

Краснодарский университет МВД России

**Е. Г. Семенова**

**ВЕЩНЫЕ ПРАВА  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Краснодар  
2020

УДК 347.214.2  
ББК 67.404.1  
С30

Одобрено  
редакционно-издательским советом  
Краснодарского университета  
МВД России

Рецензенты:

*С. В. Тычинин*, доктор юридических наук, профессор (Белгородский юридический институт МВД России имени И.Д. Путилина);

*П. М. Филиппов*, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации (Волгоградская академия МВД России);

*Е. Э. Черемушкина*, кандидат юридических наук (Краснодарский университет МВД России).

**Семенова Е. Г.**

С30      Вещные права на недвижимое имущество / Е. Г. Семенова. – Краснодар : Краснодарский университет МВД России, 2020. – 158 с.

ISBN 978-5-9266-1685-6

Монография посвящена комплексному исследованию общетеоретических и практических вопросов вещных прав на недвижимое имущество. Рассмотрены концептуальные основы вещных прав на недвижимое имущество, анализируется их структура и содержание, установлены особенности их возникновения и прекращения.

Для профессорско-преподавательского состава, адъюнктов, курсантов и слушателей образовательных организаций МВД России.

УДК 347.214.2  
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-9266-1685-6

© Краснодарский университет  
МВД России, 2020  
© Семенова Е. Г., 2020

## **Введение**

Гражданский оборот недвижимости основывается на вещных правах на нее. Эти права являются обязательным условием существования оборотоспособности вещи и в то же время являются результатом такого гражданского оборота. Исследование института вещных прав на недвижимое имущество дало возможность установить, что в настоящее время в доктрине разработаны основы учения о вещных правах, а также отдельные аспекты различных видов вещных прав на недвижимость. Однако такая ситуация не способствует развитию вещных прав на недвижимое имущество, поскольку в основе развития правовых конструкций должна лежать эффективная система правового регулирования и целостное учение о сущности указанных прав.

В настоящее время существует проблема определения правовой природы вещных прав на недвижимое имущество, которая обусловлена отсутствием четких положений в законодательстве относительно установления понятия вещных прав, их структуры, способов и оснований возникновения и прекращения вещных прав, в том числе на чужое недвижимое имущество. Закрепленный в действующем законодательстве перечень вещных прав не отвечает требованиям современной российской экономики и не предоставляет участникам гражданского оборота широких возможностей по выбору вещного права.

Традиционно в законодательстве и правовой системе в целом учение о вещных правах на недвижимость сводилось к праву собственности, определению его содержания, оснований приобретения и прекращения. В законодательстве отсутствует четкая и полная систематизация оснований возникновения (прекращения) вещных прав. Существующее деление способов приобретения вещных прав на первичные и производные на основании критерия правопреемства не позволяет в полной мере осуществлять правовое регулирование возникновения вещных прав на недвижимость, разграничить их соответствующие виды.

Реформирование гражданского законодательства в рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации оказывает определенное влияние на характер общественных отношений в сфере недвижимости, в частности на содержание вещных прав на недвижимость. Комплексное исследование вещных прав на недвижимое имущество является своевременной и важной задачей для осуществления реформирования института вещного права и его адаптации к современным требованиям гражданского оборота.

# ГЛАВА 1

## НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ВЕЩНЫХ ПРАВ

### § 1. Понятие недвижимого имущества как объекта вещных прав

Исследуя правовое регулирование отношений в сфере недвижимости, следует учитывать принципиально важное методологическое положение о том, что интегративным качеством данной системы отношений является их связь с недвижимостью. В свою очередь, категория недвижимости многомерна. Это обусловлено как материальной (физической), так и юридической природой недвижимости как таковой, ее социальным и экономическим значением.

Для исследования такого многопланового объекта гражданских прав необходим соответствующий методологический инструмент, которым может являться утвердившаяся в современном социально-гуманитарном знании интервальная методология, сформировавшаяся в результате взаимодействия общенаучной и философской методологической культуры во второй половине XX столетия.

Применение многомерного подхода к постижению структуры реальности в целом, а также к любым ее составляющим позволяет рассматривать категорию недвижимости в различных интервалах абстракции. Полученные таким путем знания о многомерности данной категории, определяющей интегративное качество и атрибутивные признаки всей системы отношений в сфере недвижимости, позволяют глубоко осмыслить природу проблем правового регулирования отношений в данной сфере и разработать научно обоснованные рекомендации по их решению<sup>1</sup>.

Понимание института недвижимости невозможно без понимания его материальной базы<sup>2</sup>. В международных стандартах

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Системный подход и интервальная методология как методологическая основа исследований правового регулирования отношений в сфере недвижимости // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2016. № 3. С. 203–209.

<sup>2</sup> Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. 2016. № 4 (58). С. 215–221.

оценки недвижимости определяется как земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые); все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории), а также все долговременные элементы обустройства зданий (как подземные, так и надземные, такие как системы электропроводки и инженерные установки), которые обеспечивают здание коммуникациями<sup>1</sup>.

В отечественных землеустроительных источниках под недвижимостью понимается «физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе постройки, наземные участки, а также прочно связанные с ним объекты, например, почва, замкнутые водоемы, кустарники, здания, строения, сооружения и др., перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно»<sup>2</sup>. В отечественной судебной практике<sup>3</sup> и правовой доктрине<sup>4</sup> недвижимость также рассматривается с материальной точки зрения: как единство двух элементов – земельного участка и его улучшений.

