

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

Института 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 ограниченных вещных прав»

Студент

В.А. Антонюк

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук О.С. Лапшина

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

Тольятти 2021

Аннотация

Актуальность исследования обуславливается тем, что современное российское законодательство не уделяет должного внимания правовому регулированию отдельных видов прав на чужие вещи, вследствие чего вопросы, связанные с ограниченными вещными правами, не находят надлежащего юридического разрешения. Сохраняется непоследовательная судебная практика по спорам, связанным с ограниченными вещными правами.

Цель исследования данной выпускной квалификационной работы состоит в изучении особенностей и проблемных аспектов системы ограниченных вещных прав в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- рассмотрены теоретические основы ограниченных вещных прав;
- определены виды ограниченных вещных прав;
- проанализированы проблемы развития законодательства об ограниченных вещных правах в России.

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

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические основы ограниченных вещных прав	6
1.1 Понятие и признаки вещных прав.....	6
1.2 Особенности ограниченных вещных прав в системе вещных прав	9
Глава 2 Виды ограниченных вещных прав.....	14
2.1 Право оперативного управления и право хозяйственного ведения.....	14
2.2 Права пользования земельными участками	18
2.3 Сервитуты	18
Глава 3 Проблемы развития законодательства об ограниченных вещных правах в России	25
3.1 Актуальные проблемы законодательства об ограниченных вещных правах в России	34
3.2 Совершенствование законодательства об ограниченных вещных правах в России.....	38
Заключение	43
Список используемой литературы и используемых источников.....	47

Введение

Актуальность темы исследования. К числу наиболее важных субъективных гражданских прав относятся вещные права; в первую очередь, безусловно, речь идёт о праве собственности, предполагающем наибольший объём правомочий субъекта права. Как определено в ч. 2 ст. 35 Конституции РФ [17], «каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами». Однако зачастую правоотношения, в том числе спорные, возникают по поводу ограниченных вещных прав, виды которых различаются между собой по ряду параметров, например, по объекту права и по объёму правомочий субъекта права.

Среди наиболее используемых ограниченных вещных прав можно выделить права хозяйственного ведения и оперативного управления, права пользования земельными участками и сервитуты. Первые две из указанных правовых конструкций пользуются «популярностью» во многом за счёт наличия в Российской Федерации государственных и муниципальных предприятий, принцип работы которых вытекает из цивилистических нововведений советской власти, воспринятых современным государственным строем. В научной среде нередко встречаются мнения о целесообразности отказа от этих двух ограниченных вещных прав (в объективном смысле), как искусственно созданных и неуместных в рамках рыночной экономики.

В связи с тем, что право сервитута имеет ряд проблемных на практике аспектов (размер платы за сервитут, объём прав субъекта и, соответственно, объём ограничений собственника обременённого участка и т.д.), по поводу данного ограниченного вещного права нередко возникают судебные споры. Нельзя назвать совершенным и само гражданское законодательство о сервитутах, из чего вытекают имеющиеся в научной среде предложения о совершенствовании такого законодательства.

В целом, можно отметить, что российское законодательство не уделяет должного внимания правовому регулированию отдельных видов прав на чужие вещи, вследствие чего вопросы, связанные с ограниченными вещными правами, не находят надлежащего юридического разрешения. Сохраняется непоследовательная судебная практика по спорам, связанным с правами на чужие вещи. Указанные обстоятельства обуславливают актуальность темы исследования.

Цель исследования состоит в изучении особенностей и проблемных аспектов системы ограниченных вещных прав в Российской Федерации.

Задачи исследования:

- рассмотреть теоретические основы ограниченных вещных прав;
- определить виды ограниченных вещных прав;
- проанализировать проблемы развития законодательства об ограниченных вещных правах в России.

Объект исследования составляют общественные отношения, складывающиеся в сфере ограниченных вещных прав.

Предмет исследования - нормы права, судебная практика и труды специалистов в этой области по вопросу регулирования данных общественных отношений.

Теоретическую основу исследования составили положения, выработанные теорией гражданского права в отношении ограниченных вещных прав, таких, как А.М. Ахметшина, Р.Р. Галимова, Д.М. Зайцев, Н.В. Корнилова, В.Г. Шильяев, Ю.С. Шибяева, и других авторов.

Методологической основой исследования является общенаучный диалектический метод познания; используются также частнонаучные методы: формально-логический, сравнительно-правовой, системный, функционального анализа, прочие методы научного познания.

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

Глава 1 Теоретические основы ограниченных вещных прав

1.1 Понятие и признаки вещных прав

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. Так, по римскому праву, право собственности выражалось в господстве лица над вещью. Можно говорить о том, что в юридической доктрине римского права существовали разновидности прав на чужие вещи (*iurainrealiena*), которые по своей сути ограничивали право собственности. В современной доктрине гражданского права такие правомочия именуются ограниченными вещными правами или производными вещными правами» [15, с. 104].

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 фео́д). В этом случае земельный участок предавался 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» [16, с. 36].

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» [20, с. 146].

Как отмечают исследователи, «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 г. был принят действующий ГК РФ, которым предусмотрен отдельный раздел, посвященный праву собственности и иным вещным правам» [25, с. 81].

Анализируя юридическую литературу по характеристике вещного права, отношений, которые входят в предмет вещного права и предмета его регулирования, мнения разных авторов разделяются на две основные точки зрения.

Так, одни авторы, среди которых И.А. Покровский, полагают, что вещное право – это «господство лица над вещью, иными словами, это юридическая связь между лицом и самой вещью» [26, с. 161]. Основываясь на данном определении, можно сделать вывод о том, что вещным правом регулируются отношения между вещью и самим лицом.

Другие авторы полагают, что «вещное право регулирует отношения между лицами по поводу вещи» [21, с. 33].

Необходимо отметить, что подходы, приведенные выше, имеют существенные недостатки и в юридической доктрине подвержены критике. Так, Ю.С. Гамбаров полагал, что «вещное право может быть правом только при отношении лица к лицу, поскольку юридические отношения между нами

и вещами немислимы» [8, с. 187].

Что касается второго подхода, то Л.В. Щенникова справедливо указывает, «вещное право предполагает наличие юридической связи собственника или другого субъекта вещного права со всяким и каждым, имеющим отрицательную обязанность не нарушать данное право» [47, с. 363].

Для того, что дать определение вещному праву, необходимо определить его основные признаки. Юристами практиками были предложены различные подходы к содержанию и составу признаков вещного права. Так, Е.А. Суханов, в качестве основных черт вещного права, выделяет «следующие признаки:

- господство над вещью лица;
- вещное право имеет абсолютный характер;
- гражданско-правовая защита вещного права осуществляется с помощью исков;
- объектом вещных прав выступают только индивидуально-определенные вещи;
- виды вещных прав и их содержание имеет исчерпывающее определение в законе» [40, с. 34].

Некоторые авторы, помимо указанных выше, называют среди признаков вещных прав их бессрочность [27, с. 65].

В целом, проанализировав юридическую литературу по данному вопросу, можно сформулировать вывод, что несомненными признаками вещного права являются: объектом вещного права является вещь; тот, кто обладает вещным правом, может удовлетворять свои требования без посторонних лиц; право следования, которое заключается в сохранении вещного права на имущество при переходе из одних рук в другие. Смена собственника вещи, не влечет прекращения вещного права на нее [5, с. 166].

На основании выделенных признаков, можно дать следующее определение вещного права: вещным признается право, которое возникает в

отношении вещи, не препятствующие удовлетворять в определенном объеме правомочий, установленном ГК РФ [9], свой интерес без посредства других лиц.

1.2 Особенности ограниченных вещных прав в системе вещных прав

Одной из отличительных черт континентальной системы права, сложившейся в европейскую правовую традицию – является развитая система вещных прав, которая включает в себя не только права собственности, но и права на чужие вещи (права тех, кто собственниками не считаются, но обладают имущественным благом, которое формализуется практически точно так же, как право собственности).

Объектами вещных прав в российском праве являются индивидуально-определенные вещи. Объектами ограниченных вещных прав (если не считать залог) являются недвижимые вещи. В классической доктрине, недвижимость – это только земельные участки, а находящиеся на них здания, строения, сооружения не являются самостоятельными объектами, они лишь составные части земельного участка [12, с. 104].

