

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Вещное право как субъективное гражданское право в цивилистической доктрине

Студент

Н.В. Морозова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук О.С. Лапшина

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

Тольятти 2022

Аннотация

Тема: «Вещное право как субъективное гражданское право в цивилистической науке».

Актуальность. Недостаточность законодательного регулирования вещных прав проявляется в правоприменительной практике, где выявляются проблемы вещно-правового регулирования, связанные с нестабильностью отношений собственности.

Цель – провести правовой анализ вещного права как субъективного гражданского права в соответствии с нормами действующего гражданского и земельного законодательства с учетом правоприменительной практики, выявление проблем и предложение путей их решения.

Задачи:

- провести историко-правовой анализ возникновения, юридического содержания и основных этапов развития института вещных прав в отечественном законодательстве;
- выявить особенности права собственности как вида вещного права в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации и рассмотреть основания приобретения и реализации права собственности, определить особенности его прекращения и ограничения;
- исследовать теорию и практику ограниченных вещных прав.

Объект - общественные отношения, составляющие содержание вещного права как субъективного гражданского права.

Предмет - нормы действующего законодательства, регулирующие вещное право, доктринальные источники и материалы правоприменительной практики по вопросам вещных прав.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Понятие и история развития вещных прав	8
1.1 История развития вещных прав.....	8
1.2 Понятие и признаки вещных прав.....	14
Глава 2 Виды вещных прав	22
2.1 Право собственности	22
2.2 Ограниченные вещные права	35
Заключение	42
Список используемой литературы и используемых источников.....	46

Введение

Одним из самых востребованных и древних институтов гражданского права является институт вещного права, призванный удовлетворить потребности всех участников хозяйственных отношений. Однако, несмотря на особую значимость и важное место, занимаемое институтом вещного права в системе гражданско-правовых отношений, нельзя признать совершенным его законодательное регулирование.

Реформу гражданского законодательства, проводимую в рамках Концепции гражданского законодательства Российской Федерации [47] в части имущественных отношений, следует признать достижением отечественной цивилистики. Вместе с тем многие вопросы вещного права остались без должного ответа.

Так, по сей день действующее гражданское законодательство не содержит ни легального определения вещного права, ни официально установленный их системы.

Непосредственно понятие и признаки вещного права являются предметом многих научных дискуссий, результатом которых с одной стороны, является огромное количество подходов к определению вещных прав, а с другой – отсутствует единое определение, которое могло бы лечь в основу легально закреплённого его понятия в нормах действующего гражданского законодательства.

Кроме того, предложенные разработчиками Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации направления модернизации системы вещных прав, имеющие прогрессивный характер, нуждаются в дополнительной доктринальной аргументации, что возможно посредством разработки научно-правовой теории вещных прав, как научной базы для дальнейшего совершенствования и развития института вещного права в нормах гражданского законодательства.

Как следствие, недостаточность законодательного регулирования вещных прав проявляется в правоприменительной практике, в процессе

которой выявляются проблемы вещно-правового регулирования, связанные с нестабильностью отношений собственности, необходимостью обеспечения баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя.

Много проблем проявляется при регулировании вещных прав в отношении отдельных ее объектов и особенно земли. В частности, для развития экономических отношений необходима стабильная и определенная система прав на землю. Однако несмотря на то, что в действующем законодательстве Российской Федерации закреплены иные вещные права на землю кроме права собственности, в настоящее время преимущественно все права юридически оформлены посредством института собственности, которым, по словам И.А. Покровского, способен «удовлетвориться только разве самый примитивный экономический быт» [63, с. 207]. Действительно, невозможно только правом собственности удовлетворить интересы хозяйствующих субъектов и граждан. В связи с чем, насущной проблемой настоящего времени является изменение системы вещных прав на землю, что порождает немало вопросов, среди которых можно назвать следующие:

- следует ли признать особыми права на землю, которые должны регулироваться только земельным правом;
- следует ли создавать единую систему вещных прав, учитывая особенности земли как объекта гражданского права;
- каким образом определить баланс государственного, общественного и частного интересов по поводу земли;

Таким образом, названные и другие вопросы в сфере правового регулирования института вещного права как субъективного гражданского права обуславливают актуальность и важность темы настоящей выпускной квалификационной работы.

Объектом исследования являются общественные отношения, составляющие содержание вещного права как субъективного гражданского права.

Предмет исследования составляют нормы действующего законодательства, регулирующие вещное право, доктринальные источники и материалы правоприменительной практики по вопросам вещных прав.

Цель выпускной квалификационной работы – правовой анализ вещного права как субъективного гражданского права в соответствии с нормами действующего гражданского и земельного законодательства с учетом правоприменительной практики, выявление проблем и предложение путей их решения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- провести историко-правовой анализ возникновения, юридического содержания и основных этапов развития института вещных прав в отечественном законодательстве;
- определить понятие и признаки вещных прав;
- выявить особенности права собственности как вида вещного права в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации, рассмотреть основания приобретения и реализации права собственности и определить особенности его прекращения и ограничения;
- исследовать теорию и практику ограниченных вещных прав.

Теоретической базой выпускной квалификационной работы послужили учебная и научная литература, монографии и диссертации, а также пособия и материалы периодических изданий, посвященные исследованию права собственности и иных вещных прав на землю. Среди отдельных авторов, труды которых легли в основу настоящей работы, можно выделить следующих: С.С. Алексеева, В.А. Белова, О.В. Виноградова, В.В. Витрянского, В.П. Грибанова, И.А. Емелькиной, О.С. Иоффе, Е.А. Карпова, П.В. Крылова, О.И. Крассова, А.Р. Савина, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, С.А. Чаркина и др.

Нормативная база исследования: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации

Федерации, другие федеральные законы и нормативные правовые акты, регулирующие право собственности и иные вещные права.

Методологическая основа исследования: общенаучные методы познания, включающие диалектический, системно-структурный и методы анализа и синтеза, а также некоторые специальные методы, в частности логико-юридический и сравнительно-правовой.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

В первой главе исследуются общие положения об институте вещных прав, рассматривается история развития, понятие и признаки.

Вторая глава посвящена отдельным видам вещных прав: праву собственности и ограниченным вещным правам.

Глава 1 Понятие и история развития вещных прав

1.1 История развития вещных прав

Собственность является древней ценностной категорией, имеющая важное значение и роль в жизни государства, общества и личности [43, с. 60], всегда являлась одной из основных составляющих вещного права.

Появление права собственности в истории права обусловлено было рядом причин объективного характера, законами исторического и общественно-экономического развития. Первые зачатки права собственности можно найти уже при первобытнообщинном строе, в котором существовала племенная собственность. Как точно заметил К.П. Победоносцев, право собственности в виде земельной собственности развивалось одновременно с историей общественных отношений, которые находились в определенной взаимосвязи и взаимозависимости, так как перемена в отношениях владельца к земле влекла изменения и в общественных отношениях [35, с. 31]. Однако такой категории как «право собственности» в отечественном законодательстве вплоть до принятия Свода законов Российской империи 1832 года не существовало, что не означало отсутствие необходимого правового регулирования отношений собственности.

В законодательстве Древней Руси отсутствовало не только понятие права собственности, но и такая категория, как «собственность» и ее содержательные элементы – «владение», «распоряжение», «пользование».

Так, первые нормы о праве собственности можно найти уже в статьях 13 и 14 краткой редакции Русской Правды, в которых устанавливался порядок изъятия собственником своей вещи у добросовестных или недобросовестных владельцев, а также процесс ее отыскания. Субъектом права собственности не мог являться холоп, который также непосредственно не нес ответственность за причиненный имущественный вред. Такая ответственность лежала на его господине.

Казуистические случаи нарушения права собственности подробно были урегулированы нормами Пространной Русской Правды в части возмещения вреда объекту или субъекту права собственности (ст. 33, 35, 44) [72, с. 80].

Кроме того, из содержания Русской Правды можно выделить основные формы собственности и способы ее возникновения.

Так, в Древнерусском государстве существовали следующие формы земельной собственности: княжеский домен; боярская вотчина; монастырская вотчина; церковная вотчина; общинная земля; семейный земельный участок; свободные великокняжеские земли [3, с. 90].

Основаниями возникновения земельной собственности являлись: раздача земли князем за или для службы; освоение свободных великокняжеских земель; захват общинных земель; договоры купли-продажи, дарения и мены; наследование [3, с. 90].

Право собственности также не было подробно урегулировано и в Судебнике 1497 года, в котором в отличие от Русской Правды был утвержден принцип частной собственности на землю и предписывалось устанавливать «загороды» между земельными участком с целью избегания споров.

Судебник 1550 года дополнительно к указанным выше формам собственности добавил родовые, купленные и жалованные вотчины [14, с. 591].

Уже значительно больше норм было посвящено отношениям собственности в Соборном Уложении 1649 года, которое также определяло основные виды землевладения (поместье, вотчина, общинные земли) и виды собственности (коллективная, частная и поместная собственность).