Земельный участок является основой недвижимости, ее источником и исторически первой формой. Характерным признаком земельного участка как объекта отношений является его территориальная ограниченность, обусловленная тем, что землю нельзя физически уменьшить, расширить, создать. Как поверхность земной коры и основа ландшафта земля не может быть перенесена человеком с одного места на другое, то есть земельный участок является абсолютно недвижимым природным объектом, по сравнению с расположенными на нем зданиями, сооружениями и другими объектами, недвижимость которых является относительной.

---

<sup>1</sup> Международные стандарты оценки 2011. М.: Swiss Appraisal Russia, 2011.

<sup>2</sup> Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань, 2000. С. 552.

<sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 по делу № 17085/12; Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

<sup>4</sup> Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). Харьков, 2002; Калининченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12.

Подобная относительность обусловлена тем, что земельный участок физически без зданий, сооружений может существовать самостоятельно, однако представить самостоятельное функционирование здания, сооружения в отрыве от земельного участка невозможно. Ввиду этого любые произведенные с земельным участком строительные изменения, в том числе построенные на нем здания и сооружения, с материальной точки зрения считаются улучшениями земельного участка, его составными частями. Природа таких улучшений находится в прямой зависимости от природы земельного участка. В частности, непосредственная физическая связь земельного участка и построенных зданий, сооружений определяет перенос соответствующих свойств земельного участка (в том числе ограниченность и непереключаемость) на данные объекты. Иными словами, определенные особенности земельного участка накладывают определенные особенности на улучшения, произведенные с ним.

Кроме улучшений в состав недвижимости входят также принадлежности – объекты, которые не создаются непосредственно на земле, но являются неотъемлемой частью единого объекта недвижимости и следуют его судьбе. Это, в частности, объекты, которые по своей первоначальной природе являются движимыми, но использование которых данным способом возможно лишь в связи с земельным участком (урожай на корню, водопровод и т. д.). Законодательства ряда стран (Германии, Франции) прямо относят указанные объекты к составу недвижимости.

Таким образом, недвижимостью в силу объективных факторов является земельный участок, независимо от того, размещено ли на нем то или иное имущество. Все объекты, размещенные на земельном участке, с материальной точки зрения являются его улучшениями или принадлежностями.

Указанный подход к недвижимости был известен еще доктрине римского права, в которой деление вещей на движимые и недвижимые основывалось на механическом свойстве вещи, а в качестве основного критерия такого разграничения выступал признак *salva rei substantia* – способность вещей к перемещению с сохранением их физической сущности (т. е. без изменения формы),

экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности.

Основным и единственным самостоятельным объектом недвижимости в римском праве являлась земля (*solum*) и всякая ограниченная часть территории (*fundus, praedium*). Помимо этого недвижимостью в римском праве признавалось все созданное чужим трудом на земле собственника. Сюда относились постройки, посевы, насаждения, и все это называлось *res soli* – естественная или искусственная часть поверхности земли<sup>1</sup>. Эти связанные с землей и скрепленные с ее поверхностью предметы не признавались самостоятельным объектом недвижимости, а рассматривались как составная часть поверхности земли. Они подлежали единому правилу: *superficies solo cedit* – «сделанное над поверхностью следует за поверхностью»<sup>2</sup>.

Римские же юристы обратили внимание на то, что другая группа предметов материального мира хотя и не является составной частью земельного участка, но также призвана служить ему. Причем служить, как правило, не физически, а экономически. Поэтому вторую группу предметов материального мира они относили к принадлежностям земельного участка и распространяли на них общий принцип – *accessorium sequitur principale* – «придаточная вещь следует за главной». Это означало, что в отличие от составной части земельного участка такие вещи, как сельскохозяйственный инвентарь, скот и т. п., признавались самостоятельными вещами и могли существовать отдельно. Однако в силу их хозяйственной связи с земельным участком предполагалось, что они являются его принадлежностями и при отсутствии специального соглашения следуют его судьбе.

Данная концепция недвижимости получила свое развитие в некоторых правовых порядках зарубежных стран, где под недвижимостью понимается земельный участок, а находящееся на нем имущество рассматривается либо как принадлежность земельного участка, либо как составная часть земельного участка как комплексного объекта. Например, эталонным образцом определения недвижимости в физическом понимании как вещи, состоящей из

---

<sup>1</sup> Римское частное право: учеб. / под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М., 1994. С. 148.

<sup>2</sup> Там же.

земельного участка и расположенных на нем объектов, следует считать немецкое законодательство, в частности Гражданский кодекс Германии, согласно которому в отношении земельного участка как базового образования иные вещи могут существовать в качестве существенных составных частей вещи (§ 93–94), принадлежностей (§ 97) и временно присоединенных вещей (§ 95)<sup>1</sup>.

Специального упоминания о делении вещей на движимые и недвижимые Гражданский кодекс Германии не содержит. Общее определение существенной составной части земельного участка в соответствии с § 94 указанного кодекса предусмотрено посредством установления признака отделимости. Это здания, сооружения и продукты земельного участка, пока они соединены с землей. При этом последнее положение разъясняется таким образом, что семя становится составной частью с момента посева, растение – с момента посадки. Существенные составляющие вещи согласно § 93 Гражданского кодекса Германии не могут быть предметом отдельных прав без каких-либо исключений.

Принадлежностью, в соответствии с § 97 Гражданского кодекса Германии, является вещь, рассматриваемая в качестве таковой в обороте. Обычно в качестве принадлежностей выступает промышленный и сельскохозяйственный инвентарь. Временно присоединенными вещами, в соответствии с § 95 Гражданского кодекса Германии, являются вещи, связанные с землей только для временных целей, а также здания и другие объекты, построенные на земельном участке управомоченным лицом при осуществлении права на чужой земельный участок.