Отечественное законодательство отклоняется от классических подходов и в нем множество объектов недвижимости, в том числе «недвижимость по закону», «недвижимость по природе», «недвижимость по назначению» и др.

Российское право отошло от континентального подхода по разным причинам:

1. В значительной мере причины были исторические, так как долгое время у земля была объектом исключительной собственности государства и соответственно никаких вещных прав просто не было. Вещное право тесно связано с вопросами использования чужих земельных участков, а в условиях единой государственной собственности на землю этого вопроса не возникает.

2. Догматические причины состояли в том, что поскольку вещного права на недвижимость фактически не было, этим вопросом и не занимались, не разрабатывались концепции, не внедрялся зарубежный опыт. В России основательно забыли понятие вещных прав и только в связи с постепенным развитием оборота земельных участков, законодателю приходится возвращаться к классическим конструкциям в том или ином виде [37, с. 78].

Необходимо отметить, что ограниченные вещные права, подобно категории «вещное право», могут трактоваться в субъективном смысле - как правомочия лица по совершению определённых действий с вещью, а также в объективном смысле - как правовая конструкция, совокупность норм, посвященных закреплению и реализации вышеуказанных правомочий.

Ограниченным вещным правам присущи все признаки вещных прав, но есть и дополнительные признаки в связи с чем он и названы «ограниченными», потому что ограничены в сравнении с правом собственности. Соответственно, можно выделить их важнейшие признаки:

- абсолютный характер;
- непосредственное господство лица над вещью;
- ограничены по содержанию в сравнении с правом собственности;
- производны, зависимы от права собственности;
- так как ограниченные вещные права обременяют право собственности на вещь, то возникает право следования (право сохраняется, несмотря на смену собственника);
- признак ограниченного перечня и ограниченного содержания вещных прав (*numerus clause*);
- признак публичности ограниченных вещных прав (так как ограниченные вещные права в подавляющем большинстве случаев касаются именно недвижимости, а все права на недвижимость подлежат государственной регистрации, то они должны быть зафиксированы в реестре).

До сих пор встречается точка зрения, что «ограниченные вещные права – это фрагменты права собственности (вычитание из права собственника)» [44, с. 720]. Эта позиция не может считаться обоснованной, так как вещные права не могут «вычитаться» из права собственности. Этим развитая система вещных прав и отличается от феодального права, где как раз фрагментирование собственности составляет принципиальную черту. По мнению исследователей-германистов, феодальные права отличает именно овеществление – личные привилегии мыслятся как вещи. Французские и английские историки права, наоборот, отмечают, что в действительности происходит их «развеществление». Можно говорить о том, что права в феодальную эпоху понимаются именно как бестелесные вещи. Хотя ключевой момент состоит не в бестелесности этих прав, а в том, что они все фрагментированы.

Собственно, в отсутствии права собственности – нет свободы, есть много свобод, и есть такие свободы, которые формализуются как имущественные права, несмотря на то что фактически это лишь «почетные привилегии». Примером может служить такое право, как возможность рекомендовать епископу диоцеза любое лицо на церковную должность. Специфика феодализма в том, что в нем нет системы вещных прав, потому что нет права собственности, все заменено системой (иерархией) личных статусов, с которыми вещное право совпадает. То есть, придерживаться теории, что ограниченные вещные права – это фрагменты права собственности – означает вернуться в XIV век.

Классификацию ограниченных вещных прав в доктрине проводят по разным основаниям. В соответствии с классическим подходом, вещные права делятся на три основные группы:

- права пользования чужими вещами (сервитуты, эмпфитевзис, пожизненное наследуемое владение);
- права на получение известной ценности из чужой вещи (к этой группе относят залог, так как право залогодержателя сводится к реализации,

к возможности продажи вещи и удовлетворении своих требований преимущественно перед другими кредиторами), вещные (земельные) обременения (вотчинные выдачи – земельный участок может быть обременен обязанностью периодических выплат или выдач в пользу третьего лица за счет этого земельного участка);

– право на приобретение чужой вещи (включает в себя: преимущественное право покупки, права на исключительное усвоение известных вещей (охотничьи сервитуты).

В отечественном правопорядке более узкий перечень ограниченных вещных прав, поэтому и классификацию стоит давать другую, отличную от классической. Е.А. Суханов классифицирует ограниченные вещные права по критерию объектов на:

– права по использованию чужих земельных участков. В эту группу входят все, что касается использования земли – земельные сервитуты, в прежнем градостроительном кодексе существовали строительные сервитуты, которые предоставляли возможность сделать опору на соседнее здание, лесные и водные сервитуты, права пожизненно наследуемого владения и бессрочного пользования;

– права, связанные с использованием жилых помещений. Бесспорно можно назвать только одно такое право – право отказа получателя (ст. 1137 ГК РФ);

– права на хозяйствование с имуществом собственника: оперативное управление и хозяйственное ведение, которые, по сути, являются правами, на использование чужого имущественного комплекса;

– обеспечительные права. В данную группу входит право залога, которое в качестве вещного оспаривается очень широко и право удержания [40, с. 36].

Можно сформулировать общий вывод: ограниченное вещное право – это право юридического и (или) физического лица эксплуатировать независимо вне зависимости иных лиц имущество, относящееся иному лицу,

в пределах, установленных законодательством, пользующееся совершенной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственника такого имущества. Перечень ограниченных вещных прав в российском гражданском праве прямо предусмотрен законом и в этом смысле продолжает быть исчерпывающим. Никаких других вещных прав, кроме прямо установленных, законодательство не допускает, и создать их или поменять их содержание в результате соглашения (договора) участников имущественного оборота невозможно. На сегодняшний день выделяется пять видов ограниченных вещных прав: сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ), право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ), право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ), право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ) и право постоянного (бессрочного) пользования им же (ст. 268 ГК РФ).

Глава 2 Виды ограниченных вещных прав

2.1 Право оперативного управления и право хозяйственного ведения

В действующем ГК РФ, право оперативного управления и право хозяйственного ведения, доставшиеся от советского прошлого, названы в качестве вещных прав и призваны обеспечить участие юридических лиц – несобственников в гражданских правоотношениях.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления неизвестны зарубежным правовым порядкам, но их можно определить в одну группу ограниченных вещных прав – права на хозяйствование с имуществом собственника, и по своей сути, они являются правами на использование чужого имущественного комплекса. Существует много точек зрения на сущность рассматриваемых прав: являются ли они вещными или обязательственными, что является их объектом, и т.д. Некоторые ученые приходят к выводу о том, что «праву оперативного управления и хозяйственного ведения присущи признаки, характерные как для правомочий, вытекающих из обязательственных правоотношений, так и правоотношений представительства» [44, с. 75]. Можно согласиться и с мнением исследователей, характеризующих «право оперативного управления и хозяйственного ведения в качестве технического приема, который служит осуществлению права собственности государства» [49, с. 137].

В настоящее время, «нет принципиальных различий между правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления, так как:

– во-первых, различия стираются применительно к ответственности субъектов права хозяйственного ведения и оперативного управления (например, автономные учреждения отвечают всем своим имуществом за определенными законом исключениями);

– во-вторых, различия в еще большей степени стерлись применительно к правомочиям субъектов права хозяйственного ведения и оперативного управления» [18, с. 44].

Как справедливо отмечается исследователями, «с точки зрения содержания, право оперативного управления отличается от права хозяйственного ведения лишь тем, что владение, пользование и распоряжение имуществом ограничено не только пределами, установленными законом, но также целями деятельности субъекта, заданиями собственника и назначением имущества. Однако, из закона следует, что унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, также должны использовать имущество по назначению. Кроме того, эти государственные унитарные предприятия как субъекты права хозяйственного ведения имеют специальную правоспособность, то есть владеют, пользуются и распоряжаются имуществом в соответствии с целями своей деятельности, как и субъекты права оперативного управления» [49, с. 138].

При этом, «наличие у учреждений права самостоятельного распоряжения в случаях, предусмотренных законом, порождает неопределенность природы данного вещного права. Вместе с тем, унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, не вправе без согласия собственника распоряжаться имуществом, приобретенным за счет собственных доходов. В законе закреплен перечень сделок, которые унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, не вправе совершать без согласия собственника» [30].