Впервые, хотя и казуистически, понятие права собственности было закреплено в Своде законом Российской империи 1832 года, согласно ст. 420 которого собственником признавался первый приобретатель имущества, имеющий право владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом вплоть до законной передачи его другому лицу. Из сформулированного законодателем в ст. 420 Свода законов Российской Империи 1832 года определения права собственности, можно выделить признаки данного права и

содержательные элементы, то есть владение, пользование и распоряжение имуществом его собственником.

Следующим этапом развития права собственности является советский период, который отличался приоритетом публичных интересов над частными. Ряд декретов отменяли частную собственность на недвижимость в городах [26], архивы умерших писателей [29], строения в городах Дальнего Востока [27]. Отменялась без всякого выкупа помещичья собственность и вся земля поступала в общенародный земельный фонд [28]. Земля, недра, воды, леса, животные социализировались, то есть на данные объекты отменялись всякие виды собственности [25].

Так, в Декрете ВЦИК 1918 г. «О социализации земли» было закреплено, что земля, недра и воды находятся во всеобщем пользовании трудового народа. При этом право пользования землей было ограничено только теми лицами, кто непосредственно обрабатывал ее. Право распоряжения указанными природными ресурсами принадлежало Советской власти. Указанные положения были реализованы в Конституции РСФСР 1918 года [45] в ст. 3 которой была провозглашена отмена права частной собственности на землю, а все средства производства передавались в собственность Советской Республики.

В Гражданском кодексе РСФСР 1922 года [65] право собственности было выделено в отдельный раздел, объединенный статьями с 52 по 70, и относилось к вещному праву. При этом в Кодексе не было сформулировано ни понятие права собственности, ни понятие «вещное право». Однако, если обратиться к нормам ст. 58 ГК РСФСР 1922 года, то в ней были закреплены правомочия собственника, которые раскрывают содержание права собственности и традиционно расцениваются цивилистами как определение права собственности [39, с. 345]. К таким правомочиям относились владение, пользование и распоряжение имуществом.

В ст. 52 ГК РСФСР 1922 года были названы виды собственности: государственная, кооперативная и частная. При этом, исходя из содержания

права собственности, закрепленного в ст. 58 ГК РСФСР 1922 года следовало формальное равенство всех собственников [78, с. 130].

Однако по факту, как уже отмечалось, в частной собственности не могли находиться земля, недра, леса, а также железные дороги и другие объекты гражданских прав, указанные в ст. 53 ГК РСФСР 1922 года. В ст. 54 Кодекса были перечислены предметы, которые могли находиться в частной собственности, а также другое не запрещенное к продаже и не изъятое из оборота имущество. Кроме того, в отличие от государственной собственности, в отношении кооперативной и частной собственности ГК РСФСР 1922 года вводил ряд ограничений.

В целом, доминирующей была именно государственная собственность, управление которой осуществлялось посредством закрепления за отдельными государственными органами обособленных имущественных комплексов, что говорит не о господстве над вещью, а об управлении собственностью уполномоченными на то субъектами [39, с. 345].

В Конституции РСФСР 1937 года [69] собственность признавалась экономической основой хозяйствования и имела форму государственной или кооперативно-колхозной. Право личной собственности было закреплено в ст. 10 Конституции РСФСР 1937 года, под которой подразумевалось право граждан на трудовые доходы, жилой дом, подсобное хозяйство, предметы домашнего обихода и личного потребления, а также право передачи этого имущества по наследству.

В ГК РСФСР 1964 года [20] праву собственности был посвящен отдельный раздел II, включающий 8 глав, регулирующих общие положения, отдельные виды и формы права собственности (государственная собственность, собственность колхозов и иных кооперативных организаций, объединений, собственность профсоюзов, личная собственность, общая собственность), порядок, основания приобретения, прекращения и защиты права собственности. В ст. 94 ГК РСФСР 1964 года были закреплены правомочия собственников владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Основной формой собственности признавалась государственная собственность, являющаяся общим достоянием всего народа (ст. 94 ГК РСФСР 1964 года). В главе 8 ГК РСФСР были закреплены объекты права государственной собственности, порядок распоряжения и правомочия собственников посредством распоряжения.

Право личной собственности ограничивалось:

- в личной собственности мог находиться только один жилой дом (ст. 106 ГК РСФСР 1964 г.). В противном случае другой дом должен был быть в течение года отчужден собственником (ст. 107 ГК РСФСР 1964 года);
- законодательством устанавливалось предельное количества скота, которое могло находиться в личной собственности гражданина (ст. 112 ГК РСФСР 1964 года).

Проведенный анализ советского периода развития права собственности, позволяет сделать вывод о том, что оно имело абсолютный характер правоотношений [42, с. 13].

Основным переломным моментом в развитии права собственности стало принятие в 1990 году Закона СССР «О собственности в СССР» [34], в котором отразились основные направления социально-экономических преобразований в стране. В названном законе были закреплены многообразие и равноправие всех форм собственности. Впервые в ст. 4 Закона право собственности советских граждан было названо первым, что говорило о приоритете ее гражданско-правовой защиты. Данное право граждан не имело уже количественных ограничений.

Отдельные положения рассматриваемого Закона были воспроизведены Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» [32]. Данный закон государственную собственность признавал достоянием многонационального народа РСФСР. Собственниками имущества признавались юридические лица. В собственности граждан могли находиться доходы, полученные от распоряжения своими способностями к труду, от предпринимательской

деятельности, от ведения подсобного хозяйства и полученные по другим законным основаниям.

Земельный кодекс РСФСР 1991 года [37] закрепил за гражданами право собственности на земельные участки, которые могли использоваться для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного и крестьянского хозяйства, предельные размеры которых устанавливались региональными органами власти. Однако, собственники не получили реальной возможности распоряжаться своими земельными участками, за исключением сделки купли-продажи с Советом народных депутатов (ст. 30, 37 Земельного кодекса РСФСР 1991 года). Несколько позже в результате изменений, внесенных в Конституцию РСФСР 1978 года, собственники получили возможность совершать сделки со своими земельными участками при условии сохранения их целевого назначения.

В принятой в 1993 году всенародным голосованием и действующей в настоящее время Конституции Российской Федерации [46] закреплены основы вещного права. Прежде всего, на конституционном уровне признаны частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8). В качестве объектов права собственности Конституция РФ в ч. 2 ст. 9 называет землю и иные природные ресурсы. В ст. 36 Конституции РФ раскрываются правомочия земельного собственника, который может осуществлять владение, пользование и распоряжение свободно, не нанося вред окружающей среде, а также правам и интересам других лиц.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [18] праву собственности и другим вещным правам посвящен раздел II, раскрывающий в отдельных главах общие положения (глава 13 ГК РФ), основания приобретения (глава 14 ГК РФ) и прекращения права собственности (глава 15 ГК РФ), право общей собственности (глава 16 ГК РФ), право хозяйственного ведения и оперативного управления (глава 19 ГК РФ) и защиту вещных прав (глава 20 ГК РФ). Кроме того, в этом же разделе ГК РФ отдельные главы посвящены регулированию права собственности и других вещных прав относительно отдельных объектов (на землю (глава 17 ГК РФ),

на жилые помещения (глава 18 ГК РФ)). Следует также отметить, что с 1 марта 2023 г. ГК РФ дополняется главой 17.1, посвященной праву собственности и другим вещным правам на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места [80].

Право собственности и иные вещные права регулируются и другими федеральными законами. Например, вещные права кроме главы 17 ГК РФ регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [36], в котором данному праву посвящена глава III.

Особенности права собственности и иных вещных прав на водные объекты установлены главой 2 Водного кодекса РФ [15], на лесные участки статьями 8 и 9 Лесного кодекса РФ [53], на недра ст. 1.2 Закона «О недрах» [33] и др.

Таким образом, проведенный анализ основных этапов развития права собственности в истории отечественного законодательства, позволяет сделать вывод о том, что появление права собственности в истории права обусловлено было рядом причин объективного характера, законами исторического и общественно-экономического развития. Право собственности и другие вещные права развивались одновременно с историей общественного развития, которые находились в определенной взаимосвязи и взаимозависимости, так как перемена в отношениях владельца к земле влекла изменения и в общественных отношениях.

1.2 Понятие и признаки вещных прав

Вещное право является одной из широко используемых категорий в теории гражданского права, посредством которой закрепляются отношения лица к имуществу (вещи) за счет которого обеспечивается удовлетворение самых различных потребностей.

Несмотря на важность и значимость института вещного права, его понятие никогда не имело легального определения [44]. Однако цивилисты не

оставляли без внимания понятие вещного права и предпринимали попытки определить его сущность и признаки.

Дореволюционные цивилисты при определении вещного права исходили из двух его сущностных признаков:

- непосредственная власть лица над вещью;
- абсолютный характер власти лица над вещью перед третьими лицами.

Исходя из данного постулата, Е.В. Васьковский под вещным правом понимал «меру власти над вещью по отношению ко всем согражданам или как меру власти над согражданами относительно вещи» [10, с. 260, 262-263]. К.П. Победоносцев отождествляя вещные права с вотчинными, выделял следующие характерные признаки первых (вещных прав):

- исключительность;
- непосредственное господства лица над вещью;
- защита вещных прав посредством вотчинных исков [62, с. 190].

