотношении вещных и обязательственных прав в условиях развития новых форм имущественных отношений и цифровизации экономики.

Анализ представленных научных позиций позволяет сделать вывод о том, что вещные права занимают особое место в системе гражданского права, выступая в качестве самостоятельной подотрасли, регулирующей статику имущественных отношений. Ключевыми характеристиками вещных прав являются их абсолютный характер, непосредственное господство над индивидуально-определенной вещью и особая система защиты.

Вместе с тем, современное развитие имущественного оборота, появление новых объектов гражданских прав и цифровизация экономики ставят перед цивилистической наукой новые вопросы о возможности расширения системы вещных прав и пределах их применения.

Представляется, что дальнейшее развитие института вещных прав должно основываться на сохранении их фундаментальных характеристик при одновременном учете потребностей современного гражданского оборота.

1.3 Классификация вещных прав

Классификация вещных прав представляет собой одну из наиболее сложных теоретико-методологических проблем в науке гражданского права, требующую системного подхода к анализу правовых явлений. Важность научно обоснованной классификации вещных прав обусловлена необходимостью построения эффективной системы правового регулирования имущественных отношений, отвечающей современным экономическим реалиям и потребностям гражданского оборота. В условиях динамичного развития имущественных отношений и появления новых объектов гражданских прав особую актуальность приобретает разработка теоретических основ систематизации вещных прав, позволяющих адекватно отразить их многообразие и специфику.

Г.С. Демидова в своем исследовании приводит позицию Л.Н. Щенниковой, которая предлагает разделить все вещные права на две основные группы: «1) право собственности; 2) производные от собственности ограниченные вещные права» [3, с. 46]. «На основании этого выстраивается система: право собственности, вещные права юридических лиц на имущество собственника, права сервитутного типа, права по использованию земельных участков, права залогодержателя» [3, с. 46]. Кроме того, Г.С. Демидова указывает на подход Е.А. Бариновой, которая предлагает классифицировать вещные права на: «1) поименованные в законе в качестве вещных прав; 2) не поименованные в законе в качестве вещных прав» [3, с. 46].

Г.С. Демидова, анализируя современные подходы к классификации, приводит позицию М.В. Чередниковой, которая предлагает четырехзвенную классификацию вещных прав: «1) право собственности; 2) права юридических

лиц на осуществление хозяйственной деятельности с использованием имущества собственника; 3) права на пользование чужой вещью; 4) право получения известной ценности из вещи – право залога» [3, с. 46].

Г.С. Демидова анализирует классификацию Е.А. Суханова, который подразделяет вещные права на: «1) вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника; 2) ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков; 3) права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом; 4) обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога и удержания» [3, с. 46].

Е.А. Одегнал предлагает собственную систематизацию вещных прав, отмечая, что «в первую группу можно выделить владение, пользование и распоряжение имуществом, принадлежащим собственнику; во вторую – существующие владение, пользование и частично распоряжение имуществом арендатором, залогодержателем, обладателями права хозяйственного ведения и оперативного управления» [6, с. 15].

Г.С. Демидова, исследуя характер правовых средств защиты вещных прав, отмечает, что «вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав характеризуются абсолютным характером защиты и возникают не в силу договора или сделки, а в силу правовой природы права собственности» [3, с. 46].

В работе Е.А. Суханова подчеркивается, что «к категории вещных прав помимо права собственности относятся и ограниченные (по сравнению с содержанием права собственности) вещные права». Автор особо выделяет важность классификации ограниченных вещных прав в современном гражданском праве [16, с. 148].

Г.С. Демидова, анализируя труды В.В. Витрянского, приводит его позицию о том, что «в российском гражданском праве практически все ограниченные вещные права (за исключением залога и права удержания) имеют объектом недвижимое имущество» [3, с. 46].

Проведенное исследование различных научных подходов к классификации вещных прав демонстрирует значительную эволюцию правовой мысли в данной области - от простого дихотомического деления на право собственности и ограниченные вещные права до формирования сложных многоуровневых систем классификации, учитывающих множество критериев. Современная цивилистическая наука не выработала единого консенсуса относительно оптимальных оснований систематизации вещных прав, что объясняется как сложностью самого предмета исследования, так и различием методологических подходов ученых. При этом каждая из рассмотренных классификаций имеет свои достоинства и недостатки, акцентируя внимание на различных аспектах природы вещных прав - их содержании, субъектном составе, объектах или способах защиты.

Представляется, что наиболее перспективным направлением развития теории вещных прав является разработка комплексной классификации, которая бы интегрировала достоинства существующих подходов и учитывала как материально-правовые, так и процессуальные аспекты реализации вещных прав. Такая классификация должна не только отражать существующую систему вещных прав, но и обладать потенциалом для включения новых видов вещных прав, которые могут появиться в результате развития гражданского оборота и совершенствования законодательства. Это особенно актуально в условиях продолжающейся реформы гражданского законодательства и интеграции российского права в международное правовое пространство.

Представим выводы по первой главе исследования. Исследование теоретических основ вещных прав в гражданском праве показало, что данный институт выступает одним из краеугольных камней гражданского права, определяющим фундаментальные отношения между субъектами права и материальными объектами. При анализе признаков вещных прав выявлено три ключевых характеристики - бессрочность, означающую самостоятельное определение субъектом момента отказа от права, следование права за вещью при смене собственника, и абсолютность субъективного права,

проявляющуюся в наложении на третьих лиц обязательства воздерживаться от действий в отношении вещи. Особую значимость имеет разделение признаков на прямые, включающие наличие индивидуализированной вещи и структуру правоотношений, и косвенные, охватывающие правовую защиту и преимущественное удовлетворение требований.

Анализ места вещных прав в системе гражданских прав демонстрирует их особый статус как подотрасли, регулирующей статику имущественных отношений. Принципиальное значение имеет закрепление исчерпывающего перечня вещных прав на законодательном уровне, что обеспечивает правовую определенность и единообразный подход к их квалификации. Ключевыми характеристиками вещных прав выступают их абсолютный характер, непосредственное господство над индивидуально-определенной вещью без участия третьих лиц, и особая система защиты через вещно-правовые иски, что существенно отличает их от обязательственных прав.

Проведенный анализ систематизации вещных прав демонстрирует значительную трансформацию научных концепций - от простейшего разграничения права собственности и ограниченных вещных прав к созданию разветвленных иерархических конструкций. В настоящее время правовая наука выделяет четыре ключевые категории вещных прав: полномочия юридических лиц по управлению собственностью третьих лиц, права использования чужих земельных наделов, права ограниченного пользования прочей недвижимостью и права обеспечительного характера. Характерной особенностью российской правовой системы является преимущественная связь ограниченных вещных прав с объектами недвижимости, что подчеркивает их центральную роль в упорядочении имущественного оборота. Перспективное совершенствование данного института предполагает создание всеобъемлющей типологии, охватывающей не только материально-правовые характеристики, но и особенности процедурной реализации соответствующих правомочий.

Глава 2 Содержание и особенности правового режима вещных прав

2.1 Права и обязанности участников вещных правоотношений

Институт вещных прав, являясь одним из старейших в гражданском праве, продолжает развиваться и совершенствоваться, адаптируясь к современным экономическим реалиям. Особую значимость в этом контексте приобретает анализ прав и обязанностей участников вещных правоотношений, поскольку именно через призму их взаимодействия раскрывается сущность данного правового института. Динамичное развитие имущественного оборота, появление новых объектов гражданских прав и усложнение экономических связей требуют детального исследования правового статуса субъектов вещных правоотношений для обеспечения эффективной защиты их законных интересов.

Вещные правоотношения представляют собой сложную систему взаимосвязанных прав и обязанностей их участников. Как отмечает Е.С. Болтанова, «вещное право как подотрасль гражданского права представляет собой вещное право в объективном смысле. Вещное право в объективном смысле - это система норм гражданского права, регулирующих пользование (владение, во многих случаях и распоряжение) индивидуально-определенной вещью в своем интересе и независимо от других лиц» [1, с. 259].

