

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Система вещных прав»

Студент

К.В. Чуприна

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель Доцент кафедры гражданского права и процесс О.С. Лапшина  
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

## Аннотация

Тема данной выпускной квалификационной работы – «Система вещных прав».

Актуальность темы исследования обусловлена отсутствием в действующем гражданском законодательстве нормативного закрепления понятия, признаков и системы вещных прав. Раздел ГК РФ, посвящённый вещным правам, создаёт впечатление разрозненной системы, совершенно несоответствующей требованиям современного гражданского оборота, что, в свою очередь, порождает трудности в правоприменительной деятельности.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение понятия, особенностей и проблем системы вещных прав в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели в процессе исследования были поставлены и решались следующие задачи:

- охарактеризовать теоретическую и ретроспективную составляющую института вещных прав;
- рассмотреть право собственности как основное вещное право;
- проанализировать особенности системы ограниченных вещных прав.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников. Работа включает 60 страниц основного текста.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика вещных прав.....	6
1.1.Генезис вещных прав в рамках развития гражданского права.....	6
1.2.Понятие и признаки вещных прав.....	13
Глава 2 Особенности системы вещных прав.....	17
2.1.Право собственности как основное вещное право.....	17
2.2.Ограниченные вещные права.....	24
Глава 3 Проблемы развития законодательства о вещных правах в России.....	34
3.1.Актуальные проблемы законодательства о вещных правах в России	34
3.2.Совершенствование законодательства о вещных правах в России.....	39
Заключение.....	47
Список используемой литературы и используемых источников.....	51

## Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы. Вещное право традиционно находится под пристальным взглядом учёных – цивилистов. Определение понятия вещного права, выявление его признаков, четких и ясных критериев, позволяющих установить черту различия между вещными и обязательственными правами - одни из важнейших проблем института вещных прав.

Необходимо отметить, что данный вопрос до сих пор не потерял свою злободневность и актуальность.

Прежде всего, это обусловлено отсутствием в действующем гражданском законодательстве нормативного закрепления понятия, признаков и системы вещных прав. Раздел ГК РФ [9], посвящённый вещным правам, создаёт впечатление разрозненной системы, совершенно несоответствующей требованиям современного гражданского оборота, что, в свою очередь, порождает трудности в правоприменительной деятельности.

Кроме того, немаловажную роль играет отсутствие в отечественной доктрине единого подхода к пониманию вещного права. Проведённый анализ различных подходов позволяет сделать следующий вывод: вещное право определяет принадлежность различных объектов гражданских прав к субъектам гражданских правоотношений, предоставляя непосредственное господство над этими объектами (вещами), абсолютную защиту и возможность воздействия на вещь посредством установленных в законе правомочий.

Для выработки верной дефиниции данного понятия необходимо выявить признаки, общие для всех видов вещных прав, начиная с права собственности, которое занимает господствующее место в системе вещных прав, и завершая ограниченными вещными правами. Часть работы будет посвящена исследованию именно этих вопросов.

Определяя значимость вещного права, можно сказать следующее:

именно вещное право оформляет принадлежность вещей – самых распространённых объектов гражданских прав – лицам, устанавливая тем самым необходимые стартовые предпосылки для гражданского оборота.

Таким образом, указанные обстоятельства обуславливают актуальность и практическую значимость исследования.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение понятия, особенностей и проблем системы вещных прав в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели в процессе исследования были поставлены и решались следующие задачи:

- дать общую характеристику вещных прав;
- рассмотреть особенности системы вещных прав;
- проанализировать проблемы развития законодательства о вещных правах в России.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются в отношении вещных прав в гражданском обороте Российской Федерации.

Предметом исследования в настоящей выпускной квалификационной работе являются нормы гражданского законодательства, регулирующие вещные права в Российской Федерации, научные труды исследователей вопросов вещных прав, материалы правоприменительной практики в данной сфере.

Методологическую основу работы составляют положения науки гражданского права. В качестве методов исследования применялись общенаучные методы познания: анализ, синтез, формально-логический, исторический, сравнительно-правовой, системно-структурный и логический анализ.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников, состоящий из 58 источников.

## Глава 1 Общая характеристика вещных прав

### 1.1 Генезис вещных прав в рамках развития гражданского права

Вещное право является традиционной цивилистической конструкцией, которая зародилась еще в римском праве. По мнению исследователей, вопросам вещных прав уделялось особое внимание еще в древние времена, и именно в римском праве появились первые упоминания о частной собственности [1, с. 59]. Так, по римскому праву, право собственности выражалось в господстве лица над вещью «с возможностью собственника пользоваться вещью и извлекать плоды ею приносимые». Можно говорить о том, что в юридической доктрине римского права существовали разновидности прав на чужие вещи (*iugainrealiena*), которые по своей сути ограничивали право собственности. В современной доктрине гражданского права такие правомочия именуются ограниченными вещными правами или производными вещными правами.

Анализируя ретроспективные аспекты становления и развития частных прав на чужие вещи, в первую очередь, необходимо отметить, что до настоящего времени не сложилось единого мнения относительно этапов формирования системы ограниченных вещных прав и их содержания. Например, выдающийся юрист в области гражданского законодательства, которого также именуют первым российским лектором по гражданскому праву, – Д.И. Мейер в своих работах говорил о том, что в праве Древнего Рима существовала и применялась на практике система прав на чужие вещи, которые именовались сервитутами [29, с. 184].

Вместе с тем, например, Е.А. Суханов считает, что само понятие «ограниченные вещные права» не могло применяться в праве Древнего Рима, так как в указанный период не существовало такого рода общих абстрактных понятий. По мнению данного ученого, категория сервитутных прав появляется в римском праве императорского периода (I век до н. э. - V век н.

э.). Сервитуты рассматривались не как ограниченные права на чужую вещь, а как «право на свою вещь», по содержанию схожее с правом собственности, но не идентичное. В процессе развития общественных и хозяйственных отношений в римском праве стали появляться такие правовые категории, как узифрукт, сервитут, эмфитевзис, но и они не были объединены в самостоятельный институт «прав на чужие вещи» [50, с. 290].

З.М. Черниловский в своих работах не придерживается мнения о том, что разновидности прав на чужие вещи в эпоху римского права сформировали самостоятельную систему ограниченных вещных прав. Вместе с тем, З.М. Черниловский считал, что из прав на чужие вещи самыми востребованными и применимыми являлись сервитутные права. Так, им было выделено четыре разновидности сервитутных прав по римскому праву:

право, предусматривающее возможность его обладателя проходить по чужому участку (например, к общественному источнику пресной воды);

право, предусматривающее возможность его обладателя перегонять скот через границы чужого участка;

право, предусматривающее возможность проезда груженой телеги через границы чужого участка;

право, предусматривающее возможность его обладателя провести систему орошения (полива) через участок, принадлежащий другому лицу [53, с. 124].

В праве Древнего Рима существовали не только сервитуты, как вид прав на чужие вещи, но также:

узифрукт – право, предусматривающее возможность использования чужого имущества в целях получения от него дохода в какой-либо форме с обязательным условием сохранности такого имущества;

суперфиций – наследственное право, предусматривающее возможность его обладателя пользоваться строением (сооружением), которое возведено на земле, принадлежащей другому лицу. В настоящее время суперфиций рассматривается как «право застройки», которым можно распоряжаться –

отчуждать, передавать по наследству, «заложить» и др.;

эмфитевзис – наследственное право, предусматривающее возможность долгосрочного пользования чужой землей и обязанность ее обработки (уплаты аренды);

залоговое право предусматривало возможность его обладателя обратиться в свою пользу собственность, принадлежащую другому лицу, если такое лицо не исполнило каких-либо обязательств. Как правило, объект залогового права определяется до момента возникновения таких обязательств. Следует отметить, что в современной доктрине юридической науки сложилось мнение, что залоговое право относится к категории обязательственных, а не вещных прав [49, с. 35].

При рассмотрении генезиса развития вещных прав следует отметить, что важным этапом в этом процессе является период феодализма. В Средние Века в Европе появляется такая категория земель, как лен (или феоде). В этом случае земельный участок передавался от сеньора (господина) своему вассалу (подданному). Условиями такого права на земельный участок являлись периодические денежные выплаты или иного рода материальные взносы, осуществляемые вассалом в пользу сеньора, обработка земельного участка и военные обязательства перед сеньором. Если господин нуждался в вооруженной поддержке, то его поданные такую поддержку были обязаны оказать. В указанный период появляется расщепленная собственность, происходит скачок в развитии и содержании вещных прав.

Институт вещных прав развивался и видоизменялся одновременно с развитием общественных отношений. Революции XVII - XIX в. в Европе были своего рода ответом на социальные и экономические процессы, происходящие в обществе, посредством которых произошло становление принципа равенства всех людей в независимости от их сословия, материального положения и гендерных признаков. Указанный промежуток времени можно назвать следующим этапом становления института вещных прав. В данный период происходит становление еще одного принципа –

принципа неприкосновенности частной собственности. Указанные принципы актуальны и в настоящее время, но в различные исторические периоды они отвергались или заменились в соответствии с идеологией правящей элиты и общими социальными и экономическими тенденциями.

Таким образом, идея феодальной собственности на землю уступила место теории ограниченных прав на чужие вещи. Теория ограниченных вещных прав была обоснована и закреплена в научных работах пандектистов. Е.А. Суханов выражает мнение, что ключевым достоинством работ пандектистов стало оформление и систематизация юридических понятий, которые в последующем стали терминологической основой как общих категорий юриспруденции, так и института вещных прав [49, с. 33].