Также, «отсутствие по общему правилу права распоряжения у учреждения порождает многочисленные проблемы на практике. Например, для того, чтобы разместить у себя необходимые для осуществления уставной деятельности предприятия торговли и бытового обслуживания, учреждению необходимо отказаться от соответствующих площадей в пользу собственника

как от излишнего, не используемого или используемого не по назначению имущества, что во многих ситуациях лишено смысла» [41, с. 103]. В Постановлении Пленума ВАС РФ разъяснено, что «учреждения вправе сдавать имущество в аренду в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности» [32]. Следовательно, указанное право предоставлено учреждениям только на уровне разъяснения судебной практики.

Таким образом, как отмечается исследователями, «выделив всего два вещных права, которые направлены на управление имуществом собственника, законодателью не удалось обеспечить единство содержания данных прав применительно к их правообладателям. Содержание рассматриваемых ограниченных вещных прав зависит от субъекта, категории имущества, источника средств, за счет которых данное имущество приобретено. Это придало данным вещным правам условный характер, создало возможность для их дальнейшей дифференциации на виды и подвиды» [1, с. 128].

Также исследователями делается вывод о том, что «разграничение права хозяйственного ведения и права оперативного управления в законодательстве носит отчасти условный характер. Между ними не проведено четких и существенных различий. В связи с этим, право хозяйственного ведения следует исключить из числа вещных прав, оставив право оперативного управления. Учреждения и унитарные предприятия должны иметь возможность самостоятельно распоряжаться продукцией и доходами от предпринимательской деятельности. Остальные сделки, которые могут привести к отчуждению имущества предприятия или учреждения, должны заключаться только с согласия собственника» [1, с. 129].

К тому же, так и не разрешена дискуссионная проблема, связанная с тем фактом, что «при отчуждении имущества у предприятия или учреждения, владеющих им на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, у приобретателя возникает право собственности на

отчужденную вещь, то есть право большее по содержанию, чем у лица, осуществившего отчуждение, что не согласуется ни с концепцией признаков ограниченных вещных прав (так как отсутствует право следования) ни с правовым принципом, что никто не может передать другому большее право, чем то, которое имеет он сам» [50, с. 388].

Также, интересен аспект возможности отказа от данных ограниченных вещных прав. Данный вопрос возник на практике в связи с тем, что в экономическую коллегия Верховного суда РФ был передан спор, где Росреестр в Вологодской области просит обязать Росимущество принять неиспользуемые помещения в казну (отказывается от права оперативного управления частью имущества). Кассация отказала истцу, посчитав, что правила ст. 236 ГК РФ об отказе от права собственности такой возможности не дают. Вместе с тем, «так как в обязанности Росимущества входит производство в установленном порядке изъятия излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имущества, закрепленного на праве оперативного управления за территориальными органами федеральных органов государственной власти и подведомственными им федеральными государственными учреждениями, и закрепление данного имущества за иными территориальными органами федеральных органов государственной власти и подведомственными им федеральными государственными учреждениями», судебная коллегия Верховного суда РФ пришла к выводу «о наличии у истца права на отказ от закрепленного за ним имущества на праве оперативного управления и передачу его ответчику по причине неиспользования в соответствии с целями деятельности учреждения и пришли к правомерному выводу о наличии оснований для удовлетворения иска» [23].

Необходимость сохранения в отечественной правовой системе хозяйствующих субъектов, существенно ограниченных в распоряжении имуществом государства и муниципальных образований, с одной стороны, и непригодность самих публичных образований к активному участию в

обязательственных отношениях, с другой стороны, объясняют, почему нужно сохранить по крайней мере оперативное управление. Учреждения и унитарные предприятия, обладающие имуществом на праве оперативного управления, будут вправе самостоятельно распоряжаться произведенной ими продукцией и доходами от предпринимательской деятельности. Остальные сделки, которые могут повлечь отчуждение имущества предприятия или учреждения, будут заключаться только с согласия собственника.

2.2 Права пользования земельными участками

К правам пользования земельными участками можно отнести право пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Изначально стоит отметить то, что в настоящее время право на пожизненное владение земельным участком уже не предоставляется. После введения в действие ЗК РФ 30 октября 2001 г., появление данного ограниченного вещного права уже не допускается, но граждане, которые получили землю до обновления законодательства сохраняют свое право на ее использование практически на тех же условиях (исключилась имевшаяся ранее возможность распоряжения земельными участками).

По своей сути, право пожизненного наследуемого владения является наследником эфитевзиса, чиншевого владения и предусмотренного Проектом Гражданского уложения права наследственного оброчного владения. Данное право «характеризуется такими признаками, как:

- объект наследуемого владения - только муниципальная или государственная земля (ст. 265 ГК РФ);
- владелец данной недвижимости - только физическое лицо (организации и предприятия не могут использовать земли в таком режиме);

– правообладателю предоставляется также право возведения на земельном участке, находящемся в наследуемом владении, различных строений с последующим оформлением их в собственность;

– право наследуемого владения должно быть зарегистрировано в Росреестре, также регистрация требуется в случае смены владельца, при переходе права другому лицу» [10, с. 44].

Исследователи отмечают, что «появление права пожизненного наследуемого владения в российском праве было обусловлено компромиссом в весьма острых спорах о допустимости и границах права частной собственности на землю. Смысл данного права сводился к предоставлению частным лицам - субъектам гражданского права достаточно прочных, вещных, а не обязательственных (главным образом арендных) прав на земельные участки, с тем, однако, чтобы последние оставались объектом государственной собственности» [2, с. 114].

При этом, «правовые особенности наследуемого владения заключаются в том, что оно имеет конкретные ограничения в вопросах распоряжения земельным участком, кроме того, право владения передается только по наследству. Таким образом, описываемое право предполагает два правомочия: владение - обладание вещью, пользование - извлечение полезных свойств из вещи. Законодатель не наделяет гражданина, имеющего земельный участок такой категории, правом на распоряжение им, т.е. правом продать, передать в залог, подарить, обменять, так как прямое указание на данный запрет вытекает из положения земельного законодательства. И если гражданам посредством обмана удастся совершить данные сделки, то они признаются судом ничтожными» [36].

Однако, данное ограниченное вещное право включает в себя право на возведение на соответствующем земельном участке зданий, сооружений и других объектов недвижимости (п. 2 ст. 266 ГК РФ), а переход прав на капитальное строение автоматически осуществляет переход прав на землю, где размещены эти строения в порядке универсального правопреемства (ст.

37 ЗК РФ). При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Подтверждается это и судебной практикой, так, «при продаже постройки, находящейся на земле, предоставленной в пожизненно наследуемое владение к покупателю переходило закрепленное действующим законодательством право переоформить этот земельный участок в собственность бесплатно в пределах установленных законодательными актами субъекта РФ предельных норм, так как сделка по отчуждению земельного участка приводила к прекращению права пожизненного наследуемого владения в отношении земельного участка и последовательному возникновению права пользования земельным участком» [34].

Таким образом, «от классической конструкции права застройки право пожизненно наследуемого владения принципиально отличается тем, что собственником таких объектов становится пользователь земельного участка (субъект соответствующего ограниченного вещного права), а не его собственник (публично-правовое образование), иначе речь могла бы идти о разновидности национализации. То есть, фактически отчуждение земельного участка возможно, достаточно продать дом, возведенный на нем, при условии, что строение оформлено в собственность с соблюдением правил регистрации» [48, с. 858].

Это положение вновь подтверждает, что в условиях господства государственной собственности на землю не может действовать классический принцип «строение следует за землей», то есть принадлежит собственнику земельного участка. Неизбежный в этих условиях разрыв права собственности на землю и на находящееся на ней строение влечет ряд сложных юридических проблем, так как очевидно, что строение не может существовать в отрыве от земли. Данный принцип *superficies solo cedit* в праве пожизненного наследуемого владения реализуется в аспекте того, что при продаже такого строения, новый владелец приобретет право на

использование соответствующей части земельного участка, занятой строением, и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Из этого следует, что право пожизненного наследуемого владения соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования переходит в порядке правопреемства от прежнего собственника к новому собственнику одновременно с приобретением права собственности на здание, строение, сооружение. Эта лазейка в законе позволяла легко владельцам ограниченного права «распоряжаться» принадлежащим им земельным участком. Поэтому, в 2018 г. законодателем была введена дополнительная норма, позволяющая изымать земельный участок при создании или возведении на нем самовольной постройки - подп. 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ.