При этом исследователь подчеркивает, что «субъективное вещное право традиционно понимается как возникающая на основе норм объективного вещного права возможность субъекта владеть, пользоваться, распоряжаться индивидуально-определенной вещью в своем интересе и независимо от других лиц» [1, с. 259]. «Особенностью реализации субъективного вещного права является то, что субъект удовлетворяет свой интерес в отношении индивидуально-определенной вещи посредством своих собственных действий. Для реализации субъективного вещного права не требуется совершения каких-либо действий со стороны других лиц. В этом смысле

вещные права противопоставляются обязательственным правам и правоотношениям» [1, с. 259].

Е.С. Болтанова указывает на абсолютный характер вещных прав: «субъекту права в вещном правоотношении противостоит на обязанной стороне всякий и каждый, имеющий пассивную обязанность не нарушать субъективное вещное право, т.е. воздерживаться от произвольного вмешательства в сферу пользования вещью субъектом вещного права» [1, с. 259]. Исследователь отмечает, что «абсолютный характер вещного права предопределяет и абсолютный характер защиты этого права. Вещные права подлежат защите против всякого и каждого» [1, с. 259]. По мнению Е.С. Болтановой, «вещи, определяемые родовыми признаками, не могут выступать объектом субъективного вещного права. Разумеется, изначально определенные виды вещей могут характеризоваться как определяемые родовыми признаками, однако, становясь объектом субъективного вещного права, они приобретают качество индивидуально-определенной вещи» [1, с. 259]. «Особенностью вещных прав является также то, что с гибелью вещи прекращается и вещное право на нее. Этим вещные права отличаются от обязательственных прав, где гибель имущества сама по себе не прекращает обязательств между сторонами. Существенным элементом характеристики вещных прав является их системность» [1, с. 259]. При этом Е.С. Болтанова подчеркивает, что «без преувеличения можно утверждать, что основным вещным правом и основным гражданским правом является право собственности» [1, с. 259].

Важной особенностью системы вещных прав является то, что все остальные вещные права производны от права собственности. Как отмечает исследователь, «системность отличает вещные права от обязательственных. При всем многообразии предусмотренных гражданско-правовыми нормами обязательств невозможно найти обязательство, от которого были бы производны другие обязательственные правоотношения» [1, с. 259].

«Важное значение имеет то, что «вещные права могут создаваться только законом, но не соглашением сторон. При этом нормы объективного вещного права должны исчерпывающим образом определять содержание каждого вида вещного права. В связи с этим, в отличие от принципа свободы договора, в области вещного права действует принцип *numerus clausus*, означающий закрытый перечень вещных прав» [1, с. 259].

По мнению Е.С. Болтановой, «действие принципа закрытого круга вещных прав означает, во-первых, ограничение законом самого перечня вещных прав, другими словами, «принудительную типизацию» их видов. Во-вторых, принцип *numerus clausus* предполагает прямую фиксацию (типизацию) в законе содержания каждого из этих прав» [1, с. 259].

Диспозитивный характер вещных прав заключается в том, что участники правоотношений самостоятельно определяют, какое именно вещное право из установленного законодательством перечня будет им принадлежать. Вместе с тем правовая система исключает произвольное конструирование субъектами новых разновидностей вещных прав, не предусмотренных нормативными актами.

Структура субъективного вещного права складывается из совокупности конкретных полномочий его обладателя. Поскольку нормативные акты не дают исчерпывающего описания этих полномочий, их характеристика и классификация разрабатываются в рамках цивилистической науки на основе анализа положений вещного права. Е.С. Болтанова отмечает, что «анализ показывает, что для всех прав, прямо названных вещными в законодательстве, единственным общим правомочием является правомочие пользования вещью. Правомочие пользования в составе субъективного вещного права представляет собой возможность извлечения из вещи полезных свойств, плодов, доходов посредством ее эксплуатации» [1, с. 259].

Автор подчеркивает, что «необходимо учитывать, что пользование вещью осуществляется обладателем вещного права исключительно в своем

интересе» [1, с. 259]. В состав субъективного вещного права могут входить также иные правомочия: правомочие владения и правомочие распоряжения.

Таким образом, права и обязанности участников вещных правоотношений определяются комплексом норм объективного права и характеризуются абсолютным характером, системностью, закрытым перечнем и четко определенным содержанием правомочий субъектов.

Рассмотрев общетеоретические аспекты прав и обязанностей участников вещных правоотношений, необходимо более детально проанализировать содержание основного вещного права - права собственности, которое наиболее полно отражает специфику правомочий субъектов в данной сфере. Центральное место в системе вещных прав занимает право собственности, которое включает в себя правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом. «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» [2]. При этом собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права других лиц. Существенным элементом правового статуса собственника является его обязанность нести бремя содержания, принадлежащего ему имущества. «Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором» [2]. Данная обязанность включает в себя необходимость поддержания имущества в надлежащем состоянии, осуществление текущего и капитального ремонта, а также уплату установленных законом налогов и сборов.

Особого внимания заслуживает правовое положение участников общей собственности. Законодатель устанавливает, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных

платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению» [2].

Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, а также требовать устранения всяких нарушений его права, даже если эти нарушения не были связаны с лишением владения. При этом защита вещных прав осуществляется не только в интересах собственника, но и иных законных владельцев.

«Права, предусмотренные статьями 301-304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором» [2].

Отдельного внимания заслуживают права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме.

Нормативные акты закрепляют принцип, согласно которому владельцы жилых и нежилых единиц обладают долевыми правами на коллективное имущество многоквартирного строения.

К такому имуществу относятся опорные элементы здания, инженерные системы (механические, электротехнические, водопроводно-канализационные и прочие), размещенные как внутри, так и вне границ индивидуальных помещений и предназначенные для обслуживания нескольких объектов недвижимости.

Существенным ограничением выступает запрет на самостоятельный оборот доли в коллективной собственности на общедомовое имущество - такая доля может переходить к новому правообладателю исключительно совместно с передачей прав на соответствующее помещение. Таким образом, современное гражданское законодательство предусматривает сбалансированную систему прав и обязанностей участников вещных правоотношений, направленную на обеспечение эффективного использования имущества при соблюдении интересов всех заинтересованных лиц.

Анализ прав и обязанностей участников вещных правоотношений демонстрирует комплексный характер их правового статуса, который определяется как нормами объективного права, так и спецификой конкретных правоотношений.

Ключевой особенностью вещных прав выступает их абсолютный характер, предполагающий возможность непосредственного воздействия на вещь и защиты против неограниченного круга лиц, что существенно отличает их от относительных правоотношений.

Современное правовое регулирование вещных прав характеризуется стремлением к достижению оптимального баланса между интересами собственников и иных участников гражданского оборота. При этом законодатель, устанавливая закрытый перечень вещных прав и четко определяя содержание правомочий их субъектов, создает необходимые гарантии стабильности имущественных отношений и защиты прав всех заинтересованных лиц.

Особое значение приобретает детальная регламентация прав и обязанностей участников общей собственности, что обусловлено растущей сложностью имущественных отношений в современных условиях.

2.2 Механизм реализации вещных прав

Механизм реализации вещных прав представляет собой комплексную систему правовых средств и способов, обеспечивающих эффективное осуществление субъективных вещных прав их носителями. «Данный механизм включает в себя признание права собственности за конкретным субъектом, юридическую фиксацию этого права и его защиту. При этом субъектом реализации права собственности выступает государство, а механизмом реализации является основанная на законодательстве деятельность органов государственной и муниципальной власти по

своевременной и четкой фиксации прав собственности и последующей ее защите.

Критерием эффективной реализации прав частной собственности в национальном масштабе служит готовность собственников к активному инвестированию, что становится возможным только при условии надежной защиты объектов собственности, инвестиций и гарантированного получения дохода. Отсутствие инвестиционной активности собственников свидетельствует о неполной реализации прав частной собственности» [21, с. 157].

Ключевым элементом понимания механизма реализации вещных прав является анализ их легальности и легитимности. В теоретических исследованиях выделяются четыре возможных институциональных режима реализации права собственности, основанных на различных сочетаниях правового признания (легальности) и неформального общественного признания (легитимности).