Если говорить об истории развития вещных прав в России, то необходимо отметить, что отечественная цивилистика не имеет такого глубокого подхода к исследованию вещных прав и их дифференциации, который свойственен для западноевропейских стран.

Например, термин «право собственности» – ключевой элемент и вид вещных прав – находит свое отражение в отечественном законодательстве только в XVIII в. Безусловно, вещные права существовали и до указанного периода, но они имели свое специфическое содержание и не могло идти речи об их систематизации в силу недостаточности исследований в сфере цивилистики и их не востребованности. Существовало владельческое господство правителя (князей, царей, императоров) над землями государства, его подданными. Земля (земельные участки), как объект вещных прав, в силу своих особенностей (например, ограниченности и недвижимости) исторически являлась важнейшим объектом общественных отношений. Существовали такие виды владения как «вотчинное», «поместное».

Законодательное отражение указанных разновидностей вещных прав мы видим в главах XVI - XVII Соборного уложения 1649 г. В Соборном уложении были закреплены основания приобретения указанных вещных прав, обязанности субъектов права, объем правомочий и др. С условностью

можно говорить о том, что вотчинные и поместные владения являлись разновидностью ограниченных вещных прав, так как абсолютное господство над объектами вещного права сохранял государь, который передавал часть правомочий своим подданным в зависимости от их заслуг. Такая категория граждан, как крепостные крестьяне, находились во владении своих господ, их правовой статус можно охарактеризовать термином «бесправность». Поэтому, модели западноевропейских государств расщепленной собственности и производных вещных прав чужды отечественным видам вещных прав, что свидетельствует о самобытности развития института вещных прав в России [1, с. 60].

В период правления Екатерины II в содержании гражданско-правовых отношений наблюдаются значимые изменения, дворяне приобретают личные свободы, однако господство над имущественными правами сохраняется за государем и в XIX в.

Впервые на законодательном уровне термин «вещные прав» был закреплен в Гражданском кодексе РСФСР в 1922 году. К ограниченным вещным правам законодателем были отнесены:

залог;

право застройки.

Право застройки, как вид ограниченных вещных прав, нашло свое отражение в законодательстве начала XX века, как ответ на экономические и социальные потребности общества. Первая мировая и Гражданская войны породили острую нужду в жилье. Однако и эти виды вещных прав просуществовали недолго.

Для законодательства в сфере гражданского права периода существования СССР характерен отказ от права частной собственности. Термин «частная собственность» стал синонимом ругательных выражений. Однако существовала личная собственность. Отличия между понятиями «частная собственность» и «личная собственность» заключались в том, что право личной собственности исключало возможность нахождения в

собственности гражданина средств производства. Указанные особенности нашли свое отражение даже в конституции – законодательном акте, обладающим высшей юридической силой – так в ст. ст. 9 - 10 Конституции СССР 1936 г. было закреплено, что «наряду с социалистической системой хозяйства, являющейся господствующей формой хозяйства в СССР, допускается законом мелкое частное хозяйство единоличных крестьян и кустарей, основанное на личном труде и исключаящее эксплуатацию чужого труда. Право личной собственности граждан на их трудовые доходы и сбережения, на жилой дом и подсобное домашнее хозяйство, на предметы домашнего хозяйства и обихода, на предметы личного потребления и удобства, равно как право наследования личной собственности граждан — охраняются законом» [1, с. 61].

Ограниченные вещные права, как форма частного владения, были также под «запретом». В обществе вырабатывалось негативное отношение к основам капиталистических взаимоотношений и элементам их порождающим.

В ГК РСФСР 1964 г. была закреплена разновидность ограниченных вещных прав – право оперативного управления. По мнению А.В. Веендиктова, «государство наделено всей полнотой правомочий собственника и никто иной не является субъектом присвоения, не присваивает и не может присваивать объекты, находящиеся в государственной собственности. Собственник всегда действует своей властью и в своих интересах, а субъект, осуществляющий оперативное управление имуществом, действует властью собственника и в интересах собственника» [7, с. 315]. Очевидно, что по мнению большей части советских цивилистов, право собственности и производные права от права собственности являлось прерогативой государства.

Следующий, переломный этап развития отечественного института вещных прав наблюдается в последнее десятилетие XX века. В указанный период были приняты:

закон 1990 г. «О собственности в РСФСР»;  
закон 1990 г. «О предприятиях и предпринимательской деятельности»;  
Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991  
г.

Необходимость принятия вышеуказанных нормативно-правовых актов была продиктована социальными и экономическими тенденциями общества. Были законодательно отражены не только термин «вещные права», но и различные виды вещных прав.

В 1994 года был принят действующий ГК РФ, в разделе II которого нашли свое закрепление как право собственности, так и иные вещные права.

В целом, в результате рассмотрения вопроса генезиса вещных прав в рамках развития гражданского права можно сформулировать общий вывод, что вещное право является классической конструкцией цивилистики, которая берет свое начало из римского права. В последующем развитие вещного права наблюдается в период феодализма. В Средние Века в Европе появляется такая категория земель, как лен (или феоде). В указанный период появляется расщепленная собственность, происходит скачок в развитии и содержании вещных прав.

Институт вещных прав развивался и видоизменялся одновременно с развитием общественных отношений. Революции XVII - XIX в. в Европе были своего рода ответом на социальные и экономические процессы, происходящие в обществе. Указанный промежуток времени можно назвать следующим этапом становления института вещных прав. Таким образом, идея феодальной собственности на землю уступила место теории ограниченных прав на чужие вещи.

Законодательство о вещных правах в России имеет свой особый путь развития, который кардинально отличается от процессов становления института вещного права в государствах, правовые системы которых относятся к романо-германской правовой семье. Отечественная цивилистика не имеет такого глубокого подхода к исследованию вещных прав и их

дифференциации, который свойственен для западноевропейских стран.

Долгие годы в России отсутствовало всестороннее и полноценное регулирование вещных прав. Внедрению механизма регулирования вещных прав мешали различные исторические события. Фактически развитие вещного права началось в начале 90-х годов XX века. В 1994 был принят действующий ГК РФ, которым предусмотрен отдельный раздел, посвященный праву собственности и иным вещным правам.

## **1.2 Понятие и признаки вещных прав**

Для понимания сущности категории вещного права, в первую очередь, необходимо рассмотреть некоторые из ключевых характеристик вещного права, предлагаемых тем или иным исследователем.

Так, Е.А. Суханов выделяет несколько обязательных признаков исследуемого института гражданского права:

1. Вещные права закрепляют прямое отношение субъекта права к вещи и дают данному лицу возможность применять такую вещь в целях собственной заинтересованности в отсутствии участия третьих лиц.

2. Безусловный характер вещных прав, который определяет характер взаимосвязи субъекта права с иными лицами.

3. Вещные права подлежат защите от каких-либо противоправных посягательств посредством вещных исков к посягающей стороне.

4. Объектом вещных прав выступают индивидуально-определенные вещи. Если отсутствует вещь(объект), то отсутствует и само право.

5. Лица, которые не являются непосредственным субъектом вещных прав, обязаны быть осведомлены о характеристиках вещных прав (содержании, видах и др.) [49, с. 37].

Соответственно, по мнению Е.А. Суханова, вещное право – это абсолютное субъективное право лица, выраженное в фактическом господстве лица над индивидуально-определенной вещью, которое подлежат защите от

каких-либо противоправных посягательств со стороны третьих лиц посредством предъявления вещных исков к посягающей стороне [49, с. 38].

А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой придерживаются мнения, что сущность вещного права нельзя сводить к отношению субъекта права и вещи. Но, вещное право реализуется с целью удовлетворения интересов и потребностей владельца индивидуально-определенной вещи посредством его действий по отношению к объекту права [46, с. 244]. При этом, данные исследователи выделяют два обязательных признака вещных прав:

вещное право является правом следования, если право собственности на индивидуально-определенное имущество перешло к иному лицу, то это не влечет за собой прекращение иных вещных прав лица на такое имущество.

безусловный характер защиты вещного права, выраженный в правомочии субъекта права защищать свои вещные права и интересы от каких-либо противоправных посягательств со стороны третьих лиц посредством предъявления вещных исков к посягающей стороне [46, с. 245].

Очевидно, что в отличие от Е.А. Суханова, А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой акцентировали внимание на том, что объектом вещного права может выступать не только вещь. Это связано не столько с разницей взглядов авторов на понимание сущности самого вещного права, как в разной трактовке понятия «вещь».

В.А. Белов при характеристике вещных прав также отмечает, что их объектом выступают индивидуально-определенные вещи, а само право в оформленном виде определяет принадлежность вещи тому или иному лицу, объем права вытекает из соответствующих норм законодательства в сфере гражданского права [4, с. 38].

В целом, оперируя данными мнениями представителей цивилистической науки, можно выделить следующие неотъемлемые признаки вещного права:

объектом вещного права выступает индивидуально-определенная вещь;

право является абсолютным и субъективным, субъект по своему усмотрению и в рамках объема правомочий может использовать объект права;

при характеристике сущности права основополагающая роль отводится внутренней связи между субъектом права и его объектом (вещью);

право в оформленном виде определяет принадлежность вещи тому или иному лицу, объем права устанавливается законом и определяет обязанности третьих лиц по отношению к чужому вещному праву;

неотъемлемым элементом вещного права в современной цивилистической науке является возможность защиты вещных прав от каких-либо посягательств с помощью подачи искового заявления в судебные органы.