Дореволюционная цивилистика определение вещного права строила на постулатах классического германского пандектного учения, основной целью которого было отграничить вещные права от:

- разделенной собственности;
- обязательственных прав [31, с. 37].

Кроме того, в рамках пандектного учения цивилисты стремились создать особый правовой режим, позволяющий обеспечить особую охрану и защиту земельного участка как особо ценного материального объекта.

К примеру, Г. Дернбург вещные права определял как непосредственное господство над вещами, над которыми простирается их действие. При этом, возврат вещи изменяет не правовое положение заинтересованного лица, а его фактическое состояние [30, с. 58-59]. Г.Ф. Пухта также придерживался позиции непосредственности власти вещных прав над вещью [88].

Современные немецкие правоведы также вещным правом признают непосредственное господство над вещью, которое должны уважать другие и которое защищается от каждого [87].

В современной российской цивилистике вещное право понимается по-разному. Можно привести следующие его определения.

Например, Е.А. Суханов вещное право понимает как «установленное законом абсолютное субъективное гражданское право, предоставляющее своему обладателю возможность непосредственного господства над индивидуально-определенной вещью и отстранения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками» [78, с. 52].

Как абсолютное субъективное право понимает вещное право С.Н. Парыгин: «вещное право – это абсолютное субъективное гражданское право лица, предоставляющее ему возможность непосредственного господства над конкретной вещью и отстранения от нее всех иных лиц посредством способов защиты гражданских прав, установленных гражданским законодательством» [60, с. 106].

Несколько иначе формулирует определение вещного права В.А. Белов: «субъективное гражданское право, содержанием которого является юридически обеспеченная возможность (правомочие) лица – обладателя этого права – осуществлять абсолютное, то есть исключительное и независимое от иных (посторонних) лиц, фактическое и непосредственное господство над индивидуально-определенной вещью» [7, с. 27].

Ю.К. Толстой считает, что вещное право – это «права, обеспечивающие удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства» [21, с. 121].

Достаточно обобщенное определение вещного права предлагает О.Ю. Скворцов как предусмотренную законом меру возможного поведения субъекта вещного права [76, с. 7].

А.И. Масляев вещное право понимает как право, предоставляющее «его обладателю непосредственную власть, господство над вещью» [22, с. 246].

По мнению Л.В. Щенниковой вещное право, являясь «правом, предметом которого является вещь в материальном значении слова, закрепляющее принадлежность (присвоенность) этой вещи и отношение лица

к ней, то есть непосредственное господство над этой вещью через совокупность определенных правомочий, и пользующееся абсолютной защитой» [85, с. 16-17].

А.В. Германов вещное право признает абстрактной категорией, представляющей собой «наивысшее обобщение» [17, с. 3]. По мнению ученого, все попытки сформулировать понятие вещного права сводятся к противопоставлению права собственности иным вещным правам, а само вещное право – обязательственному праву. Определение же вещного права как отношения лица к вещи, по мнению А.В. Германова противоречит тезису о том, что отношения могут складываться только между лицами [17, с. 36].

Действительно сложно не согласиться с тем, что вещное право является абстрактной конструкцией, посредством которой выражается принадлежность вещи, то есть владение и система правовых средств его защиты. Однако проведенный краткий обзор существующих доктринальных определений вещного права, позволяет сделать вывод о том, что таковое понимается как субъективное право лица, которое своей властью и волей в своем интересе правомочен оказывать воздействие на принадлежащий ему материальный объект.

Отсутствие среди ученых единогласия по вопросу понятия вещного права объясняется еще и разнообразием предлагаемых признаков данной научно-правовой категории.

В доктрине выделяют следующие признаки вещного права:

- объектом вещного права являются материальные объекты, то есть имущество (вещи);
- вещное право следует за вещью, то есть переход права собственности на вещь к другому лицу не влечет прекращение иных вещных прав;
- вещное право имеет абсолютный характер, выражающийся в абсолютной связи субъекта данного права с объектом, то есть вещью;
- вещное право – это субъективное гражданское право, содержанием которого является юридически обеспеченные правомочия лица в отношении принадлежащего ему объекта вещного права [83, с. 119-

121]. В качестве такого правомочия, характеризующее субъективное вещное право выступает непосредственное господство над вещью, в зависимости от степени которого вещные права разделяют на право собственности и (полное господство над вещью) и ограниченные вещные права (господство над вещью ограничено) [48, с. 11].

И.А. Емелькина считает, что вещное право характеризуется такими признаками, как:

- абсолютный характер;
- особый объект – телесная вещь;
- отношение лица к вещи непосредственное, то есть без участия третьих лиц;
- защита посредством вещно-правовых исков;
- законодательно установленные способы и основания возникновения вещных прав;
- установленные законом виды вещных прав;
- установленное законом содержание вещных прав;
- следование за вещью [31, с. 38].

При этом, И.А. Емелькина отмечает, что такие признаки вещного права, как следование за вещью и вещно-правовая защита являются элементами такого сущностного признака, как абсолютность вещного права, которые в тоже время создают особый правовой режим [31, с. 39].

Кроме перечисленных выше признаков вещного права некоторые ученые выделяют и другие признаки:

- бессрочность;
- требования из вещных прав имеют преимущественное право удовлетворения в сравнении с требованиями из обязательственных прав;
- абсолютная защита вещного права [21, с. 395-396].

Н.П. Попкова признаки вещных прав разделяет на прямые и косвенные. При этом, по мнению ученого, только прямые признаки позволяют квалифицировать правоотношения как вещного права. К прямым признакам

ученый относит признаки, характеризующие общественное отношение, урегулированное нормами вещного права. К таким признакам относятся:

- объект вещного права;
- структура связи участников правоотношения вещного права;
- содержание вещного права [64, с. 63].

Рассмотрев научно-теоретические концепции понятия и признаков вещного права, следует обратить внимание на то, что в целях реализации Концепции развития гражданского законодательства в 2012 году был разработан проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект). Данным законопроектом предлагалось включить в текст ГК РФ общие положения о вещных правах положений, которые должны были бы образовать своеобразную «общую часть» вещного права, охватывающую в равной степени как право собственности, так и иные ограниченные вещные права [13, с. 478].

Так, в ст. 221 ГК РФ (в редакции законопроекта) [70] содержатся понятие и признаки всякого вещного права. Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ. Вещное право непосредственно обременяет вещь и следует за вещью, и не имеет срока действия, если иное не установлено самим ГК РФ. Утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее. Вещное право защищается от нарушения его любым лицом.

В данной статье также имеются весьма важные положения, определяющие принципы правового регулирования вещных прав:

- вещным является лишь право, признанное таковым непосредственно ГК РФ, который должен включать в себя закрытый перечень вещных прав (*numerus clausus*);

- исключительно ГК РФ должны определяться субъекты, объекты и содержание вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты. И только порядок осуществления вещных прав может регулироваться наряду с ГК РФ (только в случаях, прямо им предусмотренных) и иными федеральными законами.

Объектами вещных прав признаются вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги. Вещи, определяемые родовыми признаками, могут стать объектами вещных прав лишь в случае их индивидуализации. При приобретении сложной вещи вещное право возникает на каждую из составляющих ее вещей. Разделение или соединение вещей, обремененных вещными правами, не влечет прекращения этих прав, если иное не предусмотрено законом или договором.

В ст. 223 ГК РФ (в редакции законопроекта) устанавливается закрытый перечень всех вещных прав, включая право собственности и ограниченные вещные права. В этот перечень, помимо права собственности, входят девять ограниченных вещных прав: право постоянного землевладения, право застройки, сервитут, право личного пользования, ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещной выдачи, право оперативного управления и право ограниченного владения земельным участком.

Как можно видеть, законопроектом действительно предложена новая система ограниченных вещных прав. Из пяти видов применяемых сегодня в соответствии с действующим в настоящее время законодательством ограниченных вещных прав в случае принятия новой редакции раздела II ГК РФ сохранятся лишь два (в измененном виде): сервитут и право оперативного управления. Что касается остальных трех видов известных вещных прав - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право хозяйственного ведения имуществом, - то они «исчезнут» из законодательства и имущественного оборота.

Проведенный в первой главе выпускной квалификационной работы анализ понятия и истории развития вещных прав, позволяет сделать следующие выводы.

Во-первых, появление вещного права в истории права обусловлено было рядом причин объективного характера, законами исторического и общественно-экономического развития. Право собственности в виде земельной собственности развивалось одновременно с историей общественного развития, которые находились в определенной взаимосвязи и взаимозависимости, так как перемена в отношениях владельца к земле влекла изменения и в общественных отношениях.

Во-вторых, под вещным право следует понимать субъективное право, предоставляющее лицу непосредственное господство над вещью и являющееся основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных законом. Признаками вещного права, являются: следование вещного права за вещью; бессрочный характер, если иное не установлено законом; утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее; вещное право защищается от нарушения его любым лицом.