Так как в настоящее время земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения еще выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (ст. 130 ГК РФ), завещатель вправе сделать в отношении их отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком). Однако, распоряжение данным правом пожизненного наследуемого владения на случай смерти возможно только с ограничениями, обусловленными характером этого права (например, нельзя завещать описываемое право юридическому лицу, так как это влечет недействительность завещания в этой части) [48, с. 859].

Также, владелец права пожизненного наследуемого имущества вправе распоряжаться им, не только отчуждая, но и используя другие правомочия собственника: может заключить соглашение об установлении сервитута, не противоречит закону и передача земельного участка в аренду. Обладатель данного ограниченного вещного права, в том числе, имеет возможность

прибегнуть к виндикационному и негаторному искам для защиты своего права (и против собственника).

Описываемое право может прекратиться как добровольно – по желанию владельца, так и принудительно – по решению органа государственной власти.

К основаниям принудительного прекращения права наследуемого владения законодатель относит:

- изъятие участка при использовании его с нарушением требований законодательства Российской Федерации (использование не по целевому назначению, порча земли, неиспользование земельного участка по назначению, создание или возведение на земельном участке самовольной постройки и др.);

- изъятие участка для государственных или муниципальных нужд.

В практике есть случаи, когда «истцы пытались прекратить право пожизненного наследуемого владения принудительно из-за неиспользования земельного участка, а также в связи с тем, что обладатели описываемого вещного права не несли бремя его содержания, и земельный участок находился в бесхозном состоянии, но суды признавали такие доводы необоснованными и не подлежащими удовлетворению» [35]. Кроме того, лишение прав на земельный участок возможно лишь при заблаговременном предупреждении обладателя ограниченного вещного права о необходимости устранения допущенных нарушений законодательства, являющихся основаниями для лишения прав на земельный участок.

Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком осуществляется на основании судебного решения об изъятии земельного участка (при условии неустранения административного правонарушения, связанного с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, после назначения административного наказания) (п. 1 ст. 54 ЗК РФ). Изъятие принадлежащего

на праве пожизненного наследуемого владения участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется, в общем, по тем же правилам, что и изъятие участка у его собственника. При этом, даже размер возмещения в случае прекращения права пожизненного (наследуемого) владения земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка. Необходимо отметить, что, если для государственных нужд изымается земельный участок, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию и предоставленный гражданину на праве пожизненного наследуемого владения, всю рыночную стоимость этого участка получит гражданин, муниципальное же образование не получит ничего. Данный пример хорошо показывает содержание права собственности на участок, переданный в пожизненное наследуемое владение.

По указанным в законе основаниям, право пожизненного наследуемого владения, как и право собственности, может быть ограничено - например, в зонах с особыми условиями использования территорий. В таких случаях владельцам подлежат возмещению убытки, причиненные ограничением прав землевладельцев (ст. 57 и 57.1 ЗК РФ). Это вновь указывает на то, что обладатель права пожизненного наследуемого владения является «фактическим собственником» земельного участка. К тому же, лицо, обладающее земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, является плательщиком налога на землю. Единственно, стоит признать не совсем обоснованной практику, в соответствии с которой невозможно обратить взыскание, на земельный участок находящийся в пожизненном наследуемом владении, невозможно. Вряд ли это может считаться справедливым, так как право пожизненного наследуемого владения не является имуществом, забронированным от взыскания, и подобное изъятие, не имеет разумных оснований, а только нарушает права кредиторов. Ведь ограниченные вещные права существуют и развиваются в условиях частной, а не публичной собственности на землю. Конечно, если же на участке есть строения, которые принадлежат должнику на праве

собственности, они могут стать объектом взыскания со всеми вытекающими для судьбы земельного участка последствиями.

По содержанию, «права бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения совпадают, различаясь лишь субъектным составом. Они предоставляют возможность владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в публичной собственности, в пределах, установленных законодательством и актом о предоставлении такого участка» [40, с. 37].

Земельные участки, находящиеся в публичной собственности, «могут предоставляться в постоянное бессрочное пользование исключительно:

- изъятие участка при использовании его с нарушением требований законодательства Российской Федерации (использование не по целевому назначению, порча земли, неиспользование земельного участка по назначению, создание или возведение на земельном участке самовольной постройки и др.);

- государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);

- казенным предприятиям;

- центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий» [13].

До недавнего времени, оставались неразрешенными вопросы связанные с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на землю и вопросом сохранения права. Заключались они в том, что: требование о необходимости переоформления юридическими лицами рассматриваемого права (на право аренды или приобретения земельного участка в собственность) до 1 июля 2012 г., не определяло последствий невыполнения этого предписания.

В отношении граждан, такой обязанности не предусматривалось вообще. Поэтому законодатель ввел штрафы в отношении таких правонарушений.

В одном из земельных споров Верховный суд РФ признал, что «если лицо приобрело в собственность здание, расположенное на земельном участке, предоставленном продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, и не переоформило до 1 июля 2012 г. данное право на право собственности или право аренды, оно обязано платить за фактическое пользование участком на основании нормативных актов субъекта РФ» [24].

Так как ЗК РФ не предусмотрено такое основание изъятия, перераспределения или прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, как невыполнение требования о переоформлении этого права, то и после 1 июля 2012 г. данное право не прекращается автоматически. Известна практика, «когда органами власти предпринимаются действия по понуждению землепользователей заключать договоры аренды. Органы власти при помощи административных рычагов воздействия требуют переоформлять права на землю, а непереоформившим свои права землепользователям отказывают в получении разрешений на строительство (перепланировку), в приемке возведенных строений в эксплуатацию, в подключениях к технологической инфраструктуре и создают прочие барьеры» [4, с. 108]. Что касается граждан, владеющих земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования, то им предоставлено право бесплатно приобрести в собственность такой земельный участок.

2.3 Сервитуты

Сервитутное право – это одно из прямых наследий римского права современной европейской правовой традиции. Сервитут представляет собой один из видов ограниченных вещных прав и является одним из древнейших институтов гражданского права. Еще в институциях Гая можно встретить его описание. Попытка архаизировать этот институт применительно к римскому праву, которую спровоцировали сами романисты несостоятельна, так как

подлинный сервитут может существовать только в развитом виде, только как абстрактное формальное явление. Поэтому, причиной того, что в российском законодательстве сервитут не получил должного признания, является то, что у нас еще не сложилась развитая система ограниченных вещных прав.

В Древнем Риме, сервитут (от лат. *servitus* - обязанность, обязательство, повинность) понимался как права имений. Таким образом, люди становились обладателем данного права только в качестве собственников земельных участков, сервитут привязывался к участку и составлял его особое свойство.

Сервитут позволял использовать благо соседнего участка в пользу своего только если на это была объективная потребность (*utilitas*). Утилитарное свойство сервитута состоит в том, что «он устанавливается из-за объективной жизненной необходимости и направлен на достижение практических целей, принося непосредственную пользу господствующей вещи. С помощью данной конструкции вещного права можно улучшить свойства своей вещи, компенсировать ее недостатки. Тем самым, восполняются те изъяны, которые возникают при разделе единого естественного природного объекта – земли – на искусственные земельные участки: анклавность (отсутствие возможности доступа к участку в обход других по дорогам общего пользования), отсутствие воды на участке, заболоченность и пр.» [3, с. 92]. Если обратиться к понятию земли как природного объекта, то она «представляет собой единый и взаимодействующий компонент окружающей среды, существование которого органично и естественно. Земельные участки, наоборот, являются искусственными объектами, поэтому при определении их границ далеко не всегда учитывалась необходимость создания полноценно самостоятельных участков, которые могли бы иметь все необходимые полезные свойства. Именно возможность установления сервитутов позволяет устранить недостатки земельного участка и восполнить полезные качества господствующего земельного участка, причем так, что собственник, обремененный сервитутом, не должен претерпевать никакого неудобства, что

позволяет достигать баланса между собственниками разных смежных земельных участков» [6, с. 26].