Следует отметить, что в гражданско-правовой науке выделяют два вида правоотношений: вещные и обязательственные. При характеристике вещного права необходимо разграничить вышеуказанные категории. Так, вещные правоотношения можно охарактеризовать тем, что субъект вещного права по своему усмотрению и в рамках объема правомочий может самостоятельно и без вмешательства третьих лиц использовать объект права и совершать с ним или по отношению к нему какие-либо действия в целях удовлетворения своих потребностей и интересов за счет полезных свойств индивидуально-определенной вещи путем непосредственной связи между объектом и субъектом права. Тогда как, если рассматривать обязательственные правоотношения, то субъект права может удовлетворить свои потребности за счет определенных и значимых действий стороны (должника), которая в силу закона или договора обязана совершить какие-либо значимые действия в пользу кредитора [36, с. 67].

Можно сформулировать следующее определение: вещное право – это субъективное абсолютное право лица на индивидуально-определенную вещь, с присущими для него признаками.

В целом, проведенное в данном параграфе выпускной

квалификационной работы исследование позволяет сформулировать общий вывод, что на протяжении своего существования, институт вещного права доказал свою практическую важность, необходимость закрепления и реализации в современном гражданском праве.

Вещное право – это субъективное абсолютное право лица на индивидуально-определенную вещь, с присущими для него признаками.

Можно выделить следующие неотъемлемые признаки вещного права: объектом вещного права выступает индивидуально-определенная вещь; право является абсолютным и субъективным, субъект по своему усмотрению и в рамках объема правомочий может использовать объект права; при характеристике сущности права основополагающая роль отводится внутренней связи между субъектом права и его объектом (вещью); право в оформленном виде определяет принадлежность вещи тому или иному лицу, объем права устанавливается законом и определяет обязанности третьих лиц по отношению к чужому вещному праву; неотъемлемым элементом вещного права в современной цивилистической науке является возможность защиты вещных прав от каких-либо посягательств с помощью подачи искового заявления в судебные органы.

## Глава 2 Особенности системы вещных прав

### 2.1 Право собственности как основное вещное право

Право собственности в объективном смысле – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности имущественных благ, возможности владения, пользования и распоряжения этим имуществом, а также правовые средства защиты прав собственника.

Право собственности, установив принадлежность, фиксирует в своих нормах владение, а также возможность пользования и распоряжения материальными объектами, то есть правомочия собственника по владению, пользованию, распоряжению имуществом. Кроме того, установив принадлежность и закрепив правомочия собственника, нормы права собственности обеспечивают правовые средства охраны прав собственника на принадлежащие ему блага [54, с. 76].

В субъективном смысле, правом собственности, по мнению Е.А. Суханова, является субъективное гражданское право лица владеть по своему усмотрению, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в то же время, принимая на себя бремя и риск его содержания [50, с. 188].

Следовательно, вышеуказанный подход к трактовке права собственности вытекает из законодательного подхода, так как в п. 1 ст. 209 ГК РФ законодатель определяет рассматриваемое понятие посредством перечисления триады правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению своим (принадлежащим собственнику) имуществом.

Триада правомочий собственника отражает фактическое содержание права собственности и реальные способы его использования.

В совокупности они придают собственности характер наиболее широкого с точки зрения правового содержания имущественного права, которым могут обладать все субъекты гражданского права.

Владение — это господство над вещью, пользование которой состоит в извлечении выгод, которыми в свою очередь определяется экономическое значение. В свою очередь, возможность совершения различных сделок дает распоряжение [26, с. 205].

В науке гражданского права, под правомочием владения понимают закрепленную законом возможность фактического обладания имуществом и контроля над ним, осуществляемую собственником добросовестно и законно. Правомочие владения органично сочетает в себе объективные и субъективные элементы, а отсутствие одного из них не позволяет говорить о наличии у лица права владения.

Основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств и его потребление представляет собой правомочие пользования. Оно тесно связано с правомочием владения, так как, можно имуществом пользоваться, только фактически владея им.

Рассматривая правомочие распоряжения, как возможность определения собственником фактической и юридической судьбы вещи, необходимо акцентировать внимание на его субъекте — объектный характер. Собственник вещи вправе распоряжаться по своему усмотрению, например, отдавать в залог, либо обременять иными способами, отчуждать и др. в границах, не противоречащих закону и иным правовым актам, а также не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

Необходимо отметить, что правомочия, составляющие право собственности, тесно взаимосвязаны между собой. Главное, что характеризует в российском гражданском праве правомочия собственника — это возможность осуществлять их по своему усмотрению, а именно — самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами.

Таким образом, можно сформулировать общий вывод, что право владения, пользования, распоряжения раскрывает значение права

собственности с юридической стороны – абсолютное и исключительное обладание, характеризующие положение собственника в системе гражданских правоотношений как субъекта общедозволительных прав. Для реализации потенциальных возможностей, заложенных в этих правомочиях, необходим юридический факт, который делает определенного субъекта права в собственника конкретного имущества.

Частная собственность представляет собой одну из форм собственности, которая заключается в предоставлении физическим или юридическим лицам (за исключением государства и муниципального образования) права на объект собственности.

Частная собственность тесно связана по содержанию с индивидуальной собственностью в том, что основные правомочия сосредоточены в одном физическом или юридическом лице.

Граждане и юридические лица являются субъектами права частной собственности. Независимо от дееспособности – от возраста и состояния здоровья - граждане могут быть субъектами права частной собственности.

Субъектами права собственности могут быть и иностранные граждане, а также лица без гражданства, кроме случаев, установленных федеральными законами или международным договором РФ. Например, иностранные граждане не вправе приобретать в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения [37, с. 62].

Законодатель наделяет гражданина правом быть собственником имущества без специальной регистрации и разрешения, но единственным доказательством существования зарегистрированного права гражданина на объекты недвижимости является государственная регистрация.

В случае принятия решения о создании юридического лица гражданин в собственность ему передает вклад (взнос), и приобретает по отношению к нему обязательственные права.

Возможность для граждан и юридических лиц иметь в собственности объекты движимого и недвижимого имущества признается

оборотоспособностью имущества. Лишь в порядке, установленном законом вводятся ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав.

В определенных случаях, объекты гражданских прав могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, либо совершение сделок допускается по специальному разрешению. Например, земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому, в порядке регламентированном федеральными законами. В свою очередь, результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации не могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому. При этом, права на соответствующие результаты или средства являются отчуждаемыми.

Особым объектом права собственности является предприятие, которое признается имущественным комплексом и включает в себя все виды имущества, предназначенные для его деятельности - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также любые исключительные права (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания) [37, с. 64].

Таким образом, федеральный законодатель наделяет гражданина правом иметь в собственности не только предметы потребления, но и средства производства. Содержание права собственности граждан составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Порядок и пределы реализации правомочий регламентированы законодателем.

ГК РФ выделяет в качестве субъектов права собственности юридических лиц - коммерческие и некоммерческие организации. Следует отметить, что к субъектам права собственности не относятся финансируемые собственником – Российской Федерацией, субъектами РФ, муниципальными образованиями - государственные и муниципальные предприятия и учреждения.

Государственной собственностью, в соответствии с действующим законодательством, является имущество, которое принадлежит на праве

собственности Российской Федерации (федеральная собственность), а также имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономным областям, автономным округам и являющееся собственностью субъектов Российской Федерации (ст. 214 (п. 1 и 2) части 1 ГК РФ).

Это один из основных элементов экономической и социальной системы Российской Федерации, без которого невозможно нормальное функционирование государства, выполнение основных его функции. В соответствии с ГК РФ (ст. 294, 296) имущество, которое находится в собственности у государства, закреплено за государственными учреждениями и предприятиями во владение, пользование и распоряжение.

Кроме того, государственной собственностью является земля и другие природные ресурсы, которые не находятся в собственности физических, юридических лиц и муниципальных образований.

Государственная собственность включает в себя:

объекты, которые составляют национальное государства, такие как: охраняемые или особым используемые природные богатства и природные ресурсы, объекты историко-культурного, художественного и природного наследия;

объекты, обеспечивающие выполнения функции аппарата федеральных органов власти и управления и решения государственных целей и задач (Государственная казна Российской Федерации, имущество вооруженных сил и различных войск, предприятия и т.д.);

объекты оборонной отрасли, оборонного производства, сервиса. В том числе имущество оборонных предприятия;

объекты отраслей народного хозяйства, которые обеспечивают жизнедеятельность государства в целом и развитие других отраслей;

федеральные автомобильные дороги общего пользования и организации, курирующие обслуживание их состояния.

Можно констатировать, что государственной собственностью в

Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности России, и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ — краям, республикам, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам. Природные ресурсы и земля, не находящиеся в собственности юридических лиц, граждан или муниципального образования, являются государственной собственностью.

Муниципальная собственность, согласно Конституции РФ [23], является самостоятельной формой собственности, не являющейся разновидностью государственного имущества, признается и подлежит правовой защите наравне с другими формами собственности.

ГК РФ в ч. 1 ст. 215 не дает конкретного определения муниципальной собственности, а лишь указывает, что к муниципальному имуществу относится имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

В состав муниципальной собственности входит имущество, необходимое для выполнения полномочий органов местного самоуправления как публичной власти. Как показывает практика, возникают судебные споры по разграничению права собственности. Несмотря на то, что законодателем установлен порядок передачи имущества из федеральной собственности в муниципальную собственность, возникают ситуации, когда государственная регистрация права муниципальной собственности недвижимого спорного имущества происходит в судебном порядке. Так, решением Арбитражного суда Тамбовской области от 28.10.2015 № А64-5999 было удовлетворено заявление о признании права собственности муниципального образования на недвижимое имущество [41].