Несмотря на законодательное закрепление в Гражданском кодексе РФ обязательности государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимость, практическая реализация этого принципа сталкивается с серьезными трудностями. До сих пор остаются незавершенными процессы разграничения государственной собственности на земельные ресурсы, проведения их полной инвентаризации, учета и регистрации соответствующих прав.

В сфере защиты вещных прав наблюдается парадоксальная ситуация: при наличии конституционных гарантий защиты всех форм собственности государство не всегда демонстрирует должную эффективность в выполнении этой функции. В России сформировалась нестандартная система обеспечения гарантий прав собственности, где защита крупной собственности обеспечивается не столько законодательными механизмами и правовой системой, сколько интенсивностью прямых взаимоотношений между лидерами бизнеса и представителями исполнительной власти.

Особую роль в механизме реализации вещных прав играют ограничения права собственности и ограниченные вещные права (сервитуты). Л.В. Щенникова в своем исследовании анализирует современную судебную практику по делам о сервитутах и приходит к выводу о необходимости развития данного института для удовлетворения рекреационных потребностей граждан и сохранения природных ресурсов [21, с. 157].

В механизме реализации вещных прав важную роль играет институт государственной регистрации. Согласно ст. 8.1 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества подлежат государственной регистрации [2].

Особую озабоченность вызывает проблема иррационализации отношений собственности, связанная с учреждением государственных корпораций. Авторы указывают, что «госкорпорации внесли хаос в сферу отношений собственности, их учреждение привело к размыванию системы правового регулирования собственности» [6, с. 45].

Существенной проблемой механизма реализации вещных прав является отсутствие четкой системы ограничений права собственности. В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, однако на практике эта норма часто не работает из-за отсутствия детализированных механизмов ее реализации.

Значимым элементом механизма реализации вещных прав является система их судебной защиты. Л.В. Щенникова, анализируя современную судебную практику, отмечает, что арбитражные суды при рассмотрении дел о сервитутах эффективно защищают общественные интересы, не допуская формально-юридического использования данной правовой конструкции [21, с. 157].

Заслуживает внимания анализ концепции Г. Явлинского о создании «Федеральной службы по защите собственности» как временного института

для упорядочения системы защиты прав собственности [6, с. 45]. Хотя данное предложение может показаться радикальным, оно отражает острую потребность в институциональных изменениях существующего механизма.

На наш взгляд, современный механизм реализации вещных прав в России нуждается в существенном совершенствовании. Необходимо создание эффективной системы гарантий прав собственности, основанной на независимой судебной системе и развитой демократии, а не на личных связях собственников с представителями власти. Важно обеспечить равную защиту прав всех собственников, независимо от их экономического или политического влияния. Требуется также развитие института сервитутов, особенно в сфере охраны природных ресурсов и обеспечения рекреационных потребностей граждан.

Таким образом, проведенное исследование механизма реализации вещных прав позволяет сделать следующие выводы. Во-первых, данный механизм представляет собой комплексную систему правовых средств и способов, включающую три основных элемента: признание права собственности, его юридическую фиксацию и защиту. Во-вторых, в современной России наблюдается ряд серьезных проблем в функционировании данного механизма: отсутствие легитимности прав собственности, несовершенство системы государственной регистрации, неэффективность защиты прав собственников, избирательность в реализации прав собственности, иррационализация отношений собственности через институт государственных корпораций.

Эффективный механизм реализации вещных прав является фундаментальным условием развития рыночной экономики. Для совершенствования механизма реализации вещных прав в России необходимо: создание эффективной системы гарантий прав собственности, основанной на независимой судебной системе; обеспечение равной защиты прав всех собственников независимо от их статуса; развитие института сервитутов в сфере охраны природных ресурсов; совершенствование системы

государственной регистрации прав; упорядочение деятельности государственных корпораций; создание действенных механизмов реализации законодательных норм об ограничениях права собственности.

Решение указанных проблем требует комплексного подхода, включающего как совершенствование законодательства, так и реформирование правоприменительной практики. Только при таком подходе можно обеспечить эффективное функционирование механизма реализации вещных прав, что является необходимым условием для устойчивого развития экономики и формирования правового государства в России.

2.3 Способы защиты вещных прав

Вопросы охраны вещных прав субъектов гражданских отношений занимают центральное место в правовой доктрине нашего времени. Углубленный анализ указанной проблематики диктуется практическими соображениями: недостаточная эффективность защитных механизмов способна привести к безвозвратной утрате материальных благ. Противодействие противоправным посягательствам со стороны недобросовестных субъектов – будь то граждане, организации или представители публичной власти – выступает краеугольным камнем обеспечения гражданских прав. Вещные правомочия формируют фундамент имущественного оборота, а сложности их охранения от неправомерных действий имеют объективную природу.

Отличительной чертой охраны вещных правомочий служит возможность их защиты не только при установленных фактах правонарушения, но и с профилактической целью в случаях, предусмотренных нормативными актами. «Российская правовая традиция выработала два ключевых инструмента защиты вещных прав: истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация) и устранение препятствий в осуществлении права, не связанных с лишением владения

(негаторный иск). Гражданско-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав - это совокупность гражданско-правовых способов (мер), которые применяются к нарушителям вещных прав» [1, с. 268].

«Виндикационный иск представляет собой истребование имущества из незаконного чужого владения путем принудительного истребования вещи. Как правило, он защищает права собственника либо законного титульного владельца вещи. При этом данный тип исков может быть направлен на собственника вещи. Важно отметить, что этот способ защиты вещных прав не применяется в ситуациях потери либо исчезновения вещи. В таких случаях возникает деликтный иск, предполагающий компенсацию вреда и замену вещи» [10, с. 40]. Т.П. Подшивалов указывает, что «проблема о соотношении этих требований возникает в ситуации, когда в реестре зарегистрировано право на недвижимость, которая обладает признаками самовольной постройки, что стало очевидно только после регистрации» [10, с. 40]. При этом «наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки» [10, с. 40].

Негаторный иск заключается в требовании об устранении помех, препятствующих осуществлению правомочий собственника, при сохранении им фактического обладания имуществом. Данный правовой механизм направлен на охрану полномочий по использованию и распоряжению объектом, включая защиту ограниченных вещных прав, таких как сервитуты.

В отличие от истребования имущества из незаконного владения, при рассмотрении негаторного требования не учитывается добросовестность нарушителя, а сроки исковой давности на него не распространяются. Подобные требования ограждают субъектов от посягательств на их вещные правомочия. Принципиальным моментом является то, что при наличии правовых оснований для вмешательства применение негаторной защиты

исключается. Для удовлетворения подобного требования достаточно установить активное поведение нарушителя, при этом доказывание его виновности не требуется.

Особого внимания заслуживает вопрос о соотношении иска о признании вещного права отсутствующим с другими способами защиты. Т.П. Подшивалов подчеркивает, что «вывод суда о том, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты, что он ошибся в квалификации своего требования, не является фатальным» [10, с. 40]. В таких случаях суд обязан сам определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению. Когда существует очевидная угроза будущего ущерба, правовая система активирует механизмы, препятствующие совершению потенциально вредоносных деяний. Данный подход лежит в основе превентивной охраны имущественных прав и представляет собой ключевой компонент в архитектуре защиты частноправовых интересов.

Собственнические права могут подвергаться посягательствам опосредованно, в случаях когда имущество владельца становится объектом договорных отношений. В таких обстоятельствах для охраны имущественных интересов задействуются средства обязательственного характера: требования, вытекающие из договорных и внедоговорных обязательств, а также исковые заявления о признании юридической ничтожности сделок, ущемляющих имущественные права.

Существенный вклад в понимание механизма защиты вещных прав внесла Е.С. Болтанова, которая выделяет две основные группы способов защиты права собственности и вещных прав. «К первой группе относятся вещно-правовые способы, реализуемые с помощью абсолютных вещных исков, где ответчиком может выступать любое третье лицо, являющееся нарушителем чужого вещного права. Ко второй группе относятся случаи, когда вещные права нарушаются косвенно, в результате ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательства» [1, с. 268].