Глава 2 Виды вещных прав

2.1 Право собственности

Система вещных прав представлена двумя обособленными категориями: правом собственности и ограниченными вещными правами («правами на чужие вещи»).

Право собственности является наиболее важным и полным вещным правом, его содержание в отечественной цивилистике раскрывается через «триаду» вещных правомочий (владения, пользования и распоряжения). Ограниченные вещные права производны от права собственности и состоят из права на владение и права пользования.

Исходя из содержания ст. 216 ГК РФ следует, что законодатель право собственности наравне с перечисленными в ч. 1 данной статьи другим вещными правами, также относит к вещным правам.

В главе 13 ГК РФ право собственности определено как совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом.

В доктрине гражданского права существует несколько теорий о собственности.

Прежде всего, это теория о собственности как продолжение личности человека в вещах [77, с. 14].

Теория о собственности как о форме присвоения, легла в основу экономического значения собственности, то есть как результат присвоения, принадлежности вещи [2, с. 15].

Существуют в цивилистике и третья теория, определяющая право собственности как «отношения между людьми по поводу материальных благ, заключающиеся в принадлежности благ одним лицам (или их коллективам) и в отчужденности от них всех других лиц» [1, с. 15].

Л.А. Чердаков данную теорию считает самой ценной, так как в ней отражается суть отношения лица к вещи, не зависящей от субъекта вещного права [82, с. 25].

Большинство ученых право собственности определяют в широком смысле слова как правовой институт, субъективное право, правоотношение [24, с. 358-359; 85, с.20-26].

Доминирующей в теории гражданского права является классическая либеральная концепция собственности [2, с. 26], согласно которой право собственности имеет абсолютный характер, означающий, что управомоченному лицу противостоит неопределенный круг обязанных субъектов [23, с. 130-131].

На практике право собственности также признается абсолютным правом [5]. Однако есть противники признания права собственности абсолютным правом, связывая это с концепцией социальной функции собственности [8, с. 32].

Отрицает абсолютной характер права собственности и Конституционный Суд РФ, отмечая, что данное право может быть ограничено, что исходит из положений ч. 3 ст. 55 Конституции РФ [67].

Как уже отмечалось в ст. 209 ГК РФ право собственности раскрывается посредством триады юридически обеспеченных правомочий собственника:

- владение, то есть волевое, фактическое и непосредственное господство над вещью;
- пользование, то есть извлечения из вещи полезных свойств, плодов и иных доходов в процессе его эксплуатации;
- распоряжение, то есть определение судьбы вещи.

Таким образом, основной смысл права собственности заключается в возможности извлечения материальной пользы, выгоды.

В связи с изложенным, право собственности можно определить как совокупность определенных правомочий собственника вне связи с возложенными на него обязанностями, которые реализуются свободно по собственной воле.

Право собственности на землю, как уже отмечалось, регулируется главой 17 ГК РФ и ЗК РФ. В отношении земли, право собственности является основным титульным правом, от которого производны все остальные права на землю.

Под правом собственности на землю в объективном смысле понимают институт земельного права, нормы которого регулируют земельные отношения как состояние принадлежности земли определенным лицам (формы собственности на землю). Такие нормы содержатся в статьях 8, 9, 36 Конституции РФ, статьях 17, 18, 19 ЗК РФ и др.

В субъективном смысле, право собственности на землю – совокупность определенных правомочий собственника земли вне связи с возложенными на него обязанностями, которые реализуются свободно по собственной воле и своему усмотрению.

Категория «свободно» связана, прежде всего, с категорией «воля». Собственник по своей воле, без постороннего принуждения может владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком. Категория «усмотрение» — это деятельно-содержательная сторона выражения воли собственника, направленная на ее реализацию [75, с. 48].

Объектом права собственности на землю являются земельные участки и земельные доли. Следует обратить внимание на то, что в доктрине не сформирован единый подход к определению земельного участка. Земельный участок рассматривается как природный ресурс и как вещь. При этом, земельный участок, который является чьей-то собственностью, то есть представляет собой индивидуализированную часть земли не утрачивает естественных качеств природного объекта и природного ресурса [49, с. 11]. Именно природные качества земельного участка обеспечивают государственное вмешательство в производственные отношения, связанные с его использованием. Поэтому, несмотря на то что земля является объектом гражданских прав, недвижимому имуществу (ст. 130 ГК РФ), целесообразен дифференцированный подход, который применяется при установлении

правового режима земель, предполагающий обязательно учитывать природные, социальные, экономические и другие факторы [86, с. 553].

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения (ч. 2 ст. 261 ГК РФ).

Так, с 2001 года на участке возле дома росло посаженное А.А. дерево - туя западная, золотистая, высотой 4,5 м, спиленное ответчиком в конце июня 2018 года в процессе выполнения земляных работ по обустройству канализации. Судебная инстанция установила, что факт произрастания данного дерева в границах принадлежащего истцу участка, а также отсутствие дерева после выезда ответчика из дома подтвержден представленными истцом в материалах дела фотографиями, показаниями свидетелей К.Г., К.И., Г.О. В связи с чем суд второй инстанции пришел к выводу, что принадлежащее истцу дерево было спилено ответчиком в период незаконного владения ею имуществом истца [59].

Субъектом права собственности на землю могут быть Российская Федерация и субъекты Российской Федерации (государственная собственность), муниципальные образования (муниципальная собственность), граждане и юридические лица (частная собственность).

Собственник земельного участка также обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком, которые аналогичны вышеуказанным представлениям, сложившимся в гражданском праве. Однако, учитывая специфичность объектов права собственности на землю, указанные правомочия собственника имеют некоторые особенности.

К примеру, в отличие от владения обычным имуществом (вещью), владение земельным участком является некоторой условностью, так как земельный участок неперемещаем и хозяйственное господство над ним ограничено. Владение земельным участком в натуре объективно выражается только в виде возведения заборов, зданий, строений и сооружений, а также межевых линий.

Право пользования собственников земельных участков регламентируется ст. 40 ЗК РФ.

Например, разрешая требования о демонтаже нестационарного торгового объекта – суды указали на расположение данного объекта на земельном участке, разрешенный вид использования которого не предусматривает возможность размещения торгового павильона, так как видами разрешенного использования являются «магазины, торговые комплексы».

Как установлено судами, разрешенным использованием спорного земельного участка является «под магазины, торговые комплексы». Земельный участок расположен в зоне Ц-1, в соответствии с пунктом 52.1 Правил землепользования и застройки города Перми в данной зоне не предусмотрено размещение некапитальных нестационарных строений и сооружений.

При этом судами не учтено, что площадь спорного земельного участка составляет 8 кв. м, что исключает возможность его использования собственником для размещения объекта капитального строительства, равно как не исследован вопрос о том, насколько противоречит данному виду целевого использования земельного участка размещение нестационарного торгового объекта, с учетом осуществляемого предпринимателем вида деятельности в указанном нестационарном торговом объекте [58].

Право распоряжения предполагает совершать сделки с земельными участками (продавать, обменивать, дарить, передавать в аренду или в залог). Распоряжение земельным участком также может выражаться в изменении его правового статуса. Однако это право не распространяется на субъектов права частной собственности, поскольку они в данном случае лишь вправе обратиться с соответствующим ходатайством в уполномоченные органы.

Необходимо также отметить, что содержание права собственности на землю включает в себя и обязанности собственников земельных участков. Непосредственно обязанности собственника земельного участка приведены в ст. 42 ЗК РФ

О.И. Крассов считает, что, так как собственник земельного участка обладает не только правами, которые еще и в некоторых случаях ограничиваются публичными интересами, но на него возлагаются и обязанности, то целесообразно в законодательстве закрепить титул «собственность», означающий совокупность прав и обязанностей, в рамках которых собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащем ему земельным участком [50, с. 112-113].

Таким образом, право собственности на землю представляет собой как совокупность правомочий собственника земли, являющейся объектом гражданских прав и обладающей естественными качествами природного объекта и природного ресурса, которые реализуются свободно по собственной воле и своему усмотрению с учетом возложенных на него (собственника) обязанностей.

Основания возникновения права собственности можно разделить в зависимости от формы собственности, в которой находится земельный участок, на:

- основания возникновения права собственности на земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- основания возникновения права собственности на участки, находящиеся в публичной собственности;
- Право собственности на земельные участки, находящихся в частной собственности, может возникать по следующим основаниям:
 - по договору или иной сделке право;
 - при образовании нового земельного участка посредством раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков (п. 1 ст. 11.8 ЗК РФ);
 - в связи с реорганизацией юридического лица;
 - по решению суда.

Особое внимание следует обратить на вопросы, возникающие как в теории, так и на практике по поводу такого основания возникновения права собственности, как по решению суда в силу приобретательной давности. Так,

основная дискуссия развернулась по поводу форм собственности на неиспользуемый земельный участок, переходящий другому лицу в рамках рассматриваемой процедуры [38, с. 256-257].