Нередки случаи, когда органы местного самоуправления отказываются принять в муниципальную собственность спорные здания жилищного фонда и земельные участки. Поскольку приватизация жилого фонда в составе приватизируемого предприятия не допускается, то спорное имущество

подлежит передаче в муниципальную собственность. Согласно Определению Верховного Суда РФ от 09.02.2018 № 306-КГ18-780 по делу № А65-17758, требования ОАО «ТГК-16», принять в муниципальную собственность общежитие и земельный участок являются обоснованными, поэтому Исполнительному комитету муниципального образования города Нижнекамска было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации [34].

Решением Мостовского районного суда Краснодарского края от 14.08.2015 по делу № 2-5/2015 признаны незаконными действия ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае в части передачи имущества в одностороннем порядке из федеральной собственности в муниципальную собственность. Ответчика также обязали установить точный перечень имущества, находящегося в собственности Российской Федерации и подлежащего передаче в муниципальную собственность [42].

Таким образом, как показывает анализ судебной практики, порядок формирования муниципальной собственности требует дальнейшего разграничения полномочий и предметов ведения между органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Поскольку нормативные правовые акты не дают конкретного перечня объектов муниципальной собственности и особенностей его правового режима, а это существенно затрудняет выбор формы управления муниципальной собственностью, то требуется дальнейшее совершенствование законодательства в данной сфере.

В целом, можно сформулировать общий вывод, что право собственности в настоящее время является неотъемлемой частью российского общества, собственность является базисом, находится в центре функционирования рыночной экономической системы Российской Федерации. В этой связи достаточно важным и востребованным становится

непрерывное совершенствование и дальнейшее развитие законодательства в этой сфере. Исключительно значимый характер приобретает правильное применение правовых норм в реальной действительности, на практике, особенно в деятельности арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

## **2.2 Ограниченные вещные права**

В гражданском обороте, кроме права собственности, существуют иные права, которые обладают признаками вещных прав, однако не принадлежащие собственникам. Такие права в литературе по гражданскому праву называются ограниченными вещными правами.

Ограничениями прав толкуется комплексность пределов воплощения прав, которые установлены законом, в связи с необходимостью гарантирования различных интересов в обществе, которые могут быть нарушены свободным использованием собственности правообладателем. Обременение вещи образуется с установлением ограничения в триаде (правомочии) права собственности.

Ограничение пользования вещью, в основном выражается в запрете размещения определенных объектов и запрете осуществления определенных видов деятельности.

Очень часто понятия «ограничение» и «обременение» в теории и практике отождествляют. В литературе по гражданскому праву авторы отмечают, что законодательство РФ и юридическая наука, действующая на сегодняшний день, не определили четкие критерии отнесения разнообразных правовых стеснений собственников, а так же обладателей иных гражданских правомочий к разряду ограничений или обременений [58, с. 170].

Понятие «обременение» и «ограничение» в ряде случаев смешиваются. Например, Е.И. Рылько полагает, что ограничениями права собственности представляющие стеснения, затруднения собственника в материализации его субъективного права с целью обеспечения защиты основ конституционного

строю, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства [44, с. 258]. Перечисленные ограничения устанавливаются законом, а так же договором в предусмотренных законом случаях, в отличие от обременений, возлагаемых на себя самим собственником. Однако, в данном определении представляется крайне сложным четко выявить отличия исследуемых категорий. Например, сервитут устанавливается как в судебном порядке, так и по соглашению с собственником соседнего земельного участка.

Как бы то ни было, значительное большинство исследователей в качестве критерия различения понятий «ограничение» и «обременение» прав затрагивают присутствие или отсутствие воздействия третьих лиц. Так, А.И. Зырянов высказывает мнение о том, что обременения права собственности представляют собой такую правовую конструкцию, в силу которой третьи лица накапливают некоторые правомочия или их часть в отношении имущества собственника. Де-факто часть полномочий собственника имущества передается управомоченному третьему лицу, в связи с чем собственник перестает обладать некоторыми из предоставляемых ему законом возможностей реализации права собственности либо реализовывает их с учетом прав и законных интересов данного третьего лица [15, с. 27]. В данных случаях, как при аренде (обязательстве), так и установлении сервитута (вещном праве) собственность обременяется третьим лицом и право последнего следует за вещью, если изменяется ее собственник, то есть бремя следует за вещью. Также присутствует право третьего лица при обременении вещи собственника, как в относительном, так и в вещном (абсолютном) правоотношении. Притеснение права собственника всегда носит характер абсолютного правоотношения, стесняя содержание права собственности, которое является его внутренней характеристикой.

Выявление единых принципов ограничения права собственности имеет важное значение для режима ограничений. Так, А.В. Регель были выделены следующие принципы ограничения права собственности на земельные

участки сельскохозяйственного назначения, которые при условии их адаптации могут рассматриваться и как общие для всего института права частной собственности на землю в целом:

соответствие ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения принципу правовой определенности;

ограничение права собственности на земельный участок в интересах общества соответствует законной цели;

соблюдение соразмерности ограничения права собственности на земельный участок [40, с. 264].

Можно согласиться с О.В. Бумажниковой, что, отношения между собственником и иными субъектами гражданского права по поводу вещей проявляет способность к сосуществованию с третьими лицами и самоограничению. Баланс интересов как собственника, так и третьих лиц, а так же общества в целом обеспечивает система взаимных ограничений [5, с. 9].

В ГК РФ дается перечень ограниченных вещных прав, включающий права трех основных групп:

право оперативного управления и право хозяйственного ведения;

права пользования земельными участками;

вещные права, которое происходят от римского права, называемые сервитутами.

В период господства государственной собственности, государственным юридическим лицам в СССР, которые выступали в имущественном обороте, были переданы правомочия в отношении выделенного им государственного имущества. Данным правомочиям было дано название - право оперативного управления. Так как государственные предприятия в последующем получили право расширения самостоятельности, законодательством им было предоставлены широкие полномочия по распоряжению имуществом. Такое распоряжение получило наименование - право хозяйственного ведения.

Необходимо отметить, что при общности правовой природы вещных

прав, перечисленных в ГК РФ, существуют различия в их механизме действия предмете. Если сервитуты, а так же права землепользования формируются в отношении определенного недвижимого имущества, то право оперативного управления и право хозяйственного ведения имеют своим предметом как недвижимое, за исключением земельных участков. В соответствии с ГК РФ продукция и доходы, получаемые от использования имущества, которое находится в оперативном управлении или хозяйственном ведении, а так же имущество, приобретенное унитарным предприятием, поступают либо в хозяйственное ведение, либо оперативное управление предприятия.

Перечень вещных прав, который дается ГК РФ не является закрытым, данный перечень дополняется нормами ГК РФ и иных нормативных правовых актов.

Из отмеченных одинаковых правовых признаков вещных прав, к их числу, относятся и некоторые другие институты гражданского права:

а) завещательный отказ завещателя, который предусматривает обязанность наследника, к которому переходит жилое помещение, предоставить это помещение или часть его для проживания другому лицу;

б) пожизненное содержание с иждивением, когда оно включает право получателя ренты пользоваться жилым домом, квартирой или земельным участком;

в) залог имущества, который регулируется нормами главы 23 ГК РФ, и его разновидность, например, ипотека, которая является предметом Закона об ипотеке.

Данные права создают устойчивые и при этом долгосрочные правомочия в отношении недвижимого имущества.

В ГК РФ институт залога заключен в разделе об обязательственном праве, и формально он должен относиться к числу обязательств. Как бы то ни было, он обладает вещно-правовыми чертами, и предположительно в будущем последует изменение его правовой характеристики. Следует учесть

и то, что во многих государствах Залог является вещным правом. Данные изменения предлагаются в доктрине и могут сделать залог эффективным обеспечительным средством, что является не маловажным для привлечения крупных инвестиций, в том числе и иностранных.

Среди особенностей вещных прав на чужое имущество можно отметить следующие:

содержание права на чужое имущество значительно уже, чем права собственности, они носят ограничительный характер;

вещные права лиц на чужие вещи производны и зависят от права собственности на ту же вещь;

вещные права лиц, которые не являются собственниками, защищаются теми же способами, что и право собственности;

принцип «эластичности» права собственности заключается в том, что ограниченные вещные права сжимают право собственности, при их прекращении право собственности восстанавливается в прежнем объеме;

содержание и характер ограниченных вещных прав определяется законом;

недвижимое имущество выступает объектом вещных прав на чужое имущество.

На основании приведенных выше особенностей ограниченных вещных прав можно сформулировать определение непосредственно ограниченных вещных прав.

В.П. Камышанский считает, что «право на чужие вещи - это основанное на законе производное и ограниченное от права собственности абсолютное вещное право, пределы которого устанавливаются законом либо собственником, и обладающие абсолютной защитой» [17, с. 188].

Л.В. Щенникова конструирует ограниченные вещные права как права на чужие вещи, зависимые и производные от прав собственника, имеющие неодинаковое содержание, но ограниченные по сравнению с правом собственности, воплощающие суверенно от воли собственника, а так же всех

иных лиц и оперирующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя [56, с. 371].

И.А. Емелькина формулирует ограниченные вещные права как производные от права собственности права на чужую вещь, ограниченные в содержании, разрешаемые управомоченному лицу - титульному владельцу - подействовать на вещь без участия собственника, в рамках, зафиксированных законом или договором с собственником [13, с. 188].

Можно видеть, что, хотя формулировки, которые предлагают данные исследователи, различны, они сходятся во мнении, что ограниченные вещные права зависимы и производны от права собственности, осуществляются на основе соглашения с собственником или закона и пользуются абсолютной защитой.

В настоящий момент, в гражданском праве перечень ограниченных вещных прав является исчерпывающим. Не допускается иных вещных прав, кроме тех, которые прямо установлены в законе. Кроме того, участники соглашения не могут создать или изменить содержание ограниченных вещных прав в результате заключения договора.