Особого внимания заслуживает позиция Т.П. Подшивалова относительно иска о признании вещного права отсутствующим. Автор указывает, что «данное требование используется для устранения ошибочных записей, когда необходимо произвести корректировку реестра прав на недвижимость» [10, с. 40]. При этом исследователь выделяет несколько конфликтных ситуаций, в которых применим данный способ защиты [10, с. 40].

Важно отметить, что «российская правовая система заимствовала способы защиты вещных прав из римской правовой системы. Сравнительный анализ использования этих способов защиты вещных прав позволяет отметить существование в российской правовой системе пробелов и коллизий, производимых целым рядом субъектов, которые создают проблемы для защиты вещных прав граждан в ситуациях посягательств на их вещные права.

С позиции защиты вещных прав особую значимость приобретает вопрос о сроках исковой давности. На негативный иск не распространяется исковая давность, что объясняется тем, что данный иск служит защите правомочий пользования и распоряжения владеющего собственника или иного титульного (законного) владельца, а сами нарушения носят делящийся характер. При рассмотрении вопроса о виндикационном иске следует обратить особое внимание на условия его удовлетворения. Возможность виндикации вещи у незаконного владельца зависит от того, является он добросовестным приобретателем вещи или нет. Приобретатель является добросовестным, если, приобретая вещь, он не знал и не должен знать о том, что отчуждатель вещи не управомочен на ее отчуждение» [1, с. 270].

Значительный интерес представляет позиция Т.П. Подшивалова относительно соотношения различных способов защиты вещных прав. Автор подчеркивает, что иск о признании вещного права отсутствующим не может быть квалифицирован как разновидность негативного иска, поскольку последний устраняет нарушение спокойного осуществления вещного права, когда ответчик создает помехи фактического характера, в то время как иск о

признании вещного права отсутствующим связан с юридическими помехами [10, с. 40].

Как отмечает Е.С. Болтанова, «не все ученые признают существование иска о признании права собственности, считая, что в нем выражены притязания, характерные либо для виндикационного, либо для негаторного исков. Однако автор убедительно доказывает, что довольно часто возникают такие жизненные ситуации, при которых ни виндикационный, ни негаторный иски не могут быть использованы для защиты интересов собственника» [1, с. 271]. В контексте международного опыта особый интерес представляет практика Германии, где, как указывает Е.А. Степул, «существует проблема конкуренции виндикационных исков и обязательственных. В этой стране виндикация преобладает над субсидиарностью. В немецком гражданском праве интересы и права собственника защищены в максимальной степени при получении доходов от пользования вещью» [15, с. 478]. Подводя итог рассмотрению вопроса о правах и обязанностях участников вещных правоотношений и способах защиты вещных прав, следует отметить, что российская система защиты вещных прав, несмотря на определенные пробелы и коллизии, представляет собой достаточно эффективный механизм правовой защиты. При этом важно понимать, что выбор конкретного способа защиты должен осуществляться с учетом характера нарушения и специфики правоотношений между участниками спора.

На наш взгляд, дальнейшее совершенствование системы защиты вещных прав должно идти по пути гармонизации различных способов защиты и устранения существующих правовых коллизий, с учетом положительного опыта зарубежных правовых систем.

Представим выводы по второй главе исследования. В результате исследования содержания и особенностей правового режима вещных прав установлено, что права и обязанности участников вещных правоотношений характеризуются абсолютным характером, системностью и закрытым перечнем правомочий субъектов. Ключевым элементом выступает право

собственности, включающее правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, при этом собственник несет бремя содержания имущества и обязан соблюдать права других лиц. Особое значение имеет детальная регламентация прав и обязанностей участников общей собственности, что обусловлено растущей сложностью имущественных отношений в современных условиях.

Анализ механизма реализации вещных прав выявил ряд существенных проблем в современной России: отсутствие легитимности прав собственности, несовершенство системы государственной регистрации, неэффективность защиты прав собственников и иррационализация отношений собственности через институт государственных корпораций. Для совершенствования механизма реализации вещных прав необходимо создание эффективной системы гарантий, основанной на независимой судебной системе, обеспечение равной защиты прав всех собственников независимо от их статуса, развитие института сервитутов и совершенствование системы государственной регистрации прав.

Исследование способов защиты вещных прав показало, что в российской правовой системе основными способами защиты выступают виндикационный и негаторный иски, а также иск о признании права собственности. При этом виндикационный иск направлен на истребование имущества из чужого незаконного владения, негаторный иск применяется для устранения препятствий в пользовании имуществом, не связанных с лишением владения. Особую роль играет превентивная защита вещных прав и возможность использования обязательственно-правовых способов защиты в случаях косвенного нарушения права собственности. При этом выбор конкретного способа защиты должен осуществляться с учетом характера нарушения и специфики правоотношений между участниками спора.

Глава 3 Судебная практика и проблемы правоприменения в области вещных прав

3.1 Судебная практика по делам о вещных правах

Судебная практика по делам о вещных правах представляет собой многогранную систему правовых позиций, сформированных высшими судебными инстанциями и отражающих комплексный подход к защите имущественных интересов участников гражданского оборота. Анализ актуальных судебных решений позволяет выявить основные тенденции в развитии института вещных прав, определить критерии разрешения наиболее сложных и социально значимых споров, а также проследить эволюцию подходов судебной практики к обеспечению баланса частных и публичных интересов в сфере вещных правоотношений.

Судебная практика по делам о вещных правах характеризуется комплексным подходом к защите имущественных интересов участников гражданского оборота. Верховный Суд РФ подчеркивает, что права всех собственников подлежат судебной защите равным образом, при этом гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона [12].

Важным аспектом судебной практики является определение момента возникновения права собственности на недвижимое имущество. В случаях наследования и реорганизации юридического лица право собственности возникает независимо от государственной регистрации - со дня открытия наследства или момента завершения реорганизации соответственно. При этом наследник или вновь возникшее юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности после принятия наследства или завершения реорганизации [12].

Особого внимания заслуживает позиция судов относительно защиты добросовестного приобретателя. Право собственности возникает у

добросовестного приобретателя не только при вступлении в законную силу решения суда об отказе в удовлетворении виндикационного иска, но и когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют. При этом первоначальный собственник не вправе истребовать имущество и в том случае, если оно перешло к последующему приобретателю по безвозмездной сделке [12].

Существенное значение имеет практика разрешения споров об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения. Такой иск подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке ответчик совершает действия, нарушающие право истца. При этом исковая давность на подобные требования не распространяется, а длительность нарушения права не препятствует удовлетворению требования. Кроме того, отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника [12].

В рамках защиты вещных прав существенное внимание уделяется спорам о правах на недвижимое имущество. Оспаривание зарегистрированного права осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН. При этом в случаях, когда запись в реестре нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, защита возможна путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими [12].

Важным аспектом судебной практики являются разъяснения относительно владельческой защиты. «Давностный владелец имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания» [12]. При этом давностное владение должно быть добросовестным, открытым и

непрерывным, а владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Существенное значение в судебной практике придается вопросам защиты прав на недвижимое имущество после передачи владения, но до государственной регистрации перехода права собственности. «После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ» [12].

Особое внимание в судебной практике уделяется защите прав собственников помещений в многоквартирных домах на земельный участок. Так, в Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.08.2022 № Ф03-2515/2022 по делу № А51-5333/2020 сказано, что «собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения» [11].

Знаковым является подход судебной практики к определению надлежащего способа защиты вещных прав. «Если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения» [11]. Суд должен самостоятельно определить, какие нормы права подлежат применению к установленным обстоятельствам.

В целом, анализ судебной практики по делам о вещных правах показывает стремление судов к обеспечению эффективной защиты имущественных прав участников гражданского оборота с учетом баланса интересов всех заинтересованных лиц и особенностей конкретных

правоотношений. При этом суды последовательно развивают доктринальные подходы к толкованию норм о вещных правах, формируя единообразную практику их применения.