В действующем законодательстве Российской Федерации закреплена «землецентричная» концепция недвижимости: земля рассматривается как ключевой элемент общего понятия недвижимости и как критерий отнесения того или иного объекта к объектам недвижимого имущества. Такими являются объекты настолько прочно связанные с землей, что их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (ст. 130 Гражданского кодекса РФ). Понимание земли не только как природного объекта, охраняемого в качестве важнейшей составной части природы, природного ресурса, объекта права собственности и иных прав на

---

<sup>1</sup> The German Civil Code. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de>

землю, но и как недвижимого имущества, закреплено в качестве первого принципа земельного законодательства (ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, анализ категории недвижимости *в физическом интервале абстракции* позволяет выявить следующую ее сущностную характеристику: *недвижимость – это земельный участок с соответствующими улучшениями или принадлежностями либо без таковых.*

Определение сущности недвижимости только с материально-вещественной стороны имеет важное значение во многих отраслях знаний, но явно недостаточно и далеко не исчерпывает всей совокупности признаков, свойственных его содержанию. Общественные отношения группируются в соответствии с социально-экономическим базисом, назначением, определяемым в конечном итоге потребностями участников этих отношений. Поэтому важным является рассмотрение недвижимости с точки зрения экономической и социальной концепции.

Экономическая теория вводит недвижимость в систему своего научного интереса, выделяя в ней специфические свойства, вокруг которых моделируются различные виды экономической деятельности. С точки зрения экономистов, недвижимость – это не только благо (товар)<sup>1</sup>, это и капитал, «сросшийся с землей»<sup>2</sup>. Это означает, что ценность и стоимость недвижимости обусловлены ее непосредственной зависимостью от земли.

Так, в фундаментальных трудах Д. Фридмана и Г. Харрисона, на которых базируется теория и практика оценки недвижимости, установлено, что недвижимостью является «земля как физический объект и все, что с ней связано (находится на ней)»<sup>3</sup>, «любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие. М.: МГИУ, 2003; Асаул А.Н. Экономика недвижимости. СПб., 2007.

<sup>2</sup> Гриценко Е.А. Указ. соч.

<sup>3</sup> Харрисон Г. Оценка недвижимости / пер. с англ. М., 1994. С. 32.

<sup>4</sup> Фридмен Д., Ордвейн Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимости. М., 1995. С. 75.

Анализ основных теоретических подходов к исследованию недвижимости как экономической категории<sup>1</sup> позволяет установить следующие обусловленные связью с землей характеристики недвижимости.

1. *Стационарность*, то есть невозможность перемещения объектов без существенного изменения их свойств. Следует отметить, что с экономической точки зрения стационарность недвижимости является не только и не столько физической, поскольку ряд объектов все же может быть перемещен без видимых потерь. Невозможность перемещения связана с изменениями эксплуатационных возможностей: возможность подъезда, расстояние от жилья, окружающая среда и т. д. Так, например, дача, расположенная внутри промышленной застройки, перестает соответствовать своему функциональному назначению и теряет свою полезность и стоимость.

2. *Ценность объектов недвижимости*. Данная характеристика вытекает из предыдущей и обусловлена тем, что из-за определенной связи с землей каждый объект недвижимости уникален, при этом фиксированность местоположения влияет на его потребительские свойства. Именно местоположение недвижимости определяет ее ценность, стоимость, возможность инвестирования. Стационарность недвижимого имущества может поднять ценность и полезность объекта или, наоборот, снизить его стоимость: географическое положение недвижимости, климатические особенности региона и т. д. играют важную роль в формировании недвижимости как экономического блага. Таким образом, ценность недвижимости предопределяется ее использованием по назначению.

Следует отметить, что уникальная ценность недвижимости определяет и возможность участия в гражданском обороте зданий, сооружений и других объектов только в неразрывной связи с земельным участком, на котором они находятся. Земельный участок сам по себе имеет уникальную ценность, связанную с его местоположением, назначением и затраченным трудом на его освоение. Имеющиеся на земельном участке здания и сооружения

---

<sup>1</sup> Асаул А.Н. Указ. соч.; Коханенко В.В. Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития. М., 1997. С. 16–18; Гриценко Е.А. Указ. соч.

могут значительно увеличить ценность участка, но сами по себе они без участка, на котором расположены, могут быть абсолютно бесполезны и иметь ценность только с позиции их дальнейшего использования в качестве материалов при сооружении других объектов<sup>1</sup>.

В связи с этим отнесение созданных на земельных участках объектов к недвижимости должно определяться тем, могут ли они функционально служить своему назначению при условии их соединения с каким-либо участком. Подобные высказывания существуют и в отечественной правовой доктрине<sup>2</sup>.

3. *Долговечность объектов недвижимости и продолжительность их сооружения.* Будучи созданными, объекты недвижимости в течение длительного времени находятся в сегменте предложения как в качестве товаров, предлагаемых к продаже, так и в качестве «потенциального» предложения. Исходя из этого признака, не может считаться недвижимостью, например, сооружение, возведенное на определенный недолгий срок.

4. *Сложность объекта недвижимости.* Значительной особенностью недвижимости как товара выступает количественное несовпадение качественных характеристик объекта. Так, например, такой объект недвижимости, как здание, в физическом (материальном) значении может содержать множество объектов различного содержания, в том числе и помещений. В то же время здание может выступать как единая единица товара при его приобретении в собственность.

5. *Ограниченность объектов недвижимости.* В принципе, ограниченность является признаком, характерным для любого экономического блага, что отличает его от блага неэкономического, то есть такого, присвоение и потребление которого не связано с особыми затратами в связи с его широкой доступностью (неограниченностью). Особенностью земельных участков, составляющих основу недвижимости, является абсолютная ограниченность их предложения. Земельные участки привязаны к особенностям строения земельной поверхности, операции по изме-

---

<sup>1</sup> Масянова Н.Н. Рынок недвижимости: вопросы теории и методологии: дис. ... канд. экон. наук. М., 2005. С. 22.