Однако Р.А. Савина считает, что такая позиция противоречит провозглашенному Конституцией РФ принципу равенства всех форм собственности [73, с. 8].

Далее следует разобраться в обоснованности этих различных аргументов.

Во-первых, для оценки приведенных выше доктринальных позиций представляется необходимым обратиться к Конституции РФ. Согласно ч. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Следовательно, если снизить степень защищенности частной или публичной собственности, то такая позиция будет противоречить положениям Конституции РФ.

Во-вторых, еще один аспект этого вопроса заключается в том, могут ли инициировать процедуру приобретательной давности публичные субъекты (органы государственной власти или органы местного самоуправления), ссылаясь на приведенную выше статью Конституции РФ о равенстве гарантий защиты всех форм и видов собственности. Однако возможность перехода бесхозяйного (никем не используемого) земельного участка в государственную или муниципальную собственность в силу приобретательной давности невозможна [6, с. 174], во-первых, потому, что в п. 1 ст. 234 ГК РФ речь идет только о гражданах и юридических лицах, а во-вторых, изъятие частного земельного участка, используемого с нарушением требований законодательства, в государственную или муниципальную собственность, регулируется специальными ст. 284 - 286 ГК РФ.

В-третьих, не может быть приобретен в собственность земельный участок по давности владения, если он находится в публичной собственности.

В отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, можно выделить следующие основания возникновения на них права собственности:

- по договору;
- на основании распорядительного акта, то есть земельный участок предоставляется бесплатно, к примеру, в границах застроенной территория с целью развития данной территории. Такое решение принимает исполнительный орган государственной власти или местного самоуправления.

Собственность на земельный участок, по общему правилу, возникает с момента внесения в ЕГРН соответствующей записи, так как возникновение права собственности на землю подлежит государственной регистрации. Но даже с того момента, когда был заключен договор в отношении земельного участка, то есть возникло основание для регистрации права собственности, продавец и покупатель по сделке в отношениях между собой не вправе недобросовестно ссылаться на отсутствие в ЕГРН соответствующей записи (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [68]). Эту информацию важно знать на тот случай, если одна из сторон будет уклоняться от регистрации перехода права собственности либо иным способом препятствовать в исполнении сделки.

С момента государственной регистрации права собственности на земельный участок у его собственника возникают определенные права и обязанности. В связи с этим важно знать точную дату возникновения права собственности (государственной регистрации). Эту дату можно узнать, получив выписку из ЕГРН после осуществления государственной регистрации перехода права.

Под прекращением права собственности понимают прекращения соответствующего правоотношения, в результате которого лицо не обладает законной возможностью осуществлять по своей воле и своему усмотрению в

своих интересах правомочия владения, пользования и распоряжения, принадлежащего ему ранее имущества.

Основаниями прекращения права собственности могут являться правопрекращающие факты (обязывающие факты и факты, позволяющие прекратить право) и правопрекращающиеся акты (сделки с земельными участками, административные акты, решения суда) [52, с. 25].

Ученые выделяют следующие основания прекращения права на собственности на земельные участки:

- добровольное отчуждение;
- прекращение права собственности в публичных интересах;
- прекращение права собственности как санкция за земельное правонарушение [81, с. 79].

Правовые основания прекращения права собственности на землю изложены в ст. 235 ГК РФ и ст. 44 ЗК РФ.

Итак, в зависимости от волеизъявления собственника можно назвать следующие правовые основания прекращения права на земельные участки:

- добровольные, которые предполагают: отчуждение посредством заключения договора или сделки с учетом особенностей и ограничений оборотоспособности земельного участка (ст. 44 ЗК РФ) или же отказ от права собственности на земельный участок (ст. 236 ГК РФ, ст. 53 ЗК РФ);
- принудительные, которые могут быть связаны как с правомерным, так и с неправомерным поведением собственника.

Отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам представляет собой перепоручение права собственности на землевладение юридическому или физическому лицу в возмездной либо безвозмездной форме путем заключения гражданско-правового договора.

Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок установлены п. 2 ст. 53 ЗК РФ. Причины такого отказа могут быть разные: участок находится в труднодоступной местности, имеются какие-либо обременения, участок долго не использовался либо больше нет необходимости

использовать его по назначению, нежелание уплачивать налог на землю. Все причины подтверждаются документально [52, с. 26].

Земельные участки могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд, порядок которого урегулирован статьями 279-282 ГК РФ, ст. 49, гл. VII.1 ЗК РФ. Такое решение принимается в исключительных случаях для достижения общественно-полезных целей, реализация которых невозможна без вмешательства в частные интересы.

Принудительным безвозмездным изъятием является конфискация, предполагающая обращение конфискуемого земельного участка в собственность государства по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (ст. 243 ГК РФ).

Подпунктом 8 п. 2 ст. 235 ГК РФ предусмотрено такое основание прекращения права собственности, как обращение по решению суда в доход государства имущества, в отношении которого не представлены доказательства его приобретения на законные доходы. По мнению Конституционного Суда РФ такое обращение является особой мерой государственного принуждения, применяемой в случае нарушения лицами, выполняющими публичные функции, антикоррупционного законодательства [57].

Право собственности на земельный участок может прекращено и в случае его реквизиции (ст. 242 ГК РФ, ст. 51 ЗК РФ).

В юридической литературе обращается внимание на существенные различия положений ст. 51 ЗК РФ («Реквизиция земельного участка») и ст. 242 ГК РФ («Реквизиция»), на противоречие положений ст. 51 ЗК РФ норме ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, а также на необходимость принятия специального ФЗ о реквизиции [12].

Следует также отметить, что некоторые авторы рассматривают реквизицию земельных участков лишь в качестве ограничения прав на землю в публичных интересах [71].

Анализируя судебную практику, заслуживают внимания доводы суда о том, что при изъятии земельного участка в связи с реквизицией собственник

может выбрать один из двух способов защиты его прав: выплату рыночной стоимости земельного участка или предоставление равноценного земельного участка [4].

В соответствии с п. 1 ст. 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ и федеральными законами.

Вопрос о терминологии лежит в основе любого исследования, касающегося особенностей правового регулирования имущественных отношений. Обсуждение вопроса о гарантиях права частной собственности на землю невозможно без выявления соотношения понятий «ограничения», «пределы» и «запреты».

Следует иметь в виду, что в отличие от категорического запрета, ограничение права частной собственности означает лишь уменьшение (сокращение) возможностей его субъекта реализовывать право пользования или распоряжения участком, постоянно или временно. Ограничения должны устанавливаться только в публичных интересах (экономических, экологических, социальных, культурных, военных), но не в интересах частных лиц (хотя такой вывод довольно часто встречается в научной литературе [51, с. 31]), поскольку последнее будет означать злоупотребление правом. Именно поэтому для обеспечения частных интересов должен устанавливаться частный земельный сервитут, но никак не публичный сервитут.

Категория «пределы» осуществления права частной собственности на земельные участки будет отличаться и от ограничений, и от запретов. Применительно к земельным участкам Конституция РФ предусматривает только два общих ограничения реализации воли собственника. Однако ЗК РФ закрепляет гораздо больше ограничений, и прежде всего в публичных интересах.

Статья 56.1 ЗК РФ предусматривает возможность ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд. Однако не все ученые согласны с тем, что резервирование является ограничением права собственности на землю.

Так, А.А. Воронцова считает, что ограничение и резервирование являются правовыми категориями различной природы [16, с. 133].

Резервирование земель, прежде всего, является одной из функций управления в сфере охраны и использования земель. Оно направлено на обеспечение баланса публичных и частных интересов при возможном дальнейшем изъятии земельных участков.

Ограничения прав в связи с резервированием возникают для обеспечения достижения целей резервирования. Принято выделять несколько групп ограничений, связанных с резервированием земель.

Во-первых, это ограничения, затрагивающие правомочие распоряжения земельным участком, связанные с ограничением в обороте земельных участков в границах зарезервированных земель и запретом на предоставление таких участков в частную собственность.

Во-вторых, выделяют ограничения, сужающие правомочие владения земельным участком, а именно: необходимость предоставить доступ на земельный участок для третьих лиц.

В-третьих, собственники земельных участков, находящихся в границах зарезервированных земель, испытывают ограничения, связанные с утратой рыночной привлекательности таких земельных участков при желании ими распорядиться. Строго говоря, эти ограничения носят скорее экономический характер и могут рассматриваться как ограничения только при очень широком подходе.

В качестве классического примера такой ситуации можно привести Постановление Европейского суда по правам человека от 23 сентября 1982 г. «Спорронг (Sporrong) и Лоннрот (Lonnroth) против Швеции» [66]. В основе данного спора лежало решение органов публичной власти Швеции о разрешении на отчуждение участков заявителей и запрещении на строительство на соответствующих участках в связи с планируемым размещением объектов транспортной инфраструктуры. Впоследствии необходимость в размещении отпала. ЕСПЧ в своем решении указал, что имело место вмешательство в осуществление права собственности, не

оправданное публичным интересом, тем более что отчуждение впоследствии не было произведено, а собственники на протяжении длительного времени были ограничены в своих правах.