Речь не идет об ограничении собственности соседа - это прерогатива соседских прав или ограничения собственности в публичном интересе, так как такого рода ограничения не создают субъективного вещного права: собственник терпит известные ограничения, но нет субъектов, в пользу которых он конкретно ограничен (общество в целом, кто бы ни оказался соседом). Сервитут же существует как вещное право, так что обременение, которое испытывает сосед не является ограничением права: качество соседнего участка, можно сказать, меняется, но изменение качества вещи – не означает отмены права или поражения в правах. Участок «ухудшился», но право осталось полным.

Сервитуты устанавливаются добровольно. И всегда или, как правило – на возмездной основе. Периодические платежи за пользование сервитутом выглядят не логично, так как возникает ситуация, что обладатель сервитута платит за то, что пользуется своим вещным правом. Так как в настоящее время возмездность сервитута нормативно не урегулирована, то нередко возникают споры относительно этого вопроса. Чаще всего суды приходят к выводу, что это условие является необходимым, так как собственник терпит ряд ограничений (снижение покупательского спроса на земельный участок, вследствие отсутствия интереса к земельному участку в связи с его обременением, использование земельного участка в соответствии с собственными планами, намерениями, интересами), которые должны быть сбалансированы соответствующей оплатой. Расчет стоимости в данных случаях суды проводят исходя из кадастровой стоимости и размера земельного налога на обремененный сервитутом земельный участок [29].

Говоря о сервитуте в российском гражданском праве, прежде всего стоит определить правовую природу, понятие, виды и способы возникновения сервитутов. К сервитутному праву обратились, когда с определенными проблемами столкнулись компании, которые прокладывали

трубопроводы и линии связи. Если в советские времена данный вопрос решался очень просто – вся земля была государственной, устанавливали в необходимых местах специальные зоны (охранные, зоны особого землепользования) и прокладывали там системы коммуникации, то после приватизации этот процесс усложнился. Идея с выкупом необходимых участков была нецелесообразной, так как это очень дорого и не всегда обосновано, поэтому и вернулись к идее сервитутов.

Обращаясь к закреплению сервитута в отечественном законодательстве, стоит отметить, что он сформулирован в виде предоставления возможности совершать сервитуарию определенные действия для пользования чужим земельным участком (аналогия с положительным сервитутом).

Рассматривая природу сервитута, его можно понимать как «ограниченное вещное право, которое представляет собой право на чужую вещь, которая уже присвоена другим лицом. То есть, в основе лежит идея дуализма: с одной стороны, сервитут – это право (благо), которое дает возможность ограниченного пользования чужой вещью, а с другой – это обременение права собственности, определенным образом сужающее имеющиеся у собственника возможности» [14, с. 129].

Научные дискуссии вызывает также проблема способов установления сервитута. Судебная практика исходит из того, что «установление сервитута обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношения собственников соседних земельных участков в тех случаях, когда потребности одного из них, связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом» [28].

В абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ перечислены основания, по которым «устанавливается частный сервитут:

- обеспечение прохода и проезда через соседний земельный участок;

– строительство, реконструкция и (или) эксплуатация линейных объектов, не препятствующее использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием;

– для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» [9].

По мнению ряда исследователей, данное перечисление стоит понимать не в бытовом смысле, не в хозяйственном или практическом, а в формально-юридическом: если сервитут не установлен, нет и права прокладывать коммуникации через чужой участок. Поэтому правило о том, что сервитут можно устанавливать в судебном порядке – должно быть отменено, так как сервитут – это форма свободы, как и всякое право, а значит, оно не может навязываться, оно может устанавливаться только в добровольном порядке (на договорной основе) [38, с. 39]. Но данное утверждение является спорным, так как в таком случае затруднительно будет реализовать не только публичные интересы, но и интересы собственника, который иначе не имеет возможности пользоваться своим земельным участком (отсутствует возможность иного прохода, проезда).

Также идут дискуссии о возможности возникновения сервитута в силу приобретательской давности. Основная идея состоит в том, чтобы «нормативно урегулировать ситуации, когда длительное время лицо в неформальном порядке открыто и непрерывно пользуется чужой недвижимой вещью, а собственник не возражает против такого ограниченного пользования своим недвижимым объектом другим лицом на протяжении этого времени. Предлагается предоставить право приобретения собственности по давности владения по аналогии со ст. 234 ГК РФ. При этом, нужно учитывать добросовестность приобретателя в качестве условия установления сервитута по давности» [39, с. 295].

Что касается вопроса о возможности возникновения сервитута в силу приобретательской давности, то данное основание видится неправовым с точки зрения сущности сервитута: во-первых, как уже говорилось выше,

сервитут – это право, оно не может навязываться ни одной из сторон и устанавливаться императивно, посредством решения суда; во-вторых, в законе нет такого основания установления сервитута, и это не может быть посредством иска о признании приобретения сервитута по давности – так как у истца еще нет права сервитута. Нет записи в реестре – нет сервитута. Суд не может создать предпосылку для появления ограниченного вещного права в реестре. Данной позиции придерживается и суды, отмечая, что «согласие или отсутствие возражений прежнего собственника на фактическое ограниченное пользование его недвижимой вещью не имеет правового значения вне зависимости от длительности таких фактических сервитутных отношений» [31].

Следует подчеркнуть, что, составляя сферу регулирования гражданского права, из-за того, что сервитуты всегда так или иначе связаны с землей, то широкая сфера их регулирования предоставлена земельному и природоресурсному законодательству. В природоресурсных законах свое понятие сервитутов, также, как и свое понятие вещного права. Примером может выступать публичный сервитут, который полностью искажает его классическое понятие. Возник он из законодательства о приватизации – и предоставлял возможность устанавливать межевые и геодезические знаки на частных земельных участках. Конечно, в сущности – это не сервитуты, потому что они не попадают под признаки сервитута, которые были выработаны классической цивилистикой.

Следовательно, можно прийти к выводу, что ничего общего с сервитутами, известными римскому частному праву, публичные сервитуты не имеют, а следовательно и не относятся к категории ограниченных вещных прав. Они обеспечивают интересы государства, местного самоуправления и местного населения. Но отечественные специалисты по земельному праву до сих пор упорно держаться за эту конструкцию.

Сервитуты можно классифицировать по различным основаниям на: возмездные и безвозмездные, срочные и бессрочные, добровольные и

принудительные, предиальные (реальные) и личные, положительные и отрицательные. Если с тремя первыми критериями все понятно, то по поводу положительных и отрицательных сервитутов в научном мире развернулась широкая дискуссия.

Так, «положительный сервитут предоставляет управомоченному лицу право оказывать физическое воздействие на чужую недвижимость (проходить, проезжать по ней, прокладывать линейные объекты), тогда как отрицательный сервитут предоставляет сервитуарию право запретить обязанному лицу совершать те или иные действия в отношении собственного имущества последнего (строить здания определенной высоты, высаживать тенистые деревья, выводить окна на соседний земельный участок). То есть, сущность негативного сервитута состоит в том, что функция собственника земельного участка заключается в воздержании от действий (в бездействии), он должен не препятствовать сервитуарию (в частности, сервитут на запрет продажи на соседнем земельном участке минерального сырья, пива и других товаров). В ГК РФ, перечень сервитутов представлен только положительными разновидностями, видится, что это является существенным упущением отечественного законодательства. Потому что, если собственник земельного участка желает гарантировать себе дополнительное право света и вида, он должен добиваться от соседа установления отрицательного сервитута, что по российскому законодательству пока невозможно» [39, с. 296].

Что касается оснований прекращения сервитутов, то их можно разделить на общие и специальные. Данное деление напрямую зависит от вида сервитута, так как основания для прекращения частного и публичного сервитута разные. Частный сервитут прекращается: в случае отпадения обстоятельств, ввиду которых он был установлен или если собственник служащего участка ввиду установления сервитута не может больше его использовать по целевому назначению. При этом, статья закона сформулирована так, что инициатором прекращения сервитута в обоих

случаях выступает собственник обремененного сервитутом участка. Между тем, очевидны случаи, когда в прекращении сервитута может быть заинтересован и сам сервитуарий (необходимость в сервитуте отпала, но платить за него приходится, земельный участок, в пользу которого установлен сервитут, приобретает новый собственник и др.). В подобном случае по аналогии закона логично было бы использовать нормы про отказ от права собственности: лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Интересно положение о том, что сервитут может быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи. В западной практике существует тенденция отказов от некоторых римских и пандектных вещей. Со времен римского права, традиционно принято считать, что если сервитуарий и собственник обремененного сервитутом участка совпадают в одном лице (наследодатель умер и завещал свой земельный участок в пользу наследника), сервитут должен прекратиться – римский принцип *consolidatio* – большее право (право собственности) перекрывает меньшее право (вещное) (*nemini res sua servit* – никто не может иметь сервитута в своей вещи). В Германии данный принцип консолидации не действует, а в России, как и в Швейцарии хотят пойти по пути, что данный вопрос отдается на усмотрение сервитуария. В результате получается сервитут на свой собственный земельный участок.