В развитие общих принципов защиты вещных прав особый интерес представляет практика разрешения споров об установлении сервитутов, где частные интересы собственников сталкиваются с публичными потребностями.

В части анализа судебной практики по делам о вещных правах особый интерес представляет дело, рассмотренное Верховным Судом РФ, связанное со спором об установлении сервитута и устранении препятствий в пользовании земельным участком – Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.11.2023 № 15-КГ23-3-К1 (УИД 13RS0025-02-2020-000277-57). В рамках данного дела истец (Л.Н. Пронькина) требовала устранить препятствия в пользовании принадлежащим ей земельным участком, указывая на самовольное использование части ее участка ответчиком (В.В. Девяткиным), который возвел дорожное сооружение в виде опочной насыпи, мост через реку и установил запрещающие знаки. В свою очередь, ответчик предъявил встречный иск об установлении сервитута, обосновывая это тем, что проходящая по участку истца полевая дорога является единственным путем доступа к его земельному участку [7].

Данное дело демонстрирует комплексный характер споров о вещных правах, где сталкиваются интересы собственников смежных земельных участков и возникает необходимость правового урегулирования вопросов пользования чужим имуществом. Существенным процессуальным аспектом рассмотренного дела стало нарушение порядка принятия судебного акта в апелляционной инстанции, где апелляционное определение было подписано не тем составом суда, который фактически рассматривал дело, что привело к отмене судебных актов вышестоящей инстанцией.

Особую научную значимость в контексте исследования вещных прав представляет правовая позиция относительно установления сервитута как

способа обеспечения доступа к изолированному земельному участку. При этом важно отметить, что суд должен тщательно исследовать баланс интересов собственников и необходимость установления такого обременения, учитывая исторически сложившиеся пути доступа и фактические обстоятельства использования земельных участков.

Научный анализ данного судебного акта позволяет сделать вывод о том, что при рассмотрении споров о вещных правах суды должны не только оценивать материально-правовые основания требований сторон, но и неукоснительно соблюдать процессуальные требования к порядку принятия судебных актов, поскольку нарушение процессуальной формы может привести к невозможности защиты нарушенного права даже при наличии законных оснований для его защиты. Кроме того, дело иллюстрирует необходимость комплексного подхода к разрешению споров о сервитутах, учитывающего как частные интересы собственников земельных участков, так и объективную необходимость обеспечения доступа к объектам недвижимости.

От вопросов установления частных сервитутов логично перейти к анализу специфики установления публичных сервитутов, особенно в контексте использования земель сельскохозяйственного назначения. Так, внимания заслуживает спор об установлении публичного сервитута в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения для размещения линейных объектов газоснабжения, рассмотренный Верховным Судом РФ – Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2024 № 305-ЭС23-29621 по делу № А41-83261/2022 [9].

Существенным аспектом данного дела является столкновение частных интересов собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения (АО «Совхоз имени Ленина») и публичных интересов, связанных с размещением объектов газоснабжения. Верховный Суд РФ подчеркнул, что при установлении публичного сервитута на землях сельскохозяйственного

назначения необходимо соблюдать принцип приоритета сохранения особо ценных земель и обеспечения их рационального использования, что требует тщательного обоснования необходимости установления сервитута и отсутствия альтернативных вариантов размещения инженерных коммуникаций.

Научную значимость представляет правовая позиция Верховного Суда РФ относительно необходимости комплексной оценки обоснованности установления публичного сервитута, включающей анализ технической документации, проекта рекультивации земель, соглашения о реконструкции существующих на участке сооружений, а также оценку возможности дальнейшего использования участка по целевому назначению. Суд указал на необходимость привлечения специалистов для оценки технических аспектов и возможного воздействия сервитута на мелиоративные системы особо ценных сельскохозяйственных угодий.

Анализ данного судебного акта позволяет сделать вывод о том, что при рассмотрении споров об установлении публичных сервитутов на землях сельскохозяйственного назначения суды должны обеспечивать баланс частных и публичных интересов с учетом особого правового режима таких земель, требующего повышенных гарантий их сохранности и рационального использования. При этом бремя доказывания необходимости установления сервитута и отсутствия альтернативных вариантов размещения инженерных коммуникаций лежит на лице, ходатайствующем об установлении сервитута, а также на органе, принимающем решение о его установлении.

Продолжая анализ судебной практики в сфере земельных правоотношений, следует обратить внимание на особенности защиты прав при множественности лиц на стороне правообладателя.

В рамках исследования судебной практики по делам о вещных правах особого внимания заслуживает спор о признании незаконным распоряжения территориального органа Росимущества о переоформлении права постоянного

(бессрочного) пользования земельным участком на право аренды со множественностью лиц на стороне арендатора [11].

Научную значимость представляет правовая позиция суда относительно условий применения положений п. 2 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ о предоставлении земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Суд подчеркнул, что данный порядок допустим только в отношении неделимого земельного участка, когда на нем расположены объекты недвижимости, принадлежащие разным лицам. При этом оценка неделимости участка должна производиться с учетом фактической возможности его раздела без нарушения прав владельцев объектов недвижимости и требований земельного законодательства.

Особую ценность для развития доктрины вещных прав представляет сформулированный судом подход к определению делимости земельного участка, основанный на комплексной оценке фактических обстоятельств: наличия физических границ между частями участка (забор, подпорная стена), независимых подъездных путей, отдельного учета потребления ресурсов. Данные критерии могут использоваться при разрешении аналогичных споров для определения возможности раздела земельного участка между несколькими правообладателями.

Анализ данного судебного акта позволяет сделать вывод о том, что при разрешении споров о правах на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости разных правообладателей, суды должны исходить из принципа обеспечения баланса интересов всех заинтересованных лиц. При этом предоставление участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора является исключительным способом оформления прав, применимым только при доказанной неделимости участка, а при наличии возможности раздела приоритет должен отдаваться формированию самостоятельных участков для каждого правообладателя объектов недвижимости.

От вопросов защиты прав на земельные участки перейдем к не менее важной категории споров - защите жилищных прав как особой разновидности вещных правоотношений.

В контексте исследования судебной практики по делам о вещных правах особого внимания заслуживает спор о защите жилищных прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при его изъятии для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным [8].

Научную значимость представляет правовая позиция Верховного Суда РФ, основанная на постановлении Конституционного Суда РФ от 25 апреля 2024 г. № 21-П, согласно которой часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса РФ в системе действующего правового регулирования не обеспечивает надлежащих гарантий защиты жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, для которых это жилое помещение является единственным. В этой связи суд сформулировал правовой механизм защиты прав данной категории граждан, предусматривающий обязанность органов местного самоуправления предоставить им жилое помещение из муниципального фонда при соблюдении определенных условий.

Важным теоретическим аспектом рассмотренного дела является выявление пробела в правовом регулировании вопроса о порядке и условиях сохранения жилищных гарантий для лиц, отказавшихся от приватизации, в случае изъятия жилого помещения для муниципальных нужд. Суд подчеркнул, что существующее регулирование, хотя и ориентировано на защиту жилищных прав в целом, не содержит нормативного механизма, обеспечивающего права указанной категории граждан.

Анализ данного судебного акта позволяет сделать вывод о необходимости комплексного подхода к защите жилищных прав граждан при прекращении вещных прав на жилые помещения. При этом особое внимание должно уделяться социально уязвимым категориям граждан, для которых

изымаемое жилое помещение является единственным местом жительства. Суды при рассмотрении подобных споров должны учитывать не только формальные основания прекращения права пользования жилым помещением, но и оценивать фактическую возможность реализации гражданами конституционного права на жилище.

Анализ судебной практики по делам о вещных правах демонстрирует последовательное развитие доктринальных подходов к защите имущественных прав участников гражданского оборота. Суды, рассматривая различные категории споров – от установления сервитутов до защиты жилищных прав, стремятся обеспечить справедливый баланс интересов всех заинтересованных лиц, учитывая как частноправовые, так и публично-правовые аспекты спорных правоотношений. Особое внимание уделяется защите социально уязвимых категорий граждан, обеспечению доступа к земельным участкам и объектам инфраструктуры, а также сохранению целевого назначения особо ценных земель.