В-четвертых, ограничение использования земельных участков. ЗК РФ (ст. 56.1) устанавливает возможность ограничения прав на земельные участки в связи с резервированием земель. Такая общая формулировка позволяет предположить, что ограничения должны быть уточнены при принятии конкретных решений о резервировании земель в зависимости от того, размещение какого объекта планируется в дальнейшем. Однако анализ решений о резервировании показывает, что в актах о резервировании конкретный перечень ограничений не указывается.

Чаще всего решения о резервировании содержат отсылку к законодательству. В отдельных случаях решения о резервировании, помимо такой отсылки, содержат запрет на приватизацию земельных участков на период резервирования земель. Только единичные акты содержат более или менее подробный перечень ограничений.

Таким образом, на практике перечень конкретных ограничений в решениях о резервировании не устанавливается, законодательно такая обязанность также прямо не закреплена. Более того, конструкция нормы ст. 56.1 ЗК РФ позволяет сделать вывод о том, что ограничения в использовании земельных участков могут возникнуть в связи с резервированием земель, а могут и не возникнуть.

В то же время гражданское законодательство вне зависимости от того, были или нет установлены ограничения на использование земельных участков, относит (в случае, если за резервированием следует изъятие) риск затрат и убытков, связанных со строительством, реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений, на его правообладателя.

Указанное подтверждается и правоприменительной практикой, которая по вопросам ограничений прав на землю, связанных как с резервированием земельных участков, так и с установлением зон с особыми условиями

использования территории, сложилась в целом достаточно единообразной: публичный интерес в ограничениях прав правообладателей земельных участков, согласно практически единой правовой позиции судебных органов, приоритетнее интересов частных, и даже в случае, если они не были должным образом установлены, они должны соблюдаться [56].

Таким образом, на сегодняшний день присутствует некая правовая неопределенность в вопросе о том, всегда ли резервирование земель связано с ограничением прав правообладателей земельных участков в границах таких земель. Отмеченная неопределенность на практике зачастую приводит к нарушению интересов правообладателей земельных участков.

В заключение рассмотрения гражданско-правового механизма приобретения и прекращения права собственности, можно сделать вывод о том, что право собственности может возникнуть по договору или иной сделке, при образовании нового земельного участка, в связи с реорганизацией юридического лица, по решению суда, на основании распорядительного акта. Прекращение права собственности представляет собой прекращение соответствующего правоотношения, в результате которого лицо не обладает законной возможностью осуществлять по своей воле и своему усмотрению в своих интересах правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. Ограничения права частной собственности означают лишь уменьшение (сокращение) возможностей его субъекта реализовывать право пользования или распоряжения принадлежащим ему имуществом, постоянно или временно. Ограничения должны устанавливаться только в публичных интересах, но не в интересах частных лиц, поскольку последнее будет означать злоупотребление правом.

2.2 Ограниченные вещные права

Одно право собственности не может обеспечить экономически необходимое участие одного лица в праве собственности другого. В связи с

чем, германскими пандектистами была разработана теория ограниченных вещных прав [11, с. 114-120].

Действующее гражданское законодательство Российской Федерации также предусматривает ряд ограниченных вещных прав, исчерпывающий перечень которых приведен в ст. 216 ГК РФ, это:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты;
- право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Перечисленные виды ограниченных вещных прав обладают следующими признаками вещного права:

- носят бессрочный характер;
- объектом является вещь;
- пользуются абсолютной защитой;
- вытекающие из ограниченных вещных прав требования имеют приоритет перед обязательственными требованиями;
- характеризуются правом следования [13; 44, с. 165].

Следует обратить внимание на то, что в ГК РФ в качестве ограниченных не названо право аренды.

Право аренды, несмотря на то, что не является вещным правом, но обладает некоторыми его признаками (право следования и защита против третьих лиц посредством вещных исков (ст. 305 ГК РФ) [55]) и в качестве такового названо в ст. 22 ЗК РФ. Однако в отличие от других вещных право аренды может самостоятельно существовать в качестве обязательства [40].

Однако ученые относительно отнесения аренды к вещным правам высказываются диаметрально противоположные мнения.

К примеру, Е. А. Суханов, считает, что перечень вещных прав должен носить исчерпывающий характер [79, с. 44]. Соглашаясь с ученым, следует отметить, что ряд прав вещного характера закреплен в других статьях ГК РФ. Поэтому правильнее было бы все ограниченные вещные права перечислить в

одной ст. 216 ГК РФ, в том числе и регламентируемых в других разделах и статьях ГК РФ.

Некоторые ученые предлагают расширить перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками, за счет включения права фактического владельца (ст. 234 ГК РФ) и право залога (ст. 334 ГК РФ) [74, с. 20], права доверительного управления (ст. 1013 ГК РФ) и пользования в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ [19]) [41, с. 19]. Однако А.А. Минаева считает, что невозможно эти права относить к ограниченным вещным правам на землю, так как они не регламентируются нормами земельного законодательства [54, с. 14].

Согласно действующему законодательству, ограниченные вещные права закреплены и в отношении лесных участков, в частности, право постоянного пользования, сервитут (ст. 9 Лесного кодекса Российской Федерации). Однако на законодательном уровне не регламентированы основания как возникновения, так и прекращения данных прав. В связи с этим в ЛК РФ отсутствует также регламентация отказа от ограниченных вещных прав на лесные участки.

Кроме того, законодательное регулирование отказа от вещных прав на земельные участки отличается от отказа от вещных прав на иное недвижимое имущество [9, с. 16].

Например, в соответствии со ст. 267 ГК РФ и ст. 20 ЗК РФ при пожизненном наследуемом владении и постоянном пользовании землевладелец (землепользователь) не имеет право заключать гражданско-правовые договора в отношении данного земельного участка. При этом публичный собственник, который предоставил земельный участок в данное владение и пользование, также лишен такого права. Следовательно, собственник не принимает участия совместно с землевладельцем (землепользователем) в юридическом оформлении судьбы данного земельного участка. В этом состоит отличие от иных ограниченных вещных прав, в которых собственник имущества правомочен участвовать в

имущественном обороте недвижимой вещи, к примеру, использует земельный участок, обремененный сервитутом.

Необходимо отметить, что право пожизненного владения земельным участком перестало предоставляться с 1 января 2015 г. и может быть получено только в результате наследования (ст. 267 ГК РФ). В этой связи отказ по нему может также осуществляться как завещательный.

Также не зависит от воли собственника переход земельного участка другому лицу в порядке наследования, находящегося на праве пожизненного владения или постоянного пользования. Аналогична ситуация и при реорганизации юридического лица. Собственник после предоставления земельного участка в данные права может повлиять на его судьбу только в исключительных случаях: нарушения экологического законодательства, использования не по назначению или порчи участка и др. [84, с. 18].

Данные обстоятельства дают основания считать, что права пожизненного наследуемого владения и бессрочного пользования земельным участком являются отделенными от права собственности. Переход права собственности также не влияет на данные ограниченные вещные права - собственник не правомочен распоряжаться участком и передавать его другим лицам.

Н.В. Шереметьева предлагает отказаться от права постоянного пользования земельными участками, так как, по ее мнению, на современном этапе развития правовых отношений оно не является обоснованным и несет в себе признаки юридического вреда, а также недостаточно приспособлено к современным экономическим отношениям. Отказ от права постоянного пользования земельными участками наиболее оптимально, осуществить путем его трансформации в право собственности [84, с. 18].

Право земельного сервитута — это право владельца или землепользователя земельного участка на ограниченное платное или бесплатное пользование чужим земельным участком. Сервитуарием может выступать собственник участка, землепользователь и землевладелец (ст. 274 ГК РФ).

При этом отечественный законодатель выделяет сервитут и публичный сервитут, к регулированию которого не применяются нормы ГК РФ и гл. V.3 ЗК РФ.

В ЗК РФ в сфере регулирования сервитутных отношений особое место отводится публичному сервитуту.

Согласно ст. 276 ГК РФ сервитут может быть прекращен в случае отказа субъекта сервитутного права от сервитута.

Действующим законодательством не установлено специальных требований относительно формы договора сервитута. Для него обязательной является письменная форма заключения, и по желанию сторон - нотариальное удостоверение.

Рассмотренные выше виды ограниченных вещных прав предлагается дополнить еще такими видами, как узуфрукт, эмфитевзис и суперфиций.

Так, в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается ввести вещные права, идентичные суперфицию и эмфитевзису. Представляется, что такое расширение перечня позволит активизировать включение в оборот земель сельскохозяйственного назначения и более эффективно использовать земельные участки. В этой связи не представляется согласиться с А.Р. Пашиной в том, что введение данных дополнительных институтов вещных прав относительно земельных участков будет излишним для регулирования правоотношений в земельной сфере, достаточно существующих [61, с. 102].

Эмфитевзис представляет собой долгосрочное, отчуждаемое и наследуемое вещественное право на чужое имущество, предоставляющее лицу права владения и пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд с целью получения плодов и доходов от него.