<sup>2</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М., 2002. С. 334.

нению их свойств ограничены. Создание новых земельных участков невозможно, за исключением искусственных земельных участков, которые могут создаваться в случаях и в порядке, установленных законом (ст. 6 ЗК РФ).

6. *Капиталоемкость объектов недвижимости.* Создание объектов недвижимости требует значительных затрат. В то же время недвижимость является одним из тех товаров, стоимость которых может возрастать с течением времени. Данная характеристика недвижимости как товара оказывает определенное влияние на участие объектов недвижимости в отношениях по передаче объекта во владение и пользование в рамках вещных и обязательственных прав.

Исходя из указанных признаков, можно сделать вывод, что для определения земельного участка и иных объектов, расположенных на нем, в качестве недвижимости, следует учитывать не только их физическую (материальную) природу, но и экономическое значение (размещение на земле в определенном месте). Товаром (благом) недвижимость становится не только в силу своих физических свойств, но и потому, что субъекты, учитывая эти свойства, вступают между собой по поводу данных вещей в отношения, что придает этим вещам значение товара.

С экономической точки зрения земельный участок – благо, стоимость которого определяется его полезностью и может увеличиваться в результате улучшений этого блага (например, застройки). В случае наличия определенных улучшений земельного участка они становятся составной частью объекта недвижимости, и при их идентификации в таком качестве основным критерием следует считать экономический, а именно: к составным частям недвижимости следует относить такие вещи, отделение которых от земли невозможно без изменения их стоимости.

Таким образом, анализ, проведенный в рамках *экономического интервала абстракции*, позволяет сделать вывод, что *недвижимость – это благо, стоимость которого определяется ценностью земли и обусловленными связью с ней характеристиками (стационарность, уникальность, долговечность, сложность, ограниченность, капиталоемкость) объектов, расположенных на ней.*

Ценность недвижимости определяет не только ее экономическую, но и социальную привлекательность. Так, с социальной точки зрения недвижимость рассматривается как определенное благо, способное удовлетворять различные потребности тех или иных субъектов общества, в том числе физиологические, психологические, интеллектуальные и иные. Все, что необходимо человеку для выживания и достойного существования, он получает в конечном итоге от земли. Кроме того, владение недвижимостью является престижным в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего слоя общества<sup>1</sup>.

Подобная природа недвижимости позволяет при исследовании ее социальной сущности применять так называемый «потребностный подход»<sup>2</sup>. Такой подход был впервые применен в начале 80-х гг. прошлого века и тогда был интерпретирован как выявление исторически обусловленных определенных потребностей субъектов общественной жизни и установление роли, функции (как потенциальной, так и реальной) тех или иных предметов, явлений в удовлетворении таких потребностей<sup>3</sup>.

Исходя из изложенного, становится понятным, что раскрыть сущность недвижимости как социального явления возможно не только установив то, какие потребности удовлетворяет изучаемый феномен, а также то, способен ли он быть средством, инструментом удовлетворения определенных потребностей.

Исходя из доктрины имущественных потребностей, разработанной Н.А. Бариновым, под «потребностями следует понимать объективно существующую необходимость (нужду) в потреблении материальных благ (товаров, работ, услуг) в целях создания условий для нормальной жизнедеятельности граждан, организаций и общества в целом»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>2</sup> Рабинович П.М. Социалистическое право как ценность. 2-е изд., стереотип. Одесса, 2006.

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Баринов Н.А. Доктрина имущественных потребностей и ее правовое обеспечение // Российская юридическая доктрина в XXI веке: проблемы и пути их решения: науч.-практ. конф. (3–4 октября 2001 г.) / под ред. А.И. Демидова. Саратов: СГАП, 2001. С. 180–182.

В экономическо-социальном отношении предмет признается благом при наличии и совпадении следующих четырех условий: наличие потребности субъекта; наличие свойств предмета, которые делают его годным быть поставленным в причинную связь с удовлетворением этой потребности; познание субъектом этой причинной связи; возможность распоряжаться предметом таким образом, чтобы действительно употреблять его для удовлетворения этой потребности<sup>1</sup>. Предмет только тогда становится благом, когда совпадают эти четыре условия, но если отсутствует хотя бы одно из них, то предмет никогда не может стать благом.

Взаимосвязь между ценностью блага и удовлетворением человеческих потребностей можно обнаружить в работах К. Менгера, который установил следующее: «Те предметы, которые обладают способностью быть поставленными в причинную связь с удовлетворением человеческих потребностей, мы называем полезностями; поскольку же мы познаем эту причинную связь и в то же время обладаем властью действительно применить данные предметы к удовлетворению наших потребностей, мы называем их благами»<sup>2</sup>. Отсюда связь между полезностью блага и его ценностью определяется тем, что «ценность – это значение, которое имеют для нас конкретные блага или их определенное количество вследствие того, что в удовлетворении своих потребностей мы осознаем зависимость от наличия их в нашем распоряжении»<sup>3</sup>.

Как объективная реальность объекты могут существовать сами по себе независимо от сознания человека, однако объектом отношений они становятся, вступая во взаимодействие с субъектами. В связи с этим недвижимость как социальная категория, объективно обладая такой характеристикой, как ценность, является благом, средством удовлетворения потребностей субъектов общества при условии фактического обладания субъектом такой недвижимостью (объективный фактор) и осознанием возможности употреблять ее для удовлетворения своих потребностей (субъективный фактор).