Смысл усматривается в том, что в случае продажи обремененного сервитутом земельного участка с публичных торгов (из-за банкротства или недостаточности имущества), владелец земельного участка становится сам себе кредитором (станет в общую очередь кредиторов или право сервитута у него может сохраниться при изъятии служащего земельного участка для государственных или муниципальных нужд).

Для публичных сервитутов установлен особый порядок их прекращения, который регулируется ЗК РФ. Для его отмены необходимо принятие соответствующего акта.

Подводя итог вышесказанному, можно отметить, что на данный момент сервитут является самым известным из ограниченных вещных прав на недвижимость. Данная конструкция позволяет существовать праву собственности на землю таким образом, чтобы оно приносило меньше беспокойства самим же собственникам, так как право собственности на землю неминуемо предполагает поражение в правах соседей. Сервитутом же корректируются возможности осуществления права собственности так, что само наличие частной собственности на землю не мешает соседям, и делается это договорным путем.

Глава 3 Проблемы развития законодательства об ограниченных вещных правах в России

3.1 Актуальные проблемы законодательства об ограниченных вещных правах в России

Важность ограниченных вещных прав для участников развитого гражданского оборота в современной России, неоспорима. Возрождение в отечественном правопорядке института частной собственности на землю актуализировало проблему формирования системы ограниченных вещных прав. Однако, в силу различных причин, в том числе и политических, это обстоятельство не было учтено в полной мере при принятии ГК РФ, в связи с чем, проблема построения системы вещных прав осталась неразрешенной.

Развитие гражданского оборота способствует совершенствованию действующего законодательства.

Так, стремительное формирование в Российской Федерации рыночной экономики и господства частной собственности после продолжительного периода господства государственной собственности, привело к переходу многих значимых для гражданского оборота объектов к частным собственникам.

К сожалению, как справедливо отмечается исследователями, «такой стремительный переход к преобладанию частной собственности не способствовал осознанию новоиспеченными собственниками и их наследниками полного объема обязанностей» [7, с. 142].

Кроме того, государство как один из полноценных участников гражданского оборота оценило оставшиеся в его собственности объекты как источник систематического получения доходов от предоставления в пользование или временное владение, например, земельных участков, водных объектов и иных объектов. При этом, в процессе передачи объектов гражданского оборота третьим лицам у последних, также, как и у

собственника, возникают определенные вещные права на переданное имущество. Такие виды вещных прав в системе римского права получили название ограниченных.

Однако, система существующих договоров, таких как договор аренды, либо смешанные договоры не всегда способны в полном объеме урегулировать отношения, складывающиеся в процессе иных вещных прав, нежели право собственности [45, с. 721].

Учитывая возрастающее значение применения ограниченных вещных прав и во исполнение Указа Президента от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [43], Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была разработана Концепция развития законодательства о вещном праве.

Основной идеей Концепции о вещном праве является необходимость «создания полноценной системы ограниченных вещных прав, которая могла бы максимально удовлетворить потребности участников гражданского оборота в создании основанного именно на вещном праве (то, есть максимально стабильного и защищенного) режима пользования чужим имуществом» [42, с. 144].

Следует также учитывать и то обстоятельство, что в процессе развития гражданского и хозяйственного оборота участники стали активно использовать конструкции иностранных правопорядков, обеспечивающие защиту их прав в связи с отсутствием в отечественном законодательстве необходимых положений.

К таковым следует отнести установление отношений по предоставлению права застройки чужого земельного участка (суперфиций), право оперативного управления, так называемое право проживания и др.) [46, с. 18].

Такое положение вещей вряд ли можно считать удачным, поскольку слепое копирование тех или иных правовых конструкций без учета

национального опыта не приводит ни к улучшению состояния отечественного законодательства, ни к полноценной защите прав участников гражданского оборота, поскольку заимствованные правовые конструкции не имеют надлежащей юридической защиты прав участников соответствующих правоотношений [46, с. 19].

В настоящее время, во исполнение Указа Президента № 1108 обновленным составом Совета по кодификации был подготовлен Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [33], учитывающий изменившиеся потребности гражданского оборота и сформировавшуюся правоприменительную практику.

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

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

Следует согласиться с авторами, которые отмечают, что в настоящее время законодатель «...не называя ограниченные вещные права таковыми ст. 216 ГК РФ в качестве вещных прав лиц, не являющихся собственниками, устанавливает право пожизненного наследуемого владения земельным

участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления» [42, с. 145].

Кроме того, среди ограниченных вещных прав на такой вид объектов недвижимости как жилые помещения, выделяют права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ [11]); право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании либо договора в соответствии со ст. 602 ГК РФ, либо завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

Таким образом, отсутствие понимания системы вещных прав и его правового регламентирования нормами ГК РФ как основополагающего правового акта, регулирующего гражданский оборот, не способствует упорядочению отношений в сфере ограниченных вещных прав. Более того, отсутствие в действующем законодательстве четкого перечня ограниченных вещных прав, а также механизма правового регулирования таких прав не позволяет в полном объеме обеспечить надлежащую защиту прав как собственников, так и лиц, обладающих ограниченными вещными правами.

В таких условиях, единственным способом устранения пробелов в действующем законодательстве становится формирование судами правоприменительной практики защиты прав всех участников гражданского оборота.

Однако, основополагающий акт, устанавливающий основные аспекты судебной защиты ограниченных вещных прав - постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [43], был принят 29 апреля 2010 г. И хотя, при вынесении судебных определений в процессе защиты ограниченных вещных прав в том числе и несобственников суды всех уровней руководствуются именно этим документом, однако, как представляется, основные вопросы, регулирующие

порядок установления, изменения и прекращения ограниченных вещных прав должны быть установлены в ГК РФ.

3.2 Совершенствование законодательства об ограниченных вещных правах в России

Приобретение земли на праве собственности сопровождается издержками в большем размере, чем приобретение временных правомочий пользования, владения, распоряжения участком по отдельности или в разных связках. Существование таких правовых конструкций позволило бы предпринимателям избежать большого количества издержек, а также стимулировать развитие экономики. В современных условиях, если мы хотим пользоваться чужой недвижимостью, в первую очередь, земельным участком для своих целей, мы вынуждены заключать договор аренды.

Исходя из перечня вещных прав, доступных для приобретения лицом, не являющимся собственником, можно сделать вывод, что на данный момент в России отсутствует конструкция ограниченных вещных прав, которая позволила бы участникам оборота пользоваться чужой недвижимостью: извлекать полезные свойства чужой недвижимости, присваивая полезные результаты.

Существование такого пробела является одной из причин возникшей необходимости реформирования ГК РФ. Перед законодателями была поставлена задача по переработке раздела вещного права. Нынешний список вещных прав не способен обеспечивать эффективное построение развивающихся экономических процессов, в частности, удовлетворение потребностей предпринимателя как одного из важнейших субъектов рыночной экономики.

В ряд целей реформы гражданского права России входит увеличение количества вещных прав в связи с видовой бедностью ограниченных вещных прав ГК РФ.

В существующем проекте реформы ГК РФ можно увидеть, что разработчики расширили список вещных прав до 9: право постоянного землевладения (глава 20); право застройки (глава 20¹); сервитут (глава 20²); право личного пользования (глава 20³); ипотека (глава 20⁴); право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 20⁵); право вещной выдачи (глава 20⁶); право оперативного управления (глава 20⁷); право ограниченного владения земельным участком (статья 297¹). Вокруг проекта родилось множество дискуссий, в частности, по поводу вещного права постоянного землевладения (эмфитевзиса). Ряд исследователей отстаивают позицию о необходимости введения эмфитевзиса, суперфиция, адаптированных под существующие правовые реалии, в российское законодательство. Также, существуют специалисты, несогласные с данной позицией, утверждающие, что эмфитевзис и суперфиций уже существуют в российском праве [22, с. 67].