Современная судебная практика характеризуется комплексным подходом к разрешению споров о вещных правах, при котором суды не ограничиваются формальным применением норм права, а исследуют фактические обстоятельства дела во всей их полноте, учитывают исторически сложившиеся особенности использования имущества и оценивают возможные последствия принимаемых решений для всех участников правоотношений. Такой подход способствует формированию единообразной практики применения норм о вещных правах и развитию эффективных механизмов защиты имущественных интересов в современных условиях.

3.2 Проблемы правоприменения в сфере вещных прав

Анализ судебной практики по делам о вещных правах позволяет выявить ряд существенных проблем правоприменения, требующих как теоретического осмысления, так и практического разрешения. Одной из ключевых проблем

является отсутствие четких критериев определения добросовестности приобретателя имущества. Несмотря на наличие разъяснений высших судебных инстанций, на практике суды сталкиваются с трудностями при оценке субъективной стороны действий приобретателя, что создает правовую неопределенность и затрудняет защиту прав участников гражданского оборота.

Существенной проблемой правоприменения является неоднозначность подходов к определению момента возникновения права собственности в различных ситуациях. Особенно остро данная проблема проявляется при наследовании и реорганизации юридических лиц, когда право собственности возникает независимо от государственной регистрации. Это создает правовую неопределенность в отношениях с третьими лицами и может приводить к злоупотреблениям со стороны недобросовестных участников гражданского оборота.

Отдельного внимания заслуживает проблема защиты прав собственников помещений в многоквартирных домах на земельный участок. Несмотря на признание за ними права требовать устранения нарушений, не связанных с лишением владения, на практике реализация этого права затруднена из-за сложности определения границ общего имущества и отсутствия эффективных механизмов взаимодействия с органами государственной власти при оформлении прав на земельные участки.

В сфере установления сервитутов проблемой является отсутствие четких критериев для определения необходимости и условий их установления, особенно в случаях, когда сталкиваются интересы частных собственников и публичные потребности. Суды вынуждены в каждом конкретном случае искать баланс интересов, что приводит к формированию противоречивой практики и затягиванию процесса разрешения споров.

Особую проблему представляет защита прав на недвижимое имущество после передачи владения, но до государственной регистрации перехода права собственности. Несмотря на признание за покупателем статуса законного

владельца, отсутствие регистрации создает риски двойной продажи имущества и затрудняет защиту прав добросовестных приобретателей.

Значимой проблемой является неэффективность механизма защиты прав при множественности лиц на стороне правообладателя. Особенно остро это проявляется при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды, когда возникают сложности с определением условий совместного использования участка и распределением обязанностей между арендаторами.

В контексте защиты жилищных прав существенной проблемой является недостаточность правовых гарантий для бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при его изъятии для муниципальных нужд. Отсутствие четкого механизма обеспечения их жилищных прав создает риски нарушения конституционного права на жилище социально уязвимых категорий граждан.

Проблематичным является вопрос установления публичных сервитутов на землях сельскохозяйственного назначения. Несмотря на закрепленный принцип приоритета сохранения особо ценных земель, на практике возникают сложности с обоснованием необходимости установления сервитута и оценкой возможности дальнейшего использования участка по целевому назначению.

Существенной проблемой правоприменения является неэффективность механизма владельческой защиты. Несмотря на признание за давностным владельцем права на защиту против третьих лиц, доказывание добросовестности, открытости и непрерывности владения на практике представляет значительные трудности, что снижает эффективность данного института.

Выявленные проблемы правоприменения в сфере вещных прав находят отражение в научной дискуссии. С точки зрения А.В. Феоктистова и Д.Е. Феоктистова, одной из ключевых проблем правоприменения в сфере вещных прав является отсутствие четкой систематизации правовых норм, что на практике создает сложности в защите прав собственников. По мнению

авторов, «существующая в России система ограниченных вещных прав не способна удовлетворять требованиям современного гражданского оборота» [18, с. 149].

Особое внимание исследователи уделяют проблемам правоприменения при защите вещных прав. А.В. Феоктистов и Д.Е. Феоктистов отмечают сложности в практической реализации различных способов защиты, указывая на необходимость четкого разграничения вещно-правовых и обязательственных способов защиты в правоприменительной практике.

Важным аспектом, который подчеркивают авторы, является проблема правоприменения в отношении новых объектов вещных прав. А.В. Феоктистов и Д.Е. Феоктистов указывают, что «в современном гражданском праве понятие право собственности размывается широким пониманием собственности и включением в него интеллектуальной собственности, безналичных денег, бездокументарных ценных бумаг, цифровых активов» [18, с. 149].

Существенной проблемой правоприменения, по мнению исследователей, является отсутствие единообразного подхода в судебной практике при рассмотрении споров о защите вещных прав. Авторы обращают внимание на необходимость совершенствования механизмов правовой защиты собственников в условиях современного гражданского оборота.

В контексте правоприменения А.В. Феоктистов и Д.Е. Феоктистов особо выделяют проблему государственной регистрации вещных прав, подчеркивая значимость принципа публичности. Они отмечают, что данный принцип «гарантирует добросовестное выполнение участниками обязательств, подтверждает достоверность сведений о вещных правах на недвижимость» [18, с. 149].

По нашему мнению, авторы справедливо указывают на существующие проблемы правоприменения в сфере вещных прав, однако их анализ мог бы быть дополнен конкретными примерами из судебной практики. Тем не менее, предложенный ими подход к систематизации проблем правоприменения и

пути их решения представляются обоснованными и заслуживающими внимания законодателя.

Чтобы полнее осветить эволюцию места вещных прав в системе, стоит обратиться к анализу советского периода, где их парадигма претерпела радикальные изменения. С позиции Е.А. Карпова, эволюция советского вещного и абсолютного права отражает идеологическую зависимость от марксистско-ленинской доктрины, где частная собственность воспринималась как инструмент классовой борьбы, уступая место государственной социалистической собственности. Автор выделяет четыре этапа развития этого института в СССР, подчеркивая его признаки, такие как господство над вещью и всеобщая пассивная обязанность, но отмечает причины его исчезновения, связанные с отменой частной собственности и преемственностью от римского права. «В основе советского права, как элемента надстройки, была заложена идея классовой борьбы, которая должна была обеспечить интересы диктатуры пролетариата и социалистического строя» [5, с. 377], что, по мнению Е.А. Карпова, привело к доминированию государственной собственности как всенародной, с допущением личной собственности лишь в ограниченном виде, без полноценного вещного характера. Исследователь заключает, что историческая преемственность и экономическая роль частной собственности определяют концепцию вещного права, делая его зависимым от общественного строя.

В развитие дискуссии о проблемах правоприменения в сфере вещных прав заслуживает внимания позиция Н.В. Шереметьевой, которая акцентирует внимание на недостаточной регламентации процедуры реализации ограниченных вещных прав на земельные участки. Автор подчеркивает, что несмотря на закрытый перечень таких прав, сам механизм их осуществления требует более детальной проработки в законодательстве.

Особое внимание Н.В. Шереметьева уделяет проблеме отказа от ограниченных вещных прав, отмечая, что «большинство проблем возникает при отказе от прав на земельный участок, так как процедура отказа в

законодательстве не прописана» [20, с. 60]. Исследователь указывает на существование коллизии между нормами гражданского и земельного законодательства в вопросах прекращения права собственности на земельные участки.

Принципиальная позиция Н.В. Шереметьевой заключается в том, что правоприменительная практика сталкивается с существенными затруднениями при реализации права отказа от сервитута. Автор отмечает, что «в научной литературе предлагают закрепить за сервитутарием право на отказ от сервитута, если он не пользуется им в течение определенного времени» [20, с. 60], что могло бы упростить судебное рассмотрение таких дел.

В контексте правоприменения автор обращает особое внимание на специфику заявительного порядка отказа от вещных прав на земельные участки. По мнению Н.В. Шереметьевой, «добровольный отказ от ограниченных вещных прав на земельный участок является наименее исследованным в научной литературе, а в законодательстве это основание для прекращения права урегулировано в общих чертах» [20, с. 60].