---

<sup>1</sup> Менгер К. Основания политической экономии // Австрийская школа в политической экономии: К. Менгер, Е. Бём-Баверк, Ф. Визер / пер. с нем.; под ред. В.С. Автономова. М.: Экономика, 1992.

<sup>2</sup> Там же. С. 38.

<sup>3</sup> Там же. С. 94.

*С учетом изложенного, в социальном интервале абстракции недвижимостъ следует рассматривать как определяемое ее ценностью объективно и субъективно пригодное средство удовлетворения потребностей социальных субъектов.*

Социальный механизм удовлетворения потребностей подразумевает совокупность и логическую взаимосвязь социальных элементов (субъектов), взаимодействий, процессов и закономерностей реализации потребности, имеющей место в определенной сфере (или сферах) общественной жизни, характеризуемой своими собственными, присущими только ей социальными отношениями. Материальный компонент социального взаимодействия в данном случае находит свое выражение в наличии тех или иных средств удовлетворения потребностей, например, недвижимости.

Социальные отношения присутствуют во всех других видах отношений (экономических, политических, духовных и т. д.), но не исчерпывают и не лишают их определенных особенностей. Специфика недвижимости как средства удовлетворения потребностей социальных субъектов определяет включенность соответствующих социальных отношений в правовое поле, таким образом трансформируя их в правоотношения. По мнению В.Ф. Яковлева, одним из главных каналов, через которые осуществляется удовлетворение потребностей, являются гражданско-правовые отношения, то есть имущественные отношения, облекаемые в гражданско-правовую форму<sup>1</sup>.

Ценность недвижимости в экономическом смысле означает необходимость, значимость, важность определенных свойств этого объекта, что определяется их включением в сферу человеческой жизнедеятельности. При этом недвижимость приобретает социально-экономическую ценность только при приобретении правовых признаков – совокупности юридических и качественных признаков, формирующих определенные правомочия субъектов посредством управления юридической судьбой конкретных видов объектов. Таким образом, правовым средством реализации интересов, а также удовлетворения потребностей служит субъективное право.

---

<sup>1</sup> Куфлин А.С. Потребности субъектов и субъективные гражданские права // Право и проблемы юридической практики в сфере имущественных отношений: материалы Всерос. науч.-практ. конф. Н. Новгород: НКИ, 2009. С. 26.

Принадлежащая правомочному субъекту в соответствии с законом возможность определенного поведения и ее использование позволяют ему достичь цели, ради которой он вступает в правоотношения, т. е. удовлетворить соответствующую потребность<sup>1</sup>. Социально-имущественное благо в результате гражданско-правового регулирования процесса удовлетворения социально-имущественной потребности становится объектом субъективного гражданского права<sup>2</sup>.

Таким образом, физические, экономические и социальные характеристики недвижимости определяют ее интегрирующую роль в качестве объекта различного спектра гражданско-правовых отношений по владению, пользованию, распоряжению недвижимостью.

Исследование любого объекта правовых отношений должно строиться с точки зрения влияния права на общественные отношения, а не материальной составляющей объекта, которая без наличия правовой формы не входит в предмет познания юриспруденции. В связи с этим при исследовании недвижимости как объекта гражданско-правовых отношений следует учитывать, что с юридической точки зрения недвижимость рассматривается не как определенный материальный (физический) объект, а как объект, относительно которого установлен правовой режим.

В доктрине правовой режим объекта определяется как «итоговое правовое состояние объекта, являющееся комплексным результатом деятельности всех управомоченных лиц (физических, юридических, государства) по его использованию. Это как бы часть правопорядка, состояние упорядоченности общественных отношений на конкретном объекте»<sup>3</sup>. Е.А. Суханов отмечает, что «именно этим, а не своими физическими свойствами, отличаются друг от друга различные объекты гражданского оборота, и именно эта их сторона имеет значение для гражданского права»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения как средство обеспечения удовлетворения потребностей // Вопросы гражданско-правового обеспечения интересов потребителей в свете решений XXVII съезда КПСС: межвуз. сб. науч. тр. Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 1997. С. 12–19.

<sup>2</sup> Куфлин А.С. Указ. соч. С. 26.

<sup>3</sup> Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. М., 1982. Т. 2. С. 116.

<sup>4</sup> Гражданское право: в 2 т.: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 1998. Т. 1.

Правовой режим недвижимости выступает правовой формой определенных общественных отношений, которые складываются между субъектами по поводу особых объектов (недвижимости). Именно в правовом режиме недвижимости усматривается ее значение как категории объекта гражданских прав.

Недвижимость включена в правовое поле в действующем российском законодательстве прежде всего через нормы Гражданского кодекса Российской Федерации. В то же время закрепление понятия недвижимого имущества на законодательном уровне не решает вопрос однозначного определения объектов, в отношении которых возможно установление правового режима недвижимости. Это подтверждает как имеющаяся неоднозначная судебная практика по регулированию отношений в сфере недвижимости, так и имеющиеся по этому поводу разногласия в доктрине гражданского права.

Так, в современной цивилистике не достигнуто единого понимания недвижимости как правовой категории. Существуют различные правовые теории недвижимости, однако вряд ли их можно считать совершенными, учитывая их ориентацию, как правило, на одну из сущностных характеристик категории недвижимости.

В настоящее время достаточно большое распространение получила так называемая «*юридическая теория недвижимости*» (Г.Ф. Шершеневич, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, О.М. Козырь, М.В. Кротов и др.), в основе которой лежит постулат о том, что категория «недвижимость» – это понятие не фактическое, а юридическое, имеющее значение именно для гражданского оборота. Данная концепция обосновывается тем, что недвижимостью может признаваться лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права. Поскольку для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация, исследователи приходят к выводу, что без государственной регистрации прав недвижимости в юридическом смысле не существует<sup>1</sup>. В качестве доказательств приводятся положения ст. 130 ГК РФ, которая включает в перечень объектов, прямо относимых к недвижимым, подлежащие государственной

---

<sup>1</sup> Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сб. памяти С.А. Хохлова. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-экономич. развития, 1998.

регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, т. е. объекты, которые по своей естественной природе далеко не всегда соответствуют главному критерию отнесения имущества к недвижимому – устойчивой связи с землей. Кроме того, во внимание принимается положение ст. 219 ГК РФ, устанавливающее, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Последнее положение дает основание утверждать, что регистрация прав на недвижимое имущество является составной частью правового режима недвижимости, «выступая одновременно его основной особенностью и одним из наиболее существенных элементов»<sup>1</sup>.

По мнению А.Г. Хурцилавы, «для современного понимания недвижимого характера объектов необходимо учитывать то, что недвижимость – это имущество, которое публично существует, публично участвует в обороте и регистрируется по месту его нахождения»<sup>2</sup>. Отсюда связь недвижимости с земельным участком заключается не в том, что имущественный объект нельзя физически или технически переместить с одного земельного участка на другой, а в том, что соответствующий имущественный объект публично существует и регистрируется именно по месту его постоянного нахождения на соответствующем земельном участке.

Подобных взглядов придерживается и В.В. Чубаров, который отмечает, что вещь в понимании ст. 128 ГК РФ и недвижимость в понимании ст. 130 ГК РФ – в конечном счете понятия юридические<sup>3</sup>. Свою позицию он обосновывает тем, что после признания в ГК РФ объектов незавершенного строительства недвижимостью соответствующие изменения одновременно были внесены в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>4</sup>, который преду-

---

<sup>1</sup> Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: на примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 6.

<sup>2</sup> Хурцилава А.Г. Гражданско-правовые основания приобретения прав на нежилые помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

<sup>3</sup> Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 78.

<sup>4</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (документ утратил силу или отменен). Доступ из справочной правовой системы «Консультант».

смотрел процедуру государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства как на недвижимую вещь.

В противовес юридической теории существует «*физическая теория недвижимости*» (В.А. Алексеев, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, А.П. Сергеев, С.А. Степанов и др.), в основе которой находится постулат, согласно которому для признания вещи недвижимой необходимым является только ее прочная связь с землей, невозможность перемещения, несоразмерный ущерб назначению.

В обоснование такой позиции положены следующие доводы. Разделение вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами. Исторически недвижимость была отделена от движимого имущества именно в силу неизменности своего положения. И, собственно, благодаря недвижимости таких объектов стала возможной система государственной регистрации прав на них с целью организации учета недвижимых вещей. Таким образом, государственная регистрация является не признаком недвижимости, а только следствием отнесения объектов к категории недвижимых вещей. Другими словами, не вещь является недвижимой, потому что права на нее подлежат регистрации, а права на вещь подлежат регистрации, так как она является недвижимой<sup>1</sup>.

Некоторые ученые предлагают объединить физическую и юридическую теории недвижимости и применять оба критерия для определения недвижимости. Так, говоря о признаках недвижимого имущества, А.В. Канчукоева отмечает, что «раньше это была связь объекта с почвой, сейчас на первый план все больше выходит юридический критерий»<sup>2</sup>. Автор приходит к выводу, что «необходимо единство физического (фактического) и юридического характера связи. При использовании только первой характеристики возможна подмена юридических норм техническими, а для применения юридической характеристики не созданы достаточные правовые предпосылки»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.

<sup>2</sup> Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 10.

<sup>3</sup> Там же.

В настоящее время судебной практикой для признания объектов недвижимостью фактически был введен дополнительный критерий – не только фактическая, но и юридическая связь с землей. Иными словами, объект должен быть возведен в соответствии с действующим законодательством. Например, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в одном из постановлений указал, что недвижимое имущество как объект гражданского права характеризуется не только физической, но и правовой связью с землей, в связи с чем даже разрушенное строение может быть признано объектом недвижимости, если оно указано таковым в документации и ему присвоен кадастровый номер<sup>1</sup>.

В то же время анализ вышеуказанных правовых теорий недвижимости, судебной практики позволяет сделать вывод, что существующий в них спор касается не сути недвижимости как правового явления, а непосредственно отдельных аспектов режима его существования.

Поддерживая традиционную (физическую) теорию недвижимости, авторы связывают выделение недвижимости как объекта гражданско-правовых отношений не с особенностями организации оборота, а с особенностями природных (физических) свойств вещей. В то же время не учитывается основное правило оборота объектов: физически объект может существовать независимо от тех отношений, которые возникают по поводу этого объекта, юридически – нет. Примером действия подобного правила можно назвать имевшую место в советском законодательстве отмену деления вещей на движимые и недвижимые, когда в связи с отменой частной собственности на землю исчез правовой режим недвижимых вещей, их возможность быть объектом гражданско-правовых отношений, хотя по своей физической сути недвижимые вещи оставались таковыми.

С другой стороны, прочная связь с землей еще не позволяет говорить о наделении объектов, имеющих такую физическую связь, правовым режимом недвижимости. Ярким примером этого является незавершенное строительство. Хотя по своей физиче-

---

<sup>1</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.11.04 № А56-23236/04. Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

ской природе данный объект является недвижимым, юридически он недвижимостью не признается до тех пор, пока права на него не будут зарегистрированы. Другой пример – самовольное строительство, которое также прочно связано с землей, однако не может считаться объектом, недвижимостью, пока не будет установлено право на него и оно не будет внесено в соответствующий реестр. Другими словами, сам факт наличия объекта, его физического существования в природе не свидетельствует о том, что он существует юридически – как объект права, в отношении которого можно заключать сделки и на которое может быть обращено взыскание.