Суперфиций — это право пользования чужим земельным участком для застройки, отдельный вид прав на чужие вещи. Его особенность в возможности отчуждения землепользователем или передачи в порядке наследования по договору или завещанию. Кроме того, землевладелец имеет право на прибыль от промышленных объектов, построенных на

предоставленном земельном участке на условиях суперфиция. Такое право может быть прекращено как при юридическом отказе землепользователя от права пользования, так и при фактическом отказе, то есть неиспользование земельного участка для застройки в течение трех лет подряд.

Узуфрукт представляет собой вещное право личного владения и пользования чужим имуществом, которое существует в некоторых странах.

В российском гражданском праве такого института нет, но его описание можно встретить в отечественной юридической литературе. Кроме того, включение узуфрукта в Гражданский кодекс РФ рассматривалось в 2012 г. В Государственную Думу РФ был внесен соответствующий законопроект, но изменения не приняли (далее – Проект) [70].

Суть узуфрукта, исходя из указанного проекта, заключалась в следующем (ст. ст. 302, 302.1, 302.2, 302.4 Проекта):

- объект - только недвижимость;
- она передается в личное владение и пользование гражданину или некоммерческой организации. В предпринимательской деятельности использовать объект нельзя;
- право может быть установлено для физлица на определенный срок или пожизненно, а для некоммерческой организации - только на определенный срок;
- пользование может быть безвозмездным или платным. Изменять плату можно не чаще раза в несколько лет;
- передавать право другим лицам нельзя.

Разновидностью узуфрукта предполагалось сделать социальное пользование. Это право должно было возникать на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения (ст. 302.6 Проекта).

Таким образом, проведенный во второй главе выпускной квалификационной работе анализ отдельных видов вещных прав, позволяет сделать следующие выводы.

Во-вторых, была предпринята попытка сформулировать понятие права собственности как совокупность определенных правомочий собственника вне связи с возложенными на него обязанностями, которые реализуются свободно по собственной воле. Так же было установлено, что право собственности может возникнуть по договору или иной сделке, в связи с реорганизацией юридического лица, по решению суда, на основании распорядительного акта. Прекращение права собственности представляет собой прекращение соответствующего правоотношения, в результате которого лицо не обладает законной возможностью осуществлять по своей воле и своему усмотрению в своих интересах правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. Ограничения права частной собственности означают лишь уменьшение (сокращение) возможностей его субъекта реализовывать право пользования или распоряжения принадлежащим ему имуществом, постоянно или временно. Ограничения должны устанавливаться только в публичных интересах, но не в интересах частных лиц, поскольку последнее будет означать злоупотребление правом.

Во-вторых, ограниченное вещное право – это абсолютное вещное право, производное от права собственности, объектом которого выступают имущество (вещи) и характеризующееся абсолютной защитой, свойством следования и независимостью прекращения от воли третьих лиц. В силу своего абсолютного характера вещные права касаются всех «третьих» лиц и должны соблюдаться ими, а для этого требуется осведомленность об установлении вещного права. Участники гражданского оборота вправе точно знать, с чем они имеют дело. Поэтому важным принципом вещного права должен быть «принцип публичности», означающий обязательность государственной регистрации ограниченных вещных прав.

Заключение

Резюмируя изложенное в настоящей выпускной квалификационной работе, позволяет сделать следующие вывод и предложения.

Во-первых, проведенный анализ основных этапов развития вещного права в истории отечественного законодательства, позволяет сделать вывод о том, что появление вещного права в истории права обусловлено было рядом причин объективного характера, законами исторического и общественно-экономического развития. Первые зачатки права собственности можно найти уже при первобытнообщинном строе. Право собственности в виде земельной собственности развивалось одновременно с историей общественного развития, которые находились в определенной взаимосвязи и взаимозависимости, так как перемена в отношениях владельца к земле влекла изменения и в общественных отношениях.

Во-вторых, под вещным правом было предложено понимать субъективное право, предоставляющее лицу непосредственное господство над вещью и являющееся основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных законом. Признаками вещного права, являются: следование вещного права за вещью; бессрочный характер, если иное не установлено законом; утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее; вещное право защищается от нарушения его любым лицом.

В-третьих, при исследовании понятия и содержания права собственности было предложено под таковым понимать совокупность определенных правомочий собственника вне связи с возложенными на него обязанностями, которые реализуются свободно по собственной воле.

Право собственности может возникнуть по следующим основаниям:

- по договору или иной сделке;
- при образовании нового земельного участка;
- в связи с реорганизацией юридического лица;
- по решению суда;

- на основании распорядительного акта.

При исследовании права собственности отдельное внимание было уделено рассмотрению его на примере такого объекта гражданского права, как земля. В работе было обращено внимание на то, что в доктрине не сформирован единый подход к определению земельного участка. Земельный участок рассматривается как природный ресурс и как вещь. При этом, земельный участок, который является чьей-то собственностью, то есть представляет собой индивидуализированную часть земли не утрачивает естественных качеств природного объекта и природного ресурса. Именно природные качества земельного участка обеспечивают государственное вмешательство в производственные отношения, связанные с его использованием. Поэтому, несмотря на то что земля является объектом гражданских прав, недвижимому имуществу (ст. 130 ГК РФ), целесообразен дифференцированный подход, который применяется при установлении правового режима земель, предполагающий обязательно учитывать природные, социальные, экономические и другие факторы.

Особое внимание было обращено на вопросы, возникающие по поводу возникновения права собственности на землю по решению суда в силу приобретательной давности. На практике очень сложно добиться положительного решения по данной категории дел, так как, если земля не находится в частной собственности или собственности муниципальных образований, то она принадлежит государству, следовательно, не является бесхозной. Соответственно, нет оснований для признания права на такой земельный участок. Между тем такое утверждение о невозможности приобретения земельных участков в частную собственность в силу приобретательной давности носит дискуссионный характер.

Разбираясь в данном вопросе, были сделаны следующие выводы:

- для оценки доктринальных позиций необходимо обратиться к Конституции РФ, согласно ч. 2 ст. 8 которой в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Следовательно, если снизить степень защищенности частной или публичной собственности, то такая позиция будет противоречить положениям Конституции РФ;

- еще один аспект этого вопроса заключается в том, могут ли инициировать процедуру приобретательной давности публичные субъекты, ссылаясь на приведенную выше статью Конституции РФ о равенстве гарантий защиты всех форм и видов собственности. Однако возможность перехода бесхозного земельного участка в государственную или муниципальную собственность в силу приобретательной давности невозможна, во-первых, потому, что в п. 1 ст. 234 ГК РФ речь идет только о гражданах и юридических лицах, а во-вторых, изъятие частного земельного участка, используемого с нарушением требований законодательства, в государственную или муниципальную собственность, регулируется специальными ст. 284 - 286 ГК РФ;
- недопустима возможность приобретения в частную собственность по давности владения земельного участка, находящегося в публичной собственности.

Под прекращением права собственности понимают прекращение соответствующего правоотношения, в результате которого лицо не обладает законной возможностью осуществлять по своей воле и своему усмотрению в своих интересах правомочия владения, пользования и распоряжения, принадлежащего ему ранее имущества.

Рассматривая ограничения права собственности отдельное внимание было уделено дискуссионному вопросу о резервирование, которое не все ученые признают одним из ограничений права собственности на землю. Действительно, конструкция нормы ст. 56.1 ЗК РФ позволяет сделать вывод о том, что ограничения в использовании земельных участков могут возникнуть в связи с резервированием земель, а могут и не возникнуть. В целом, на сегодняшний день присутствует некая правовая неопределенность в вопросе о том, всегда ли резервирование земель связано с ограничением прав

правообладателей земельных участков в границах таких земель. Отмеченная неопределенность на практике зачастую приводит к нарушению интересов правообладателей земельных участков.

В-четвертых, ограниченное вещное право – это абсолютное вещное право, производное от права собственности, объектом которого выступают имущество (вещи) и характеризующееся абсолютной защитой, свойством следования и независимостью прекращения от воли третьих лиц. В силу своего абсолютного характера вещные права касаются всех «третьих» лиц и должны соблюдаться ими, а для этого требуется осведомленность об установлении вещного права. Участники гражданского оборота вправе точно знать, с чем они имеют дело. Поэтому важным принципом вещного права должен быть «принцип публичности», означающий обязательность государственной регистрации ограниченных вещных прав.