По нашему мнению, позиция Н.В. Шереметьевой заслуживает поддержки в части необходимости детальной регламентации процедуры отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки. Однако считаем, что автору следовало бы уделить больше внимания разработке конкретных предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере, особенно в части установления единообразных процедур отказа от различных видов ограниченных вещных прав.

Учитывая выявленные проблемы правоприменения в сфере вещных прав, представляется целесообразным предложить следующие решения для их совершенствования.

В первую очередь, необходимо законодательно закрепить четкие критерии определения добросовестности приобретателя имущества. Целесообразно внести дополнения в статью 302 ГК РФ, конкретизировав

обстоятельства, подлежащие обязательной проверке приобретателем (например, наличие обременений, правомочия отчуждателя, отсутствие судебных споров). Это позволит минимизировать риски оспаривания сделок и защитить интересы добросовестных участников гражданского оборота.

Для решения проблемы определения момента возникновения права собственности следует разработать единый подход к регистрации перехода прав при наследовании и реорганизации юридических лиц. Предлагается установить обязательный срок для регистрации перехода прав в подобных случаях (например, 3 месяца с момента открытия наследства или государственной регистрации реорганизации), что обеспечит большую правовую определенность.

В сфере защиты прав собственников помещений в многоквартирных домах необходимо упростить процедуру оформления прав на земельные участки. Целесообразно внедрить механизм «одного окна» при взаимодействии с государственными органами и установить исчерпывающий перечень документов, необходимых для регистрации прав на общее имущество.

Для совершенствования института сервитутов предлагается дополнить статью 274 ГК РФ нормой, устанавливающей конкретные критерии определения платы за сервитут.

В частности, необходимо законодательно закрепить, что размер платы должен определяться исходя из: 1) кадастровой стоимости обремененной части земельного участка; 2) степени ограничения правомочий собственника (процент площади участка, затрагиваемый сервитутом); 3) рыночной арендной ставки для аналогичных участков в данной местности; 4) срока установления сервитута. Предлагается установить базовую ставку в размере 3-5% от кадастровой стоимости обремененной части участка в год с корректирующими коэффициентами в зависимости от вида сервитута и степени ограничения прав собственника. Данный подход используется в

земельном законодательстве Германии (§§ 1018-1029 BGB) и показал свою эффективность.

В целях защиты прав приобретателей недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности предлагается ввести институт предварительной регистрации, позволяющий фиксировать факт заключения договора купли-продажи и ограничивать возможность отчуждения имущества третьим лицам.

Для повышения эффективности защиты прав при множественности лиц целесообразно разработать типовые формы соглашений о порядке пользования общим имуществом, а также установить четкий механизм разрешения споров между сособственниками, включая возможность принудительного выкупа доли при систематическом нарушении прав других участников.

В отношении бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения предлагается законодательно закрепить их право на получение равноценного жилого помещения при изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, если на момент приватизации они имели равные права пользования жилым помещением.

Для совершенствования механизма владельческой защиты необходимо упростить процедуру доказывания давностного владения, установив презумпцию добросовестности владения при отсутствии споров в течение определенного срока (например, 5 лет).

Выбор пятилетнего срока обусловлен несколькими факторами. Во-первых, это половина минимального срока приобретательной давности для недвижимости (ст. 234 ГК РФ), что создает логическую систему сроков: если в течение 5 лет собственник не предъявлял претензий, это свидетельствует о его пассивности, а по истечении 10 лет владелец приобретает право собственности. Во-вторых, пятилетний срок соответствует общему сроку исковой давности по требованиям о признании сделки недействительной (ст. 181 ГК РФ), что обеспечивает согласованность правовой системы.

Наконец, анализ судебной практики показывает, что в большинстве случаев собственники обращаются за защитой своих прав в течение 3-5 лет с момента нарушения, что подтверждает разумность данного срока.

Это позволит повысить эффективность института приобретательной давности и обеспечить стабильность гражданского оборота. В контексте регистрации вещных прав целесообразно развивать цифровые технологии, внедряя возможность дистанционной подачи документов и электронного взаимодействия между всеми участниками процесса регистрации. Это позволит сократить сроки оформления прав и минимизировать риски технических ошибок.

Отдельного внимания заслуживает вопрос совершенствования процедуры отказа от ограниченных вещных прав.

Предлагается установить единый порядок такого отказа, предусматривающий обязательное уведомление заинтересованных лиц и регистрирующего органа, а также определить последствия отказа для правообладателя и третьих лиц.

По нашему мнению, перспективы развития действующего законодательства в сфере вещных прав должны быть направлены на решение нескольких ключевых задач.

Во-первых, необходима модернизация системы ограниченных вещных прав с учетом потребностей современного гражданского оборота и цифровой экономики. В частности, следует законодательно урегулировать вопросы, связанные с оборотом цифровых активов и их правовым режимом, а также адаптировать традиционные институты вещного права к новым формам имущественных отношений.

Второе перспективное направление развития законодательства связано с совершенствованием механизмов защиты вещных прав в условиях цифровизации гражданского оборота. Представляется целесообразным внедрение технологии распределенных реестров (блокчейн) в систему регистрации прав на недвижимое имущество, что позволит повысить

прозрачность сделок и минимизировать риски мошенничества. При этом важно обеспечить баланс между технологическими инновациями и традиционными гарантиями прав собственников.

В-третьих, актуальным направлением развития законодательства является гармонизация частноправовых и публично-правовых элементов в регулировании вещных прав. Особенно это касается института публичных сервитутов и механизмов изъятия имущества для государственных нужд. По нашему мнению, следует разработать более четкие критерии соразмерности публичных ограничений прав собственников и механизмы справедливой компенсации их имущественных потерь.

Четвертое направление связано с развитием института владельческой защиты. В перспективе целесообразно закрепить в законодательстве принцип «владение равно праву», что позволит упростить защиту добросовестных владельцев и снизить нагрузку на судебную систему. При этом важно предусмотреть эффективные механизмы противодействия злоупотреблениям и защиты интересов собственников.

Представим выводы по третьей главе исследования. По результатам анализа судебной практики и проблем правоприменения в области вещных прав выявлены ключевые тенденции в развитии этого института. Современные суды последовательно развивают доктринальные подходы к защите имущественных интересов, что особенно ярко проявляется в делах об установлении сервитутов, защите прав собственников помещений в многоквартирных домах и спорах о признании права собственности. Верховный Суд РФ сформировал важные правовые позиции относительно момента возникновения права собственности при наследовании и реорганизации юридических лиц, защиты добросовестных приобретателей, а также определения надлежащих способов защиты вещных прав.

В то же время существуют значительные проблемы правоприменения, требующие законодательного решения. В частности, отсутствуют четкие критерии определения добросовестности приобретателя имущества,

наблюдается неоднозначность подходов к определению момента возникновения права собственности в различных ситуациях, существуют сложности в защите прав собственников помещений в многоквартирных домах на земельный участок. Особую актуальность приобретают вопросы установления публичных сервитутов на землях сельскохозяйственного назначения, защиты прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при его изъятии для муниципальных нужд, а также обеспечения эффективности механизма владельческой защиты. Для решения этих проблем предложен ряд конкретных мер, включая законодательное закрепление критериев добросовестности приобретателя, введение института предварительной регистрации прав на недвижимость и совершенствование процедуры установления сервитутов.

Заключение

Исследование теоретических основ вещных прав в гражданском праве показало, что данный институт выступает одним из краеугольных камней гражданского права, определяющим фундаментальные отношения между субъектами права и материальными объектами. При анализе признаков вещных прав выявлено три ключевых характеристики - бессрочность, означающую самостоятельное определение субъектом момента отказа от права, следование права за вещью при смене собственника, и абсолютность субъективного права, проявляющуюся в наложении на третьих лиц обязательства воздерживаться от действий в отношении вещи. Особую значимость имеет разделение признаков на прямые, включающие наличие индивидуализированной вещи и структуру правоотношений, и косвенные, охватывающие правовую защиту и преимущественное удовлетворение требований.