Можно выделить следующие преимущества (эмфитевзиса):

- эмфитевзис – абсолютное вещное право, которое защищается от всех третьих лиц. Его абсолютность проявляется в осуществлении своим собственным поведением господства над вещью; в том значении, что собственник так же является третьим лицом, он никак не обособляется, не выделяется в сторону смягчения его личной ответственности за причинение им препятствий осуществлению эмфитевзиса. Эмфитевзис устанавливает отношения (связь) между субъектами – конкретно определённым управомоченным и заранее не определённым кругом обязанных;
- существующий перечень ограниченных вещных прав на земельный участок не удовлетворяет потребности экономического оборота;
- в существующем перечне практически отсутствуют отношения по поводу земельного участка с частным собственником;
- существующий перечень вещных прав ограничен по объектам отношений, а именно применяется только в отношении государственных и муниципальных земель;

– право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения являются «советским» пережитком;

– чиншевое право, как институт, схожий с эфитевзисом, фактически существовал в Российской империи, поэтому реформа по своей сути возвращает страну к историческим истокам;

– эфитевзис – в связи со своей правовой природой более надёжно прикрепляет владельца данного права к земельному участку, в сравнении с обязательственными отношениями аренды [19, с. 58].

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

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

Можно также выделить и преимущества аренды:

– аренда является универсальным инструментом, применение которого уже отработано юристами, судьи научились разрешать правовые споры, связанные с данным видом обязательств;

– арендные отношения базируются на договорной основе, что придаёт данному инструменту элемент гибкости и способность адаптироваться, за счёт внесения в договор условий, удовлетворяющих потребности контрагентов;

– аренда – устоявшийся институт гражданского законодательства России, «бизнес» и граждане привыкли работать с арендой, этот вид регулирования правовых отношений им уже известен. Введение эфитевзиса потребует времени для знакомства лиц с данным институтом, для

приобретения данного ограниченного вещного права к торговому обороту, для обучения судей по разрешению споров, связанных с эфитевзисом;

– аренда может модернизироваться с помощью разделения на две конструкции: обязательственную и вещную (аналогичную эфитевзису), благодаря чему интеграция и полноценное использование данного правового механизма потребует меньшего времени, поскольку участники оборота имеют богатый опыт применения данного вида обязательств;

– аренду можно считать вещным правом, поскольку она обладает такими свойствами, как: право следования, преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, владельческая защита (защита вещными исками по статье 305 ГК РФ), абсолютность защиты;

– эфитевзис проистекает из аренды, поэтому появление вещного эффекта аренды в ГК РФ обосновано исторически, поэтому поступательное движение в сторону включения аренды в перечень ограниченных вещных прав было бы закономерным;

– содержания п. 2 ст. 651 ГК РФ свидетельствует о существовании двух конструкций аренды: обязательственной – договор аренды не регистрируется, поэтому теряется свойство следования, теряется абсолютность защиты от третьих лиц, в связи с отсутствием опубликования отношений, вещный – договор аренды регистрируется, поэтому появляется свойство следования, абсолютность защиты от третьих лиц.

Отдельно необходимо выделить тезис о возможности внесения в договор аренды множества сопутствующих относительных правоотношений. Эту особенность нельзя отнести ни к преимуществам, ни к недостаткам аренды, поскольку из неё следуют два противоречащих друг другу явления: аренда как средство достижения баланса условий, благодаря которым стороны договора смогут реализовать свои цели и извлечь необходимую им выгоду: аренда как инструмент давления более влиятельного недобросовестного контрагента, исполнение условий которого лишает

выгоды более слабую сторону.

Стандартизированность содержания, ограниченная свобода договора – свойства, присутствующие в эмфитевзисе и иных вещных правах, могут устранить данную отрицательную черту, порождающую нестабильность пользования инструментом, но тогда вместе с ним мы потеряем и уникальное положительное свойство гибкости аренды.

Подводя итог рассуждению, можно сделать вывод, что правовая природа ограниченных вещных прав обеспечивает наиболее эффективное использование (экономия) денежных средств как частными лицами, так и предпринимателями. Вместе с тем, очевидно, что в условиях развития современного российского гражданского законодательства существующее содержание аренды позволяет создать правовые конструкции, подобные эмфитевзису, суперфицию и иным ограниченным вещным правам [42, с. 144].

Законодателю необходимо, опираясь на фундамент арендных отношений, создать правовой инструмент, подобный эмфитевзису и внести его в законодательство, расширив его содержание элементами, обеспечивающими лучшую защиту арендатора-эмфитевта, например, несение повышенной ответственности собственника за его препятствие осуществлению ограниченного вещного права.

Если законодатель выберет путь расширения перечня за счёт введения эмфитевзиса и иных прав, тогда, по моему мнению, необходимо запретить принуждение субъектов к заключению договоров о вещных правах. Необходимо создать конкуренцию правовых методов регулирования экономических отношений между арендой и эмфитевзисом. Если перечень ограниченных вещных прав не будет расширен, то теряется смысл реформирования самого раздела вещного права, поскольку усиление аренды, за счёт включения в перечень ст. 216 ГК РФ, может произойти и без масштабного изменения ГК РФ.

Заключение

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

Ограниченное вещное право – это право юридического и (или) физического лица эксплуатировать независимо вне зависимости иных лиц имущество, относящееся иному лицу, в пределах, установленных законодательством, пользующееся совершенной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственника такого имущества.

Перечень ограниченных вещных прав в российском гражданском праве прямо предусмотрен законом и в этом смысле продолжает быть исчерпывающим. Никаких других вещных прав, кроме прямо установленных, законодательство не допускает, и создать их или поменять их содержание в результате соглашения (договора) участников имущественного оборота невозможно.

На сегодняшний день выделяется пять видов ограниченных вещных прав: сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ), право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ), право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ), право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ) и право постоянного (бессрочного) пользования им же (ст. 268 ГК РФ).

Преимущества ограниченных вещных перед обязательственными, в первую очередь, состоят в том, что они обеспечивают прочное пользование чужой вещью не по договору, который напрямую зависит от собственника обремененной вещи: может прекратить договор, изменить контрагент путем цессии и т.д., а только от положений закона.

Также, ограниченные вещные права показывают, что вещное право само для себя может создать объект: то что нельзя признать вещью в соответствии с классическими доктринами объективизируется так, будто это вещь. Такое происходит и на праве узуфрукта и на праве пользования и даже

на праве сервитута – они создают такую функцию участка, которой в нем самом не было и нет. Материальное здесь следует за формальным: сначала появляется право, а затем возникает всеми признанное явление, которое можно уподобить и к которому относятся не иначе как к телесному обособленному объекту (зданию).

В современных условиях, виды прав на чужие вещи, предусмотренные в российском праве, не выдерживают критики ни с подходов их корреспонденции выработанным столетиями классическим доктринальным постулатам, ни с точки зрения соответствия всевозрастающим потребностям граждан и юридических лиц в сфере землепользования. Настоящие и потенциальные владельцы земельных участков лишены возможности установления вещных прав, давно известных и востребованных в современных развитых европейских правовых порядках: узуфрукт, суперфиций, эфитевзис, преимущественное право покупки и иные вещные обременения.

Реформа предполагает расширить набор вещных прав, которые можно будет использовать в экономике и гражданском обороте, и которые в полной мере смогут обеспечивать и гарантировать право собственности и иные вещные права. Это поспособствует восстановлению нормальных рыночных институтов, свойственных рыночному хозяйству.

В настоящее время, в обороте преимущественно используется право собственности и аренда, что не дает полностью реализовать потенциал вещных отношений.

Результатом несовершенного механизма правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки явились создание в нашей стране огромного массива неэффективно используемых земельных территорий, формирование высоких цен на земельные участки, и как следствие, их недоступность для большинства населения под застройку, а также малая востребованность обеспечительной функции земли в финансовых отношениях.