Законодательство Российской Федерации предусматривает следующие типы ограниченных вещных прав:

вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника;

ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков;

права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом жилыми помещениями);

обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога (залогодержателя) и удержания, объектами которых, в отличие от иных вещных прав, могут являться движимые вещи.

Право хозяйственного ведения, а также право оперативного управления относятся к вещным правам юридических лиц на хозяйствование

с имуществом собственника. Данные права воплощают специфику российского гражданского права, не имеющего аналогов. Сегодня данный вид вещных прав является самым распространенным, поскольку характеризуют имущественную обособленность унитарных предприятий и учреждений.

К ограниченным вещным правам по использованию чужих земельных участков относят следующее:

право пожизненного наследуемого владения землей, принадлежащее гражданам;

право постоянного (бессрочного) пользования землей, субъектом которого могут быть как граждане, так и юридические лица;

сервитуты, которые могут иметь объектом земельные участки, а так же здания и сооружения. В ГК РФ, сервитуты понимаются как права ограниченного пользования соседним участком, которое основывается на основе соглашения собственников соседствующих участков. Водные сервитуты в виде прав на забор воды, совершения паромных и лодочных переправ через водные объекты, водопой скота возникают по соглашению с их собственниками;

право застройки чужого земельного участка, которое присуще субъектам прав пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Данное право заключается в возможности на соответствующем участке возведения объектов недвижимости, которые впоследствии становятся собственностью застройщика.

Право хозяйственного ведения – это вещное право, представляющее государственному или муниципальному унитарному предприятию допустимость владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им на этом праве имуществом в пределах, фиксированных Гражданским кодексом Российской Федерации.

Право хозяйственного ведения у унитарного предприятия возникает с момента передачи ему имущества собственником, если иное не установлено

законодательством РФ.

Прекращение права хозяйственного ведения осуществляется в порядке и на основании, которые предусмотрены законодательством РФ и в случаях изъятия по решению собственника имущества у предприятия.

Право оперативного управления – это право, которое предоставляется казенному предприятию или учреждению в отношении консолидированного за ними имущества допустимость воплощать в пределах, постановленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им.

Субъектами права оперативного управления на имущество, обозначаются казенные предприятия и учреждения. Объектами права оперативного управления образуются имущественные комплексы, которые входят в состав предприятия, предназначенные для его деятельности. Значительное место среди объектов права оперативного управления занимают денежные средства. Данные объекты выделяются государством и муниципальными учреждениями из соответствующих бюджетов. Собственник сам решает вопрос о распределении доходов казенного предприятия. Учреждение также не вправе изымать либо распоряжаться имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных по смете, и закрепленным за ним.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком дает право его обладателю на владение и пользование земельным участком, который находится в собственности и владении государства – бессрочно, то есть без установления срока пользования. При отчуждении право собственности на здание, строение, сооружение, которое находится на его земельном участке, передается приобретателю на тех же условиях и в том же объеме, что было у прежнего собственника. Прекращение права постоянного пользования земельным участком может быть прекращено добровольно или принудительно.

Право пожизненного наследуемого владения устанавливается в отношении земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Субъектами данного права являются только граждане. Основаниями возникновения такого права являются:

принятие гражданином наследства;

на основании заключения договора купли-продажи недвижимости или иное основание перехода права собственности.

Владелец земельного участка может передавать его только в аренду другим лицам. Сделки, которые подразумевают отчуждение земельного участка, например, продажа или залог законодательством РФ не допускаются. Прекращение права пожизненного наследуемого владения связано со смертью владельца или отказом от такого земельного участка.

Сервитутные права – это права, которые закрепляют за гражданами и юридическими лицами в ограниченном объеме пользоваться чужим недвижимым имуществом. Предметом сервитутов выступают водные пути прохождения лодок и паромов, земельные участки, сооружения, здания и иное недвижимое имущество, пользование которым ограничено. Объектом сервитута, несомненно, является только недвижимое имущество. Субъектами сервитутного права являются граждане и юридические лица. Сервитуты могут быть публичными, частными, постоянными и срочными [39, с. 46].

В Определении Верховного Суда РФ от 16.08.2011 г. № 4-В11-25 указано, что по своей правовой природе сервитут является вспомогательным способом реализации лицом права собственности в отношении, принадлежащего ему земельного участка при наличии препятствий для его использования в полной мере, в связи с чем установление сервитута допустимо только в случае невозможности использования земельного участка для целей, указанных в п. 1 ст. 274 ГК РФ [33].

Ограниченные вещные права пользования жилыми помещениями, представляют собой ограниченное пользование помещением на законном основании при отчуждении данного имущества собственником и не могут

быть выселены из него по требованию нового собственника. Согласно закону, в правах здесь ограничен собственник такого недвижимого имущества и не может распоряжаться обремененной частью.

В целом, проведенное в данном параграфе выпускной квалификационной работы исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

В гражданском обороте существуют иные права, которые обладают признаками вещных прав, однако не принадлежащие собственникам. Наличие данных прав обуславливается определенными обстоятельствами, которые указывают на нуждаемость облегчения возложенной на собственника тяжести бремени по содержанию своего имущества.

В ГК РФ дается перечень ограниченных вещных прав, включающий права трех основных групп:

права оперативного управления и хозяйственного ведения;

права пользования земельными участками;

традиционные вещные права частного права, которые происходят от римского права – сервитуты.

Сходными чертами ограниченных вещных прав и права собственности являются: одинаковые правовые способы защиты собственников; в большинстве случаев совмещает перечень прав и обязанностей собственников и субъектов ограниченных вещных прав; одинаковый порядок возникновения и прекращения права собственности и прав хозяйственного ведения и оперативного управления.

Отличительными чертами между ограниченными вещными правами и правом собственности являются: право собственности это наиболее полное вещное право, остальные вещные права носят производный характер; на праве собственности имущество может принадлежать как гражданам Российской Федерации и юридическим лицам, так и апатридам, иностранным гражданам и юридическим лицам; право собственности охватывает любые объекты материального мира.

## **Глава 3 Проблемы развития законодательства о вещных правах в России**

### **3.1 Актуальные проблемы законодательства о вещных правах в России**

Проанализируем актуальные проблемы законодательства о вещных правах в России. Необходимо отметить, что законодательство о вещных правах в России имеет свой особый путь развития, который кардинально отличается от процессов становления института вещного права в государствах, правовые системы которых относятся к романо-германской правовой семье. Отечественная цивилистика не имеет такого глубокого подхода к исследованию вещных прав и их дифференциации, который свойственен для западноевропейских стран.

В первую очередь, одна из важнейших проблем законодательства о вещных правах в России – отсутствие исторически сложившейся проработанной и реализованной на практике базы отечественного законодательства о вещных правах.

После принятия действующего ГК РФ норм, законодательно регулирующих вещные права, недостаточно. Фактически сложились условия при которых в большей степени регулирование правоотношений в сфере вещных прав перешло к судебной практике, что представляет собой невероятную ситуацию для любого развитого правопорядка. В современных условиях актуальные вопросы вещного права регулируются постановлениями пленумов высших судов, а не законом. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [38] является фундаментальным и в действительности регулирует вещные правоотношения в большей мере, чем ГК РФ.

Такая ситуация должна быть преодолена путем реформирования гражданского законодательства в сфере вещных прав, из чего вытекает вторая проблема законодательства о вещных правах в России – в современных условиях актуальные вопросы вещного права в своем большинстве регулируются постановлениями пленумов высших судов, а не законом.

Важная проблема вещных прав в России заключается в отсутствии полноценной системы ограниченных вещных права в гражданском законодательстве. В Разделе II ГК РФ ключевое место отведено нормам о праве собственности, тогда как нормативное закрепление положений об иных вещных правах минимально, что не отвечает социальным и экономическим потребностям современного общества. Существует потребность формирования эффективной и содержательной системы вещных прав. Системы, которая бы включала в себя и полноценно раскрывала не только нормы о праве собственности, но и нормы об ограниченных вещных правах, способных удовлетворить потребности субъектов гражданского оборота, так как многие гражданско-правовые отношения в своей большей части базируются на нормах вещного права (максимально стабильном и защищенном) режиме пользования чужим имуществом.

Вещные права, их стабильность и защита выступает основой рыночных отношений и экономического развития, благополучия общества. На наш взгляд, одним из проблемных аспектов законодательства о вещных правах является отсутствие механизма посессорной защиты владения.

Предполагается, что в развитой правовой системе должна быть обеспечена защита всех участников имущественных отношений, а не только собственников имущества.

Таким образом, определена еще одна проблема законодательства о вещных правах в России – отсутствие самостоятельного механизма посессорной защиты владения.

Законодатель не торопится с переходом к гражданско-правовым

формам сервитутов и (или) иных ограниченных вещных прав, в большей мере соответствующим рыночным условиям хозяйствования. Ситуацию осложняет конкуренция в регулировании земельных отношений между гражданским и земельным законодательством, т.е., по сути, между частным и публичным правом. Согласно п. 3 ст. 3 ЗК РФ, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, но лишь при условии, если иное не предусмотрено земельным и другим природоресурсным законодательством [14].

Такой подход имеет право на существование в условиях господства публичной собственности на землю, но насколько он отвечает уже имеющимся отношениям частной собственности на земельные участки и тем более перспективам их развития в рыночных условиях.

Таким образом, важной проблемой законодательства о вещном праве выступает конкуренция положений, закрепленных в ГК РФ и ЗК РФ. Нормы вещного права, закрепленные в ГК РФ и нормы о недвижимом имуществе, земельных ресурсах должны быть тесно увязаны и корректно соотноситься не противореча друг друга.