Анализ места вещных прав в системе гражданских прав демонстрирует их особый статус как подотрасли, регулирующей статику имущественных отношений. Принципиальное значение имеет закрепление исчерпывающего перечня вещных прав на законодательном уровне, что обеспечивает правовую определенность и единообразный подход к их квалификации. Ключевыми характеристиками вещных прав выступают их абсолютный характер, непосредственное господство над индивидуально-определенной вещью без участия третьих лиц, и особая система защиты через вещно-правовые иски, что существенно отличает их от обязательственных прав.

В результате исследования классификации вещных прав выявлена существенная эволюция подходов к их систематизации - от базового деления на право собственности и ограниченные вещные права до формирования сложных многоуровневых систем. Современная доктрина выделяет четыре основные группы вещных прав: права юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника, права по использованию чужих земельных

участков, права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом и обеспечительные права. При этом большинство ограниченных вещных прав в российском праве имеет объектом недвижимое имущество, что отражает их особую значимость в регулировании имущественных отношений. Дальнейшее развитие института вещных прав требует разработки комплексной классификации, учитывающей как материально-правовые, так и процессуальные аспекты их реализации.

В результате исследования содержания и особенностей правового режима вещных прав установлено, что права и обязанности участников вещных правоотношений характеризуются абсолютным характером, системностью и закрытым перечнем правомочий субъектов. Ключевым элементом выступает право собственности, включающее правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, при этом собственник несет бремя содержания имущества и обязан соблюдать права других лиц. Особое значение имеет детальная регламентация прав и обязанностей участников общей собственности, что обусловлено растущей сложностью имущественных отношений в современных условиях.

Анализ механизма реализации вещных прав выявил ряд существенных проблем в современной России: отсутствие легитимности прав собственности, несовершенство системы государственной регистрации, неэффективность защиты прав собственников и иррационализация отношений собственности через институт государственных корпораций. Для совершенствования механизма реализации вещных прав необходимо создание эффективной системы гарантий, основанной на независимой судебной системе, обеспечение равной защиты прав всех собственников независимо от их статуса, развитие института сервитутов и совершенствование системы государственной регистрации прав.

Исследование способов защиты вещных прав показало, что в российской правовой системе основными способами защиты выступают виндикационный и негаторный иски, а также иск о признании права

собственности. При этом виндикационный иск направлен на истребование имущества из чужого незаконного владения, негаторный иск применяется для устранения препятствий в пользовании имуществом, не связанных с лишением владения. Особую роль играет превентивная защита вещных прав и возможность использования обязательственно-правовых способов защиты в случаях косвенного нарушения права собственности. При этом выбор конкретного способа защиты должен осуществляться с учетом характера нарушения и специфики правоотношений между участниками спора.

По результатам анализа судебной практики и проблем правоприменения в области вещных прав выявлены ключевые тенденции в развитии этого института. Современные суды последовательно развивают доктринальные подходы к защите имущественных интересов, что особенно ярко проявляется в делах об установлении сервитутов, защите прав собственников помещений в многоквартирных домах и спорах о признании права собственности. Верховный Суд РФ сформировал важные правовые позиции относительно момента возникновения права собственности при наследовании и реорганизации юридических лиц, защиты добросовестных приобретателей, а также определения надлежащих способов защиты вещных прав.

В то же время существуют значительные проблемы правоприменения, требующие законодательного решения. В частности, отсутствуют четкие критерии определения добросовестности приобретателя имущества, наблюдается неоднозначность подходов к определению момента возникновения права собственности в различных ситуациях, существуют сложности в защите прав собственников помещений в многоквартирных домах на земельный участок. Особую актуальность приобретают вопросы установления публичных сервитутов на землях сельскохозяйственного назначения, защиты прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при его изъятии для муниципальных нужд, а также обеспечения эффективности механизма владельческой защиты.

В качестве решений выявленных проблем правоприменения в сфере вещных прав обоснована необходимость существенной модернизации действующего законодательства. Предложено установить единые сроки для регистрации перехода прав при наследовании и реорганизации юридических лиц, внедрить механизм «одного окна» при оформлении прав на общее имущество многоквартирных домов. Важным элементом совершенствования законодательства должно стать введение института предварительной регистрации прав на недвижимость, позволяющего фиксировать факт заключения договора купли-продажи до момента окончательной регистрации перехода права собственности.

Для повышения эффективности защиты вещных прав предложено законодательно закрепить методику определения платы за сервитут, установить презумпцию добросовестности давностного владения при отсутствии споров в течение пяти лет, разработать типовые формы соглашений о порядке пользования общим имуществом при множественности лиц на стороне правообладателя. Особое внимание уделено необходимости развития цифровых технологий в сфере регистрации вещных прав, включая внедрение возможности дистанционной подачи документов и электронного взаимодействия между участниками процесса регистрации. Предложено также установить единый порядок отказа от ограниченных вещных прав с обязательным уведомлением заинтересованных лиц и регистрирующего органа, что позволит упорядочить процедуру прекращения вещных прав и минимизировать связанные с этим риски для участников гражданского оборота.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Болтанова Е.С. Гражданское право. Общая часть: учебник / Е.С. Болтанова, Н.В. Багрова, Т.Ю. Баришпольская и др.; под ред. Е.С. Болтановой. Москва: ИНФРА-М, 2023. 515 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // СПС «Консультант Плюс».
3. Демидова Г.С. Вещные права в Гражданском кодексе Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2024. № 10. С. 42 - 48.
4. Дерхо Д.С. Понятие и виды вещных имущественных прав. 2024. // СПС «Консультант Плюс».
5. Карпов Е.А. Советское вещное и абсолютное право: аспекты научной парадигмы учения // Право и государство: теория и практика. 2025. № 4. С. 377-380.
6. Одегнал Е.А. Вещное право Российской Федерации: учебное пособие для обучающихся очной формы обучения по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция / Е.А. Одегнал. Черкесск: БИЦ СКГА, 2024. 52 с.
7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.11.2023 № 15-КГ23-3-К1 (УИД 13RS0025-02-2020-000277-57) // СПС «Консультант Плюс».
8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.10.2024 № 70-КГ24-4-К7 (УИД 89RS0004-01-2023-002324-17) // СПС «Консультант Плюс».
9. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2024 № 305-ЭС23-29621 по делу № А41-83261/2022 // СПС «Консультант Плюс».

10. Подшивалов Т.П. Соотношение иска о признании вещного права отсутствующим с другими способами защиты // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 8. С. 39 - 42.
11. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.08.2022 № Ф03-2515/2022 по делу № А51-5333/2020 // СПС «Консультант Плюс».
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав // СПС «Консультант Плюс».
13. Рябзин Р.А. Ограниченные вещные права как правовая категория на современном этапе развития гражданского законодательства // Закон и право. 2025. №6. С. 179-187.
14. Саудаханов М.В. Право частной собственности в контексте развития общества: конституционно-правовой анализ // Вестник Московского университета МВД России. 2025. №1. С. 134-138.
15. Степул Е. А. Гражданско-правовые способы защиты вещных прав по законодательству России и зарубежных стран // Вестник науки. 2023. №6 (63). С. 477 - 481.
16. Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Зенин И. А. и др.]; отв. ред. - Е. А. Суханов. - 4 е изд., перераб. и доп. М.: Статус, 2022. 496 с
17. Федоров А.Г. Срок приобретательной давности: теоретические аспекты и практика правоприменения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2025. №7-1. С. 219-224.

18. Феоктистов А.В., Феоктистов Д.Е. Проблемные вопросы вещного права в России // Право и государство: теория и практика. 2023. №1 (217). С. 148 - 151.

19. Шереметьева Н.В. Недобросовестность в вещном праве: монография. Москва: Проспект, 2023. 136 с.

20. Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав на земельные участки: проблемы доктрины и правоприменения // Российский судья. 2021. № 8. С. 59 - 64.

21. Щенникова Л.В. Сервитуты: правоприменение и перспективы гражданско-правового регулирования // Правоприменение. 2024. №3. С. 152 – 159.