Концепция, в основе которой при определении недвижимости объекта лежит не его физическая связь с землей, а наличие государственной регистрации прав собственника объекта, тоже имеет определенные недостатки. Подобная концепция разрывает связь недвижимости с ее фактическим содержанием и приближает к категории юридических фикций.

Теоретически можно предположить возможное обособление недвижимости как правового института, предельно абстрагированного от своей материальной основы, но на практике это приводит, с одной стороны, к возможности признания самостоятельными недвижимыми вещами таких по сути улучшений земельных участков, как асфальтовое покрытие<sup>1</sup>, автомобильная дорога, линия электропередачи, мост, трубопровод, мелиоративная система, гидротехническое сооружение<sup>2</sup>, спортивная площадка<sup>3</sup>, футбольное поле<sup>4</sup>, земляная насыпь<sup>5</sup> и т. д., а с другой стороны, исключает из правовой сферы недвижимости объекты, права на которые по тем или иным причинам не прошли государственную регистрацию<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 14.08.2015 № 303-ЭС15-5520. URL: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1378698](http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1378698)

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 5.

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 20.02.2016 № 310-ЭС15-16638. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

<sup>4</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 5.

<sup>5</sup> Там же.

<sup>6</sup> Шеметова Н.Ю. Недвижимость: трансформация из социальной категории в правовую // Адвокат. 2014. № 7.

Следует отметить, что исключение из правовой сферы объектов, права на которые не были зарегистрированы, еще не означает, что в отношении таких объектов у лиц не возникают определенные права. Примером может служить наследование недвижимого имущества без оформления прав на него (п. 4 ст. 1152 ГК РФ) или приобретение имущества по договору продажи недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности (п. 2 ст. 551 ГК РФ). Вследствие таких ситуаций невозможно определять существование недвижимого имущества только фактом регистрации прав.

Кроме того, по нашему мнению, рассматривать факт государственной регистрации права собственности как правоустанавливающий факт, определяющий появление такого объекта, как недвижимость, является некорректным и противоречит частноправовым началам. Подмена частноправовых конструкций публично-правовыми неприемлемо для регулирования основ права собственности.

Ввиду вышеизложенного следует поддержать разработчиков Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе в том, что нет оснований вводить в определение недвижимой вещи такой дополнительный признак, как обязательность (подверженность) ее государственной регистрации. Требования государственной регистрации недвижимости есть следствие объективно присущих этой категории вещей признаков, а не один из таких признаков<sup>1</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод, что критерий разграничения движимых и недвижимых вещей как объектов гражданских прав необходимо искать не в их природных свойствах и не в признаках, привнесенных правом<sup>2</sup>, а, в частности, в государственной регистрации прав. Главной отличительной чертой, позволяющей отграничивать вещи друг от друга, является правовой режим, устанавливаемый исходя из материальной, экономической и социальной сущности недвижимости.

---

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. С. 8.

<sup>2</sup> Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7. С. 6.

Юридически значимые качества вещи во многом определяются отношениями, которые складываются по поводу этой вещи. С позиции права важна не сама вещь «как совокупность физических и химических характеристик», а правовое значение, придаваемое этому объекту в силу позитивного права, которое и воплощается в субъективных правах и обязанностях<sup>1</sup>. Именно правовой режим позволяет отграничить объекты в их естественном состоянии от объектов в правовом смысле и обеспечивает регулирование переходов объектов из натурального состояния предметов в правовое состояние (статус) объектов. Это проявляется в статике имущественных отношений, через абсолютные конструкции права собственности, а также производные вещные права. Таким образом, недвижимостью в гражданском праве должно признаваться не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землей, а только то, которое может быть объектом гражданских прав, на которое может быть установлено право собственности и иные права.

Проведенный анализ категории недвижимости в правовом интервале абстракции позволяет выявить следующую ее сущностную характеристику: это объекты, в отношении которых установлен соответствующий правовой режим.

Итак, с учетом анализа сущности недвижимости в физическом, экономическом, социальном и правовом интервалах абстракции можно сформулировать следующее интегрирующее определение понятия недвижимости как гражданско-правовой категории: это объекты, в отношении которых, исходя из их физической (материальной) природы, экономической ценности и социальной значимости, установлен соответствующий правовой режим.

Именно такое понимание недвижимости как правовой категории позволяет, на наш взгляд, получить комплексное, многомерное научное знание, избежать однобокости научно-теоретического осмысления природы соответствующих правовых отношений и связанных с этим проблем их нормативного регулирования.

---

<sup>1</sup> Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные вопросы гражданского права: сб. ст. / под ред. М.И. Брагинского. М., 1998. С. 140–150.

## § 2. Виды объектов недвижимого имущества

Специфика физических, экономических и социальных характеристик недвижимости, выступающей в качестве объекта широкого круга гражданско-правовых отношений, определяет необходимость установления видового разнообразия объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости<sup>1</sup>.

Вопрос объектов недвижимости является одним из самых сложных как в юридической литературе, так и в правоприменительной практике. Сложность данного вопроса обусловлена тем, что включенность категории недвижимости в правовое поле определяется нормами различного отраслевого законодательства, в частности гражданского, земельного, градостроительного и иного. При этом действующее отечественное законодательство весьма неоднозначно определяет недвижимое имущество, закрепляя различные критерии и соответствующие им группы объектов.