Выявленные в работе проблемы регулирования позволяют констатировать факт отсутствия в отечественном праве системы вещных прав, удовлетворяющей современным практическим нуждам. Создавшееся в этой сфере положение далеко не случайно, оно является следствием противоречивых законодательных решений в области регулирования прав на земельные участки, и низкого уровня гражданско-правовой доктрины о вещном праве. Данные обстоятельства предопределили в современной отечественной цивилистике дискуссию о видах вещных прав и критериях их разнообразных «теорий вещного права», игнорирующих выработанные столетиями и апробированные в развитых европейских правовых порядках догматические положения пандектного учения о вещном праве, выступившего родоначальником данной категории.

В ходе исследования были определены следующие проблемы правового регулирования вещных прав и предложены меры совершенствования законодательства в данной сфере:

1. Законодателю необходимо, опираясь на фундамент арендных отношений, создать правовой инструмент, подобный эмфитевзису и внести его в законодательство, расширив его содержание элементами, обеспечивающими лучшую защиту арендатора-эмфитевта, например, несение повышенной ответственности собственника за его препятствие осуществлению ограниченного вещного права. Если законодатель выберет путь расширения перечня за счёт введения эмфитевзиса и иных прав, тогда, по моему мнению, необходимо запретить принуждение субъектов к заключению договоров о вещных правах. Необходимо создать конкуренцию правовых методов регулирования экономических отношений между арендой и эмфитевзисом. Если перечень ограниченных вещных прав не будет расширен, то теряется смысл реформирования самого раздела вещного права, поскольку усиление аренды, за счёт включения в перечень ст. 216 ГК РФ, может произойти и без масштабного изменения ГК РФ.

2. Важная проблема заключается в том, что существует конкуренция в регулировании земельных правоотношений между ГК РФ и ЗК РФ – между публичным и частным правом. При этом, земельное право сохраняет свое преобладающее положение, это следует из смысла п. 3 ст. 3 ЗК РФ. Однако, в нынешних условиях, когда начинает преобладать частная собственность на землю и чем дальше, тем больше, то такое возвышенное положение земельного права над гражданским правом вызывает сомнения в необходимости такого подхода. Нужно внести изменения в соответствующую статью ЗК РФ и устранить данное противоречие. Ведь при частной собственности на землю, в приоритете не должно быть публичное регулирование, ибо тогда правоотношения перестают быть частными, свободными, автономными.

3. В ГК РФ отсутствует определение содержания сервитута. Кроме того, присутствует лишь общее разграничение сервитутов по содержанию: для проезда и прохода через чужой участок; для строительства, эксплуатации, реконструкции линейных объектов; для иных нужд собственника недвижимости, которые не могут быть соблюдены без установления сервитута. Подобная классификация сервитутов, устанавливающая открытый перечень нужд собственника, позволяет придумывать любые сервитуты, что недопустимо. Кроме того, перечисленные в ГК РФ сервитуты не исчерпывают собой всевозможные виды сервитутов.

В целом, можно отметить, что институт ограниченных вещных прав имеет колоссальные перспективы развития и совершенствования. Это касается как его структуры, так и конкретного материально-правового содержания. Развитие нормативно-правового регулирования вещно-правовых отношений позволит в недалеком будущем оформить его структуру, в которой получат четкое выражение все составляющие, превратившись тем самым в самостоятельные институты.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аль-Саиди А.А., Тарасов Ю.А. Право хозяйственного ведения как вид ограниченных вещных прав унитарных предприятий // Проблемы развития современного общества: сборник научных статей научно-практической конференции. - Курск, 2021. С. 127 - 131.
2. Ахметшина А.М. Проблемы ограниченных вещных прав // Закон. Право. Государство. 2019. № 1. С. 113 - 118.
3. Бирюков А.А. О некоторых проблемах регулирования сервитутов в свете реформы вещного права // Аграрное и земельное право. 2020. № 11. С. 91 - 93.
4. Булгаков В.В., Булгакова Д.В. Право постоянного бессрочного пользования земельным участком в России в соответствии с законом // Аграрное и земельное право. 2020. № 5. С. 107 - 110.
5. 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.
6. Васильева Д.В. О теории и практике применения сервитута в Российской Федерации // Актуальные проблемы права, экономики и управления. Сборник материалов научной конференции. - Саратов, 2021. С. 25 - 28.
7. Галимова Р.Р. Проблема определения ограниченных вещных прав // Матрица научного познания. 2021. № 4. С. 140 - 144.
8. Гамбаров Ю.С. Вещное право: лекции (по изданию 1908 - 1909 гг.). - М.: Статут, 2006.
9. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
10. Емелькина И.А. Вещные права : монография. - Саранск, 2017.
11. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14.

12. Зайцев Д.М. К вопросу об ограниченных вещных правах // Гражданское законодательство РФ: история и современное состояние, тенденции и перспективы развития. Сборник научно-практических статей. - Краснодар, 2020. С. 101 - 105.

13. Земельный кодекс РФ от 02.11.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

14. Иванова А.А. Сервитуты в современном гражданском праве // Актуальные проблемы земельного и экологического права: сборник научных трудов. - Ростов-на-Дону, 2021. С. 128 - 133.

15. 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.

16. 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.

17. Конституция РФ от 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

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

19. Корнилова Н.В. О системе ограниченных вещных прав: эволюция и преемственность // Сибирский юридический вестник. 2020. № 3. С. 56 - 62.

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

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

22. Мицык Г.Ю. Системность как условие построения общей классификации ограниченных вещных прав // Актуальные вопросы гуманитарно-экономических наук: сборник статей. - Тверь, 2021. С. 65 - 69.

23. Определение Верховного суда РФ от 10.07.2018 № 307-ЭС18-2637 // СПС Консультант Плюс

24. Определение Верховного суда РФ от 19.12.2017 № 306-ЭС17-13791 по делу № А65-6671/2016 // СПС Консультант Плюс

25. 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.

26. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права (по изданию 1917 г.). - М.: Статут, 2009.

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

28. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.12.2016 № Ф05-17122/2016 по делу № А41-41189/2011 // СПС Консультант Плюс

29. Постановление Арбитражного суда Московской области от 20.07.2016 по делу № А40-82890/2014 // СПС Консультант Плюс

30. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 25 мая.

32. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.06.2006 № 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных

учреждений, связанных с применением ст. 120 ГК РФ» // СПС Консультант Плюс

33. Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] URL: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/projects/>

34. Решение Дмитровского районного суда г. Костромы от 13.06.2019 по делу № 2-14/2019 // СПС Консультант Плюс

35. Решение Зеленодольского городского суда Республики Татарстан от 05.12.2012 № 05/14-2012 // СПС Консультант Плюс

36. Решение Кызылского городского суда (Республики Тыва) от 02.06.2017 по делу № 2-1406/2017 // СПС Консультант Плюс

37. Сазанова И.В. О понятии ограниченного вещного права // Вестник научных конференций. 2019. № 7. С. 57 - 59.

38. Синяева А.А., Томилов А.Ю. Сервитут в системе ограниченных вещных прав // Юридический факт. 2020. № 123. С. 38 - 42.

39. Старовойтова А.Ю. К вопросу о понятии сервитута // Молодой ученый. 2021. № 21. С. 294 - 297.

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

41. Сябарева И.Ф. Право оперативного управления учреждений в современный период // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 4. С. 102 - 107.

42. Третьякова И.П. Ограниченные вещные права: некоторые проблемы правового регулирования // Правосудие и правоохранительная деятельность: законодательство и правоприменение. Сборник научных трудов. - Минск, 2019. С. 143 - 150.

43. Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс

44. Федотов А.В. Право оперативного управления и хозяйственного ведения в системе ограниченных вещных прав // Colloquium-journal. 2019. № 24. С. 75 - 76.

45. Шиббаева Ю.С. Категория ограниченных вещных прав в гражданском праве // Аллея науки. 2021. Т. 1. № 6. С. 719 - 722.

46. Шиляев В.Г. О системе ограниченных вещных прав // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2020. С. 17 - 20.

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

48. Юсупов А.Р. Понятие сервитута в гражданском праве и критерии для установления в судебном порядке // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 37. С. 857 - 861.

49. Яркова И.С. К вопросу о праве оперативного управления и хозяйственного ведения в гражданском праве России // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 3. С. 134 - 141.

50. Яценко А.А. Правовая природа сервитута // Актуальные проблемы земельного и экологического права: сборник научных трудов. - Ростов-на-Дону, 2021. С. 386 - 390.