В основном, вещные права содержат гарантии, касающиеся недвижимого имущества, а право на недвижимость является одним из фундаментальных прав. Без недвижимого имущества функционировать ни современная экономика, ни гражданский оборот не могут. Нормы вещного права, нормы о недвижимом имуществе и нормы о государственной регистрации должны быть тесно увязаны и корректно соотноситься, не противореча друг друга. Задача регулирования вещного права в ГК РФ тесно связана с идеей развития рынка недвижимости и его стабильности.

Вещное право дает гарантии прав человека, среди которых есть и имущественные права, неприкосновенность собственности, как конституционный принцип, тесно связана с вещным правом и те гарантии, которые существуют в отношении неприкосновенности собственности

выступают в свою очередь гарантией других конституционных прав в имущественной сфере.

Защита Конституцией РФ вещных прав создает специальные гарантии для вещных прав, поэтому самое главное, чтобы текущее законодательство соответствовало этим общим нормам, которые закрепляются в Конституции соответствующие гарантии.

Между тем, ситуация, к сожалению, далека от совершенства, потому что нельзя сказать что принцип неприкосновенности собственности реализован в полном объеме. Нельзя сказать, что в современных условиях действует принцип безусловного правила о том, что лишить собственности можно только по решению суда, поскольку существует ряд исключений, который прописан в законах и не признаны неконституционными с точки зрения соответствующих положений Конституции РФ. Это создает определенные сложности для развития вещного права, как основы иных прав и свобод человека. Между тем общие конституционные принципы, которые должны соблюдаться, необходимо учитывать при формировании вещного права.

Таким образом, определена еще одна проблема – в действующем законодательном регулировании вещных прав недостаточно проработан механизм защиты права собственности и иных вещных прав. Существует потребность больших гарантий судебной защиты вещных прав.

В целом, проведенное в данном параграфе выпускной квалификационной работы исследование позволяет сформулировать общий вывод, что система законодательства о вещном праве в России имеет множество недостатков, что связано с историческими аспектами становления данного института и законодательными тенденциями.

В ходе исследования, были выделены следующие основные недостатки (проблемы) законодательства о вещных правах в России:

отсутствие исторически сложившейся проработанной и реализованной на практике базы отечественного законодательства о вещных правах;

в современных условиях актуальные вопросы вещного права в своем большинстве регулируются постановлениями пленумов высших судов, а не законом, что представляет собой недопустимое явление для развитого правопорядка;

существует острая потребность в реформировании ГК РФ в части нормативного регулирования вещных прав. Наблюдается фактическое бездействие законодателя в вопросах реального совершенствования и развитие законодательно-закрепленных положений о вещных правах;

отсутствует полноценная система ограниченных вещных права в гражданском законодательстве. В Разделе II ГК РФ ключевое место отведено нормам о праве собственности, тогда как нормативное закрепление положений об иных вещных правах минимально. Что, на наш взгляд, не отвечает социальным и экономическим потребностям современного общества;

проблемой законодательства о вещном праве выступает конкуренция положений, закрепленных в ГК РФ и ЗК РФ. Нормы вещного права, закрепленные в ГК РФ и нормы о недвижимом имуществе, земельных ресурсах должны быть тесно увязаны и корректно соотноситься, а не противоречить друг другу;

в действующем законодательном регулировании вещных прав недостаточно проработан механизм защиты права собственности и иных вещных прав. Существует потребность больших гарантий судебной защиты вещных прав.

В юридической науке сложилось устойчивое мнение, что гражданское законодательство в части регулирования вещных прав нуждается в реформировании. Несмотря на то, что Россия относит себя к государству с рыночной экономикой. Видится, что в действительности существует «полурыночный правопорядок», который рано или поздно потребует менять.

### **3.2 Совершенствование законодательства о вещных правах в России**

В процессе исследования, проведенного в предыдущем параграфе выпускной квалификационной работы, был сделан вывод о безусловной необходимости реформирования гражданского законодательства в части регулирования вещного права.

В современный период гражданских правоотношений присутствует фактическая потребность в развитие института вещного права как посредством теоретико-практических исследований, так и путем внесения соответствующих изменений в действующее законодательство. Существует множество различных мнений и предложений со стороны выдающихся и малоизвестных представителей цивилистики о направлениях совершенствования законодательства о вещных правах. Однако большинство исследователей, придерживаются мнения и возлагают надежды на то, что реализация многих положений Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, в части реформирования вещного права, будет способствовать решению проблемных аспектов данного института в отечественном законодательстве. Также нельзя не отметить, что некоторые из цивилистов одобряют большинство положений законопроекта Раздела II ГК РФ, которые были сформированы на основе Концепции.

На основе анализа законопроекте Раздела II ГК РФ можно выделить несколько основных направлений совершенствования института вещного права в России:

1. Формирования эффективной и содержательной системы вещных прав. Системы, которая бы включала в себя и полноценно раскрывала не только нормы о праве собственности, но и нормы об ограниченных вещных правах, способных удовлетворить потребности субъектов гражданского оборота (включаящей закрепление актуального и необходимого права застройки).

2. Создание эффективного механизма защиты права собственности и иных вещных прав, в том числе закрепление больших гарантий судебной защиты вещных прав.

3. Расширение вещно-правовых способов защиты вещных прав, способных за счет своей исключительной направленности действительно выполнять охранную функцию права собственности и иных вещных прав.

В Законопроекте содержатся исчерпывающее и довольно подробное регулирование всех вещных прав как права собственности, так и ограниченных вещных прав и в этой части мог бы значительно улучшить законодательство о вещном праве, в частности довольно подробно в Проекте ГК РФ разработан механизм защиты вещных прав и владения, как факта, что крайне важно для экономического развития. И если бы юридическое сообщество поспособствовало реализации законопроекта хотя бы в его части, то это значительно улучшило бы институт вещного права и создало бы основу для более устойчивого экономического роста. Социально-экономические потребности общества обуславливают необходимость формирования и закрепления новых для современного отечественного законодательства видов ограниченных вещных прав.

Зачастую, объектом вещных прав выступают земельные ресурсы, которые по своей природе ограничены. В сочетании ограниченности земельных ресурсов и монополии их частных собственников экономическое развитие государства и общества замедляется. Как отмечал А.В. Венедиктов, существует потребность обеспечить возможность участия одних лиц в праве собственности других лиц на земельные участки (недвижимые вещи), а также обеспечить защиту вещных прав всех участников вещных правоотношений [16, с. 79].

На протяжении длительного времени земельные ресурсы были национализированы и являлись государственной собственностью. В настоящее время ситуация сильно не изменилась и более 80% таких ресурсов нашей страны принадлежат государству. В гражданском обороте устойчиво

закрепил свои позиции договор аренды земельного участка под застройку, объектом которого выступает земельный участок, принадлежащий государственным или муниципальным образованиям на праве собственности. Договор аренды земельных участков под застройку был введен в гражданский оборот из-за отсутствия альтернативных положений в вещном праве, но в современных условиях существует потребность его замены на вещное ограниченное право, что будет отвечать социальным и экономическим потребностям общества. В настоящее время по окончании действия договора аренды земельного участка, возведенные на нем сооружения, является собственностью арендатора, тогда как земля нет. После возведения здания, строения или иного сооружения на арендуемом участке арендатор имеет исключительное право на приватизацию земельного участка на котором объект недвижимости возведен, данное положение вытекает из смысла ст. 36 ЗК РФ. Е.А. Суханов отмечает, что суть такого договора «аренды» сводится к приобретению земельного участка в собственность при условии осуществления на нем соответствующего строительства [49, с. 38].

В действительности, сложились условия, при которых из-за недостатков законодательной системы вещных прав и ее ограниченности, вещные правоотношения в части регулируются нормами обязательного права, в данном случае договором аренды. А.В. Рыбалкина отмечает, что в российском законодательстве наблюдается феноменальная ситуация при которой по сути вещные отношения подлежат регулированию нормами обязательственного права без предоставления полноценной защиты интересам участников таких отношений [43, с. 590].

Таким образом, замена договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, вещным правом застройки будет отвечать социально-экономическим потребностям общества.

Речь идет о создании возможности добровольного и осознанного выбора гражданско-правовых форм, юридически опосредующих использование чужих недвижимых вещей, включая использование частными

лицами недвижимых вещей (земельных участков), находящихся в государственной (публичной) собственности. Преимущества вещного права застройки в сравнении с долгосрочной арендой давно известны и очевидны. Прежде всего, право застройки в отличие от арендного права может быть предметом залога, что открывает возможность банковского кредитования строительства соответствующего объекта. При этом, оформление права на созданное строение значительно упрощается. Длительный срок права застройки, при определенных условиях допускает снос старого здания и возведение нового с учетом быстрого развития строительных и иных технологий. Наконец, по окончании действия права застройки его субъект вправе получить компенсацию за строение, переходящее в собственность собственника земельного участка (тогда как при прекращении права аренды земельного участка юридическая судьба возведенного на нем строения становится неопределенной). Вместе с тем введение в отечественное вещное право традиционных институтов предполагается осуществлять постепенно и аккуратно.

В действующем законодательстве о вещном праве присутствует конкуренция положений, закрепленных в ГК РФ и ЗК РФ. Нормы вещного права, закрепленные в ГК РФ и нормы о недвижимом имуществе, земельных ресурсах должны быть тесно увязаны и корректно соотноситься, не противореча друг другу. И это направление совершенствования законодательства должно распространиться на законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Рассматривая основные тенденции законодательства о вещном праве, нами акцентировалось внимание на некоторых положениях Проекта ГК РФ в части совершенствования норм, регулирующих право собственности.