В ГК РФ целесообразно ввести вещные права, идентичные суперфицию и эмпфитевзису, а также узуфрукт, что позволит активизировать включение в оборот земель сельскохозяйственного назначения и более эффективно использовать земельные участки.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев Н.Н. Собственность и социализм. М.: Юридическая литература, 1989. 240 с.
2. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М.: Норма, 2008. 570 с.
3. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 320 с.
4. Апелляционного определения СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30.01.2014 г. по делу № 33-2043/2014. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.04.2022 г.).
5. Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл от 19.03.2015 г. по делу № 33-518 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.04.2022 г.).
6. Бабаян К.В., Скорицкая О.Д. Общие положения и место приобретательной давности в системе способов приобретения права собственности // Таврический научный обозреватель. 2017. № 3-1. С. 172-177.
7. Белов В.А. Гражданское право. Том III. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. М.: Юрайт, 2012. 670 с.
8. Бринчук М.М. Собственность и природа: вопросы теории // Экологическое право. 2012. № 2. С. 32-36.
9. Василевская Л.Ю. Отказ от вещных прав на недвижимое имущество: проблемы толкования и правоприменения // Prologue: Law Journal. 2019. № 3. С. 15-19.
10. Васьковский Е.В. Учебник русского гражданского права. М., 2003. 420 с.
11. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: АН СССР, 1948. 390 с.
12. Виноградов О.В. Реквизиция как особое юридическое основание прекращения права собственности // Хозяйство и право. 2008. № 12. С. 84-90.

13. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. 528 с.

14. Владимирский-Буданов В.Ф. Обзор истории русского права. М.: Территория будущего, 2005. 622 с.

15. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 01.04.2022) // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

16. Воронцова А.А. Ограничения прав правообладателей земельных участков при резервировании земель // Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: сборник статей участников Международной научно-практической конференции, посвященной памяти члена-корреспондента Академии наук Республики Татарстан, доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Республики Татарстан А.А. Рябова (Казань, 26 - 27 октября 2018 г.) / Под ред. З.Ф. Сафина, Е.В. Луневой. М.: Статут, 2019. С. 130-136.

17. Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. М.: Статут, 2009. 260 с.

18. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

19. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

20. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964). [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).

21. Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М.: Академия, 2009. 744 с.

22. Гражданское право / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. Ч. 1. М.: Юристъ, 1997. 420 с.

23. Гражданское право: Учебник: В 4 т. // Обязательственное право / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. Т. 4. 755 с.

24. Грибанов В.П. К вопросу о понятии права собственности // Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. С. 358-359.
25. Декрет ВЦИК от 19.02.1918 г. «О социализации земли» (вместе с «Инструкцией для установления потребительно-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного значения»). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).
26. Декрет ВЦИК от 20.08.1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).
27. Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 26.11.1923 г. «Об отмене права частной собственности на строения в городах Дальне-Восточной области». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).
28. Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).
29. Декрет СНК РСФСР от 29.07.1919 г. «Об отмене права частной собственности на архивы умерших русских писателей, композиторов, художников и ученых, хранящиеся в библиотеках и музеях». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).
30. Дернбург Г. Пандекты. Вещное право. Т. 1, ч. 2 / Под ред. А.Ф. Мейндорфа. СПб., 1905. 360 с.
31. Емелькина И.А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике // Нотариус. 2010. № 6. С. 36 - 39.
32. Закон РСФСР от 24.12.1990 г. № 443-1 «О собственности в РСФСР». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).

33. Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 (ред. от 01.04.2022) «О недрах» // СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823.
34. Закон СССР от 06.03.1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).
35. Згонников П.П. О проблемах становления и реализации права частной собственности на землю // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 30-34.
36. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
37. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 г. № 1103-1). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.). (Утратил силу).
38. Землякова Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель: Монография. М.: ИНФРА-М, 2013. 420 с.
39. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М.: Статут, 2005. 480 с.
40. Какие права относятся к имущественным // СПС КонсультантПлюс. 2021. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.03.2022 г.).
41. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. 196 с.
42. Карпов Е.А. О структуре и методологических критериях учения о вещных правах в гражданском праве России // Российская юстиция. 2021. № 1. С. 13-15.
43. Карпов Е.А. философские основы собственности и парадигм права собственности // Сервис plus. 2020. Т. 14. № 1. С. 60-64.
44. Колесникова К.В. К вопросу о правовой природе вещных прав на землю // Гуманитарные и юридические исследования. 2018. № 2. С. 165-168.

45. Конституция (Основной Закон) Российской Социалистической Федеративной Советской Республики (принята V Всероссийским съездом Советов 10.07.1918). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).

46. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.).

47. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВВАС РФ. 2009. № 11.

48. Корнилова Н.В. Понятие, признаки и виды вещных прав в российском гражданском праве. – Хабаровск: РИЦ ХГАЭП, 2005. 32 с.

49. Крассов О.И. Земельный участок как объект природы и природный ресурс // Экологическое право. 2013. № 6. С. 11-14.

50. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. М.: Норма: ИНФРА-М, 2017. 377 с.

51. Крылов П.В. Понятие и признаки ограничений субъективных гражданских прав // Новая правовая мысль. 2008. № 4. С. 30-33.

52. Крючкова В. Прекращение права собственности на землю. Анализ причин на примере судов // Жилищное право. 2021. № 1. С. 25-28.

53. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

54. Минаева А.А. Изменение системы прав на земельные участки лиц, не являющихся собственниками, в проекте изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Экологическое право. 2012. № 5. С. 14-17.

55. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) // БВС РФ. 2017. № 3.

56. Определение Верховного Суда РФ от 01.08.2017 г. по делу № 304-КГ17-3959, А70-2706/2016. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.).

57. Определение Конституционного Суда РФ от 06.06.2017 г. № 1163-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Романенко Дарьи Сергеевны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 8 пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также частью 1 статьи 4, частью 3 статьи 16, статьей 17 и частью 2 статьи 18 Федерального закона «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам». [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.04.2022 г.).

58. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27.01.2021 г. № 88-850/2021. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.04.2022 г.).

59. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 29.01.2020 г. № 88-1219/2020. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.04.2022 г.).

60. Парыгин С.Н. Определение понятия вещных прав и их признаки // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2015. № 4 (45). С. 104-106.

61. Пашина А.Р. Эмфитевзис и суперфиций в системе вещных прав российского гражданского законодательства // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2014. № 4 (81). С. 100-104.

62. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права. М., 2002. 670 с.

63. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 670 с.

64. Попкова Н.П. Признаки вещественных прав // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». 2017. Т. 17. № 2. С. 63-69.

65. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.»). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).

66. Постановление ЕСПЧ от 23.09.1982 г. «Спорронг (Sporrong) и Лоннрот (Lonnroth) против Швеции» (жалобы № 7151/75 и 7152/75) [рус. (извлечение), англ.]. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.04.2022 г.).

67. Постановление Конституционного Суда РФ от 17.01.2013 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности положения части 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью «Маслянский хлебоприемный пункт» // ВКС РФ. 2013. № 14.

68. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2015. № 8.

69. Постановление Чрезвычайного XVII Всероссийского Съезда Советов от 21.01.1937 г. «Об утверждении Конституции (Основного Закона) Российской Советской Федеративной Социалистической Республики» (вместе с Конституцией). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.) (Утратил силу).

70. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.04.2022 г.)

71. Ревякин А.П. Реквизиция земельных участков как ограничение прав на землю // Экологическое право. 2018. № 3. С. 32-36.

72. Российское законодательство X - XX вв.: В 9 т. / Под общ. ред. О.И. Чистякова. М.: Юридическая литература, 1984. Т. 1: Законодательство Древней Руси. 977 с.

73. Савин Р.А. Приобретение права собственности на земельный участок по давности владения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 30 с.

74. Самсонова Л.В. Вещные права учреждений профессионального образования: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 188 с.

75. Сафин З.С. Современная урбанизация и проблемы охраны права собственности на земельные участки // Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: сборник статей участников Международной научно-практической конференции, посвященной памяти члена-корреспондента Академии наук Республики Татарстан, доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Республики Татарстан А.А. Рябова (Казань, 26 - 27 октября 2018 г.) / Под ред. З.Ф. Сафина, Е.В. Луневой. М.: Статут, 2019. С. 45-49.

76. Скворцов О.Ю. Вещные иски в судебной-арбитражной практике. М.: ХАО «Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998. 288 с.

77. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2008. 922 с.

78. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

79. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право. 1995. № 6. С. 43 - 46.

80. Федеральный закон от 21.12.2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 52 (Ч. 1). Ст. 8989.

81. Чаркин С.А. О некоторых проблемах правового регулирования прекращения права частной собственности на земельные участки // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 5. С. 79-87.

82. Чердакова Л.А. О субъектах права муниципальной собственности: дискуссии продолжаются // Государственная власть и местное самоуправление. 2013. № 5. С. 25-26.

83. Шавалиева Д.Р. О понятии и признаках вещного права // Ученые записки Казанского филиала «Российского государственного университета правосудия». 2021. Т. 17. С. 116-124.

84. Шереметьева Н.В. К вопросу отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки // Российская юстиция. 2021. № 2. С. 18-22.

85. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. 370 с.

86. Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 550-554.

87. Koziol H., Welser R. Grundriss des burgerlichen Rechts. B. 1. Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht, Wien, 2006. S. 212.

88. Puchta G.F. Lehrbuch der Pandekten: Pandekten / Von G.F. Puchta. Nach d. Tode d. Verf. besorgt von A.F. Rudorff. 9 verm. Auflage. Leipzig, 1863. S. 211.