Так, в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [9] дается краткое определение линейных объектов. Но, как верно отметил Д.А. Юрченко, ни в Градостроительном кодексе, ни в ГК РФ линейные объекты в качестве недвижимого имущества не упоминаются [57, с. 89]. Существует

потребность внесения соответствующих изменений в действующую редакцию п. 1 ст. 130 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: «К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, линейные объекты, объекты незавершенного строительства».

Данное предложение позволит решить проблему отнесения к недвижимому имуществу таких объектов недвижимости, как сеть канализационных трубопроводов, линии электропередач и т.п. Безусловно, положения Проекта ГК в части определения объектов недвижимости представляется совершеннее, но учитывая сроки рассмотрения Законопроекта, представляется целесообразным приступить к совершенствованию норм о вещном праве, хотя бы начиная с небольших изменений.

Спорным вопросом является определение срока исковой давности по искам направленным на защиту вещных прав. В соответствии со ст. 196 ГК РФ, общий срок исковой давности составляет три года. По общему правилу, закрепленному в п. 1 ст. 200 ГК РФ, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. В силу ст. 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

В юридической литературе неоднократно обосновывалась позиция, согласно которой исковая давность по виндикационным требованиям (а также по деликтным требованиям) должна исчисляться с момента, когда субъект нарушенного права узнал не только о факте нарушения, но и личности нарушителя [24, с. 141]. И.Б. Новицкий отмечал, что «пока собственнику неизвестно, кто является нарушителем его прав, он лишен

возможности предъявить иск к нарушителю права... поэтому следует признать, что пока собственнику неизвестно, в чьем фактически владении находится его вещь, не может начаться и течение давностного срока, хотя о самом факте потери вещи собственнику известно» [30, с. 81]. Подобной точки зрения придерживался и Б.Б. Черепахин, который утверждал, что по отношению к виндикационным искам исковая давность должна исчисляться с того дня, когда субъект нарушенного права узнал о факте нарушения и личности нарушителя, и сожалел, что данная позиция все же не нашла отражение в действовавшем на тот момент законодательстве [52, с. 219]. Сходные точки зрения содержатся и в современной юридической литературе.

Исковая давность не должна распространяться на виндикационные требования. Собственник (иной правообладатель) должен иметь возможность истребовать свое имущество из чужого незаконного владения до тех пор, пока право собственности на него не приобретет иное лицо (незаконный владелец) в установленном законом порядке (в частности, на основании ст. 234 ГК РФ).

Можно обозначить два варианта решения обозначенной проблемы:

1. Истечение срока исковой давности должно иметь своим последствием прекращение нарушенного права на имущество у правообладателя и возникновение соответствующего права у незаконного владельца; при этом срок исковой давности по виндикационным требованиям должен быть существенно увеличен.

2. Исковая давность не должна распространяться на виндикационные требования; правообладатель должен иметь возможность истребовать свое имущество из чужого незаконного владения до тех пор, пока незаконный владелец не приобретет право на него в установленном законом порядке; при этом соответствующие дополнения должны быть внесены в ст. 208 ГК РФ.

Следующим, и важнейшим направлением развития гражданского законодательства о вещном праве выступают изменения в гражданском законодательстве относительно ограниченных вещных прав, которые могли

бы способствовать значительному обогащению содержания Раздела II за счет более содержательного регулирования прав на чужие вещи. Считаем, что в этих целях необходимо реализовать положения «Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации», которые содержат аргументированные предложения изменений Раздела II ГК РФ. Общественные отношения видоизменяются, порождая изменения в системе вещных прав, поэтому при их характеристике необходимо учитывать актуальные законодательные изменения и нововведения. Также, заслуживают отдельного внимания направления совершенствования законодательства о вещном праве в части совершенствования механизма защиты вещных прав.

Необходимо проработать механизм защиты права собственности и иных вещных прав, расширить способы защиты, предоставить большие гарантии судебной защиты вещных прав.

Подвод итог рассмотрения направлений совершенствования законодательства о вещных правах в рамках отечественного гражданского права следует сказать, что изменения в законодательстве о вещном праве необходимы.

Положения Проекта ГК РФ в части регулирования института вещного права разнообразны и по своему содержанию объемны. Именно на положениях Законопроекта основываются основные направления развития вещного права в России.

В настоящее время, нет оснований полагать, что положения Законопроект будут в скором времени введены в ГК РФ федеральным законом, несмотря на то, что его реализация была бы мощным толчком развития вещного права в России.

Представляется, что некоторые из положений Законопроекта, такие как введение в гражданский оборот единого объекта недвижимости, характеристика «владения», как факта господства над индивидуально-определенной вещью, введение механизма посессорной защиты владения,

дополнение системы ограниченных вещных прав, такими разновидностями прав, как право вещной выдачи; ипотека; право приобретения чужой недвижимой вещи являются кардинальными мерами для действующего законодательства, возможно, что российское общество еще не готово к ним, но будем надеяться, что они в дальнейшем найдут свое отражение в законодательстве о вещном праве России.

Однако, некоторые положения Законопроекта можно ввести в действующее законодательство без сильных потрясений для гражданских правоотношений уже на данном этапе развития российского общества и экономики страны.

Так, представляется возможным расширить на законодательном уровне перечень ограниченных вещных прав следующими видами: ограниченным правом пользования чужой вещью в земельных отношениях (сервитут); правом застройки; правом личного пользования (узуфрукт), дополнить ст. 130 ГК РФ в части определения недвижимых вещей «линейными объектами», закрепить положения о том, что исковая давность не распространяется на виндикационные требования.

Вещное право регламентирует статику гражданских правоотношений, оно создает основу стабильность для последующих сделок и договоров. Формирует стартовые позиции соответствующих субъектов гражданского права, опираясь на которые они могут заниматься различными видами деятельности.

Вещное право - основа стабильности любого вида общества. И то, что вещное право неразвито в России показывает проблемы, существующие в сфере гражданских правоотношений, проблемы которые лишают участников гражданских правоотношений уверенности в том, что принадлежащие им права надежны и соответствующим образом гарантированы.

Поэтому, создание развитой системы вещного права, закрепление больших гарантий защиты для участников вещных правоотношений выступают условиями успешного функционирования гражданского оборота.

## Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Рассмотрение генезиса вещного права в отечественной цивилистике позволило сделать вывод, что несмотря на периоды полного господства государства над имущественными отношениями, различных революций, вооруженных конфликтов, непреклонной советской идеологии, так или иначе оказывающих воздействие на общественные отношения и законодательное закрепление прав граждан, их содержание, институт вещного права доказал свою практическую важность, необходимость закрепления и реализации в современном гражданском праве.

На основе анализа юридической литературы и положений законодательства определено, что вещное право – это субъективное абсолютное право лица на индивидуально-определенную вещь, с присущими для него следующими признаками: объектом выступает индивидуально-определенная вещь; право является абсолютным и субъективным; право в оформленном виде определяет принадлежность вещи тому или иному лицу; объем права устанавливается законом и определяет обязанности третьих лиц; субъект права обладает возможностью защиты вещных прав от каких-либо посягательств с помощью различных способов защиты.

Право собственности в объективном смысле – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности имущественных благ, возможности владения, пользования и распоряжения этим имуществом, а также правовые средства защиты прав собственника.

Право владения, пользования, распоряжения раскрывает значение права собственности с юридической стороны – абсолютное и исключительное обладание, характеризующие положение собственника в системе гражданских правоотношений как субъекта общедозволительных прав. Для реализации потенциальных возможностей, заложенных в этих

правомочиях, необходим юридический факт, который делает определенного субъекта права в собственника конкретного имущества.

В гражданском обороте существуют также иные права, которые обладают признаками вещных прав, однако не принадлежащие собственникам. Наличие данных прав обуславливается определенными обстоятельствами, которые указывают на нуждаемость облегчения возложенной на собственника тяжести бремени по содержанию своего имущества. Такого порядка права в доктрине принято обрисовывать как ограниченные вещные права, поскольку это обозначение наиболее полно отражает сущность указанных прав.

В ГК РФ дается перечень ограниченных вещных прав, включающий права трех основных групп:

права оперативного управления и хозяйственного ведения;

права пользования земельными участками;

традиционные вещные права частного права, которые происходят от римского права – сервитуты.

Сходными чертами ограниченных вещных прав и права собственности являются: одинаковые правовые способы защиты собственников; в большинстве случаев совмещает перечень прав и обязанностей собственников и субъектов ограниченных вещных прав; одинаковый порядок возникновения и прекращения права собственности и прав хозяйственного ведения и оперативного управления, а так же необходимость государственной регистрации всех вещных прав на недвижимое имущество.

Отличительными чертами между ограниченными вещными правами и правом собственности являются: право собственности это наиболее полное вещное право, остальные вещные права носят производный характер; на праве собственности имущество может принадлежать как гражданам Российской Федерации и юридическим лицам, так и апатридам, иностранным гражданам и юридическим лицам; право собственности охватывает любые объекты материального мира.

Право собственности и ограниченные вещные права в настоящее время является неотъемлемой частью российского общества, собственность является базисом, находится в центре функционирования рыночной экономической системы Российской Федерации. В этой связи, достаточно важным и востребованным становится непрерывное совершенствование и дальнейшее развитие законодательства в этой сфере. Исключительно значимый характер приобретает правильное применение правовых норм в реальной действительности, на практике, особенно в деятельности арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

В результате проведенного исследования выделены следующие основные проблемы законодательства о вещных правах в России: отсутствие исторически сложившейся проработанной и реализованной на практике базы отечественного законодательства о вещных правах; в современных условиях актуальные вопросы вещного права в своем большинстве регулируются постановлениями пленумов высших судов, а не законом, что представляет собой недопустимое явление для развитого правопорядка; существует острая потребность в реформировании ГК РФ в части нормативного регулирования вещных прав и др.

Таким образом, изменения в законодательстве о вещном праве необходимы. Положения Проекта ГК РФ в части регулирования института вещного права разнообразны и по своему содержанию объемны. Именно на положениях Законопроекта основываются основные направления развития вещного права в России. В настоящее время нет оснований полагать, что положения Законопроект будут в скором времени введены в ГК РФ федеральным законом, несмотря на то, что его реализация была бы мощным толчком развития вещного права в России. Представляется, что некоторые из положений Законопроекта, такие как введение в гражданский оборот единого объекта недвижимости, характеристика «владения», как факта господства над индивидуально-определенной вещью, введение механизма посессорной защиты владения, дополнение системы ограниченных вещных прав, такими

разновидностями прав, как право вещной выдачи; ипотека; право приобретения чужой недвижимой вещи являются кардинальными мерами для действующего законодательства, возможно, что российское общество еще не готово к ним, но будем надеяться, что они в дальнейшем найдут свое отражение в законодательстве о вещном праве России.

Однако, некоторые положения Законопроекта можно ввести в действующее законодательство без сильных потрясений для гражданских правоотношений уже на данном этапе развития российского общества и экономики страны. Так, представляется возможным расширить на законодательном уровне перечень ограниченных вещных прав следующими видами: ограниченным правом пользования чужой вещью в земельных отношениях (сервитут); правом застройки; правом личного пользования (узуфрукт), дополнить ст. 130 ГК РФ в части определения недвижимых вещей «линейными объектами», закрепить положения о том, что исковая давность не распространяется на виндикационные требования.

В целом, можно сформулировать общий вывод, что создание развитой системы вещного права, закрепление больших гарантий защиты для участников вещных правоотношений выступают условиями успешного функционирования гражданского оборота.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Афанасьев И.В. Ретроспектива возникновения и развития вещных прав в России // Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития. Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 59 - 61.
2. Ахметшина А.М. Проблемы ограниченных вещных прав // Молодой ученый. 2019. № 4. С. 279 - 281
3. Белов В.А. Очерки вещного права : учебное пособие. - Москва, 2017.
4. Белов В.А. Очерки вещного права. – М.: Юрайт, 2015.
5. Бумажникова О.В. Обременение и ограничение при регулировании частных правоотношений // Российская юстиция. 2014. № 11. С. 9 - 11.
6. Бычкова Е.Ю., Шиянова А.С. Понятие и признаки вещных прав // Обеспечение прав и свобод человека в современном мире: материалы XI научно-практической конференции. – М., 2017. С. 165 - 167.
7. Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2. - М.: Статут, 2004.
8. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями на 27 декабря 2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 16
9. Гражданский кодекс РФ (части первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с изменениями на 16 декабря 2019 г.), вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (с изменениями на 3 июля 2019 г.), третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ (с изменениями на 18 марта 2019 г.) и четвертая от 18 декабря 2006 г. №230-ФЗ (с изменениями на 18 июля 2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301, 1996. №5. Ст. 410, 2001. №49. Ст. 4552, 2006. №52. Ст. 5496

10. Гречкуновская В.Ю., Лихачева С.С. Правовая сущность вещных прав // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в Российской Федерации: сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 93 - 95.

11. Гусалова М.Б. Проблемы, связанные с определением понятия «вещное право» и признаки вещного права в отечественной цивилистике // Аллея науки. 2017. Т. 3. № 9. С. 666 - 672.

12. Дешина А.С. Понятие, классификация ограниченных вещных прав // Концепции устойчивого развития науки в современных условиях: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 252 - 254.

13. Емелькина И.А. Вещные права : монография. - Саранск, 2017. – 216 с.

14. Земельный кодекс РФ от 2 ноября 2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями на 18 марта 2020 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147

15. Зырянов А.И. Теоретические основы ограничения права собственности граждан на земельные участки // Юрист. 2015. № 13. С. 25 - 29.

16. Иванов А.А. Идеи А.В. Венедиктова и их отражение в проекте изменений Гражданского кодекса РФ // Закон. 2013. № 4. С. 77 - 82.

17. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000.

18. Каппушева А.А. Вещное право в системе законодательства Российской Федерации // Молодой ученый. 2018. № 25. С. 201 - 203.

19. Карпов Е.А. Право собственности в системе вещных прав // Современное право. 2019. № 10. С. 65 - 68.

20. Касимова Э.Р. Сущность вещных прав в российском законодательстве // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук. Сборник научных трудов

международной научно-теоретической конференции. – М., 2017. С. 103 - 109.

21. Козлов Ф.И. Теоретические основы понятия вещного права // Нормы международного права как источник российского законодательства: сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2019. С. 35 - 37.

22. Колосовский О.В. Понятие права собственности в гражданском праве // Проблемы современного российского права: сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2013. С. 116 - 121.

23. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

24. Коренев П.В., Суслина И.А., Толстова А.Е. Право собственности и другие вещные права. - Санкт-Петербург, 2019.

25. Косьянов А.А. Понятие и признаки вещного права // Теория и практика современной юридической науки. Материалы VI Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2019. С. 145 - 147.

26. Лабовская Ю.В. К вопросу о содержании права собственности // Современное состояние организационно-экономических и правовых проблем развития региональной экономики. Сборник научных трудов по материалам Региональной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 205 - 208.

27. Литвинов К.А., Шуравин А.Д., Чуприн И.В. Право собственности и формы собственности в Российской Федерации // Научный альманах. 2019. № 5. С. 167 - 169.

28. Литвинцева А.Ю. Подходы к определению понятия вещные права // Современные проблемы правотворчества и правоприменения. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2019. С. 31 - 34.

29. Мейер Д.И. Русское гражданское право: учебник: в 2 ч. Ч. 1. – М.: Статут, 2000.

30. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1954.

31. Ноздрин Н.А., Дегтярев Р.Р. Виды вещных прав, кроме права собственности // Роль и место информационных технологий в современной науке: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2019. С. 159 - 166.

32. Ноздрин Н.А., Дегтярев Р.Р. Право собственности как вид вещных прав // Роль и место информационных технологий в современной науке: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2019. С. 154 - 159.

33. Определение Верховного Суда РФ от 16 августа 2011 г. № 4-В11-25 // СПС Консультант Плюс

34. Определение Верховного Суда РФ от 9 февраля 2018 г. № 306-КГ18-780 по делу № А65-17758 // СПС Консультант Плюс

35. Педько М.С. Вещные права в современном российском законодательстве // Новая парадигма социально-гуманитарного знания. Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 80 - 83.

36. Попкова Н.П. Признаки вещных прав // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2017. Т. 17. № 2. С. 63 - 69.

37. Попова О.П. Понятие собственности и права частной собственности // Наука через призму времени. 2019. № 3. С. 62 - 64.

38. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров,

связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с изменениями на 23 июня 2015 г.) // СПС Консультант Плюс

39. Протасов И.С. Перспективы развития сервитута как института вещного права // Свобода и право. Сборник статей XIX Международной научной конференции. – М., 2017. С. 46 - 47.

40. Регель А.В. Ограниченные вещные права в гражданском праве // Научная дискуссия современной молодежи: актуальные вопросы экономики, достижения и инновации. Материалы международной студенческой научной конференции. – М., 2018. С. 264 - 268.

41. Решение Арбитражного суда Тамбовской области от 28 октября 2015 г. № А64-5999 // СПС Консультант Плюс

42. Решение Мостовского районного суда Краснодарского края от 14 августа 2015 г. по делу № 2-5/2015 // СПС Консультант Плюс

43. Рыбалкина В.А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Аллея науки. 2019. Т. 3. № 12. С. 588 - 592.

44. Рылко Е.И. Правовая природа ограниченных вещных прав // Управление социально-экономическими системами и правовые исследования: теория, методология и практика. Материалы международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 258 - 263.

45. Сейдалиева У.М. Право собственности и другие вещные права // Аллея науки. 2018. Т. 2. № 2. С. 90 - 93.

46. Сергеев А.П. Гражданское право: в 3 т. Т.1 / под ред. Е.А. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2005.

47. Слюсарев А.В. Право постоянного (бессрочного) пользования в системе вещных прав // Власть Закона. 2017. № 1. С. 234 - 239.

48. Сулейманов А.Ш., Ватутин А.С., Манджиева Б.Э. Правовая природа категории ограниченных вещных прав // Современные научные исследования и разработки. 2017. № 9. С. 465 - 468.

49. Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Журнал российского права. 2016. № 4. С. 33 - 38.

50. Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России. Избранные труды. – М.: Статут, 2013.

51. Тресцова Е.В. Вещное право и вещные права: понятие, признаки и система // Вестник Ивановского государственного университета. Серия: Естественные, общественные науки. 2018. № 1. С. 17 - 26.

52. Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001.

53. Черниловский З.М. Римское частное право : учеб. пособие. – М.: Проспект, 2001.

54. Шашев М.Б. Понятие собственности и права собственности // Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2016. № 13. С. 76 - 79.

55. Шейкин В.В., Плугарев Н.Г. Понятие и содержание права собственности как вещного права // Актуальные проблемы развития науки в современной России: материалы научно-практической конференции. – Ставрополь, 2019. С. 121 - 128.

56. Щенникова Л.В. Понятие вещного права в аргументации российских цивилистов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 37. С. 361 - 372.

57. Юрченко Д.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 11. С. 88 – 91

58. Якубовская А.П. Право собственности и иные виды вещных прав // Современные тенденции и инновации в науке: материалы VI Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 169 - 171.