Так, анализ ст. 130 ГК РФ, закрепляющей понятие недвижимых вещей, позволяет отметить, что в настоящее время законодатель обозначил в качестве недвижимости целую группу объектов путем:

а) *перечисления конкретных объектов*, которые являются недвижимыми вещами (земельные участки, участки недр, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, машино-места);

б) *установления критерия*, на основании которого следует делать вывод о том, является ли недвижимой та или иная вещь, не относящаяся к объектам, перечисленным в ГК РФ как недвижимые (в качестве такого критерия законодатель выбрал установление прочной связи объекта с землей, подтвержденного заключением о невозможности пространственного перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению; примерами

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве Российской Федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 11. С. 124–129.

таких объектов могут быть: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства);

в) *отношения к недвижимым вещам иного имущества* в соответствии с законом (буквальное толкование норм ГК РФ позволяет утверждать, что правовой режим недвижимых вещей законодатель распространяет и на предприятие (п. 1 ст. 132 ГК РФ), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ), квартиру (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Таким образом, можно отметить, что гражданский законодатель правовым режимом недвижимости наделяет достаточно разнородные по своей материальной природе объекты. Это, во-первых, природные объекты (земельные участки, участки недр). Во-вторых, это рукотворные объекты, которые в свою очередь могут быть как непосредственно связаны с землей (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), опосредованно связаны с землей (помещение, квартира, машино-место), так и не связаны с землей (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» к объектам недвижимости также относятся части земельных участков, зданий, сооружений, помещений.

Закрепление законодателем различных самостоятельных категорий недвижимого имущества, каждая из которых обладает определенной спецификой, требует дифференцированного подхода к регулированию отношений, возникающих по поводу данных объектов. В этом понимании установление единых правил, рассчитанных на любой указанный в законодательстве объект недвижимости, вызывает определенные сложности на практике.

Так, например, в настоящее время ввиду наделения законодателем правовым режимом недвижимости земельного участка и зданий, строений на нем как самостоятельных объектов на практике достаточно распространенной является ситуация, когда собственник здания, строения не является собственником земельного участка или его пользователем (например, закончился срок действия договора аренды земельного участка). Поскольку в таких случаях права собственника здания, строения и права собствен-

ника земельного участка реализовываться одновременно не могут, они вступают в конфликт.

Способами разрешения подобных конфликтов в соответствии с законодательством могут являться снос зданий, приобретение в собственность собственником здания и сооружения земельного участка или приобретение в собственность собственником земельного участка оставшейся на нем недвижимости (п. 2 ст. 272 ГК РФ). В то же время подобные способы нарушают интересы одной из сторон, лишая ее права собственности либо на строение, либо на земельный участок.

Отсутствие законодательного определения юридической судьбы связанных между собой объектов недвижимости как самостоятельных объектов гражданских прав вызывает подобные конфликты и при установлении права собственности на помещения, машино-места, находящиеся в таком объекте недвижимого имущества, как здание.

Обозначенные проблемы в доктрине в основном связывают с несовершенством законодательного определения недвижимости, его неполнотой или ограниченностью. В качестве основных путей нивелирования указанных проблем предлагается либо закрепление четкого перечня объектов, имеющих статус недвижимости, либо корректировка используемых критериев, на основании которых объекты относятся к недвижимости<sup>1</sup>.

Нами было установлено, что по своей материальной и экономической природе земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения и иные неотделимые объекты являются единым объектом. Однако в соответствии с нормами гражданского законодательства в правовом смысле такие объекты подпадают под разные правовые режимы. Так, например, земельные участки и здания участвуют в гражданском обороте не как одна вещь, а как две вещи: сделки совершаются как по поводу зданий, так и

---

<sup>1</sup> Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П.В. Крашенинникова; авт. коммент. П.В. Крашенинникова в соавт. с Б.М. Гонгалом. М., 2011. С. 379; Щеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006; Канчукоева А.В. Указ. соч. С. 10; Егоров Н.Д. Указ. соч. С. 6; Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 127; Степанов С.А. Указ. соч. С. 25–27.

по поводу земельных участков; переход прав регистрируется также на два объекта.

Правовое разделение земельных участков и строительных сооружений было обусловлено определенными социально-политическими и экономическими факторами, имевшими место в истории России, и является искусственным, не соответствует сути этих вещей, не отражает их объективную связь и вредит обороту недвижимости. Нет логики в том, что составные части одной вещи, которые физически взаимосвязаны между собой, могут отчуждаться отдельно, то есть фактически на существующий физически единый объект недвижимости одним лицом приобретается два права. Это противоречит одному из главных принципов вещного права: одна вещь – одно право. Имущественные права на здание, сооружение должны зависеть от наличия имущественных прав на земельный участок, на котором они расположены. При разнородности прав на земельный участок и здание, сооружение на нем полномочия собственника земельного участка становятся «парализованными», а сам земельный участок теряет значение как объект гражданского оборота.

В целях гарантирования права собственности собственники земельных участков должны иметь право собственности на здания, сооружения, построенные на земельном участке, если иное не установлено договором или законом (например, на основании иного вещного права). Это возможно только при наделении правовым статусом недвижимости только тех объектов, которые имеют самостоятельное значение (могут существовать самостоятельно) – земельных участков, с одновременным учетом иных объектов, которые могут использоваться по назначению только при наличии связи с таким земельным участком.

Анализ зарубежного законодательства относительно правовой связи земельных участков и прочно связанных с ним объектов дает основания для вывода об их разноплановости. По характеру указанных связей можно выделить два основных концептуальных подхода к правовому режиму объектов недвижимости.

Согласно первому подходу земельный участок и расположенные на нем объекты (здание, сооружение) рассматриваются как *самостоятельные объекты*. Подобная концепция предполагает отсутствие какой-либо связи здания или сооружения с зе-

мельным участком. Такой подход характерен для правопорядков, где земельный участок не является объектом гражданских прав, право собственности на землю признается только за государством (Республика Узбекистан, Китайская Народная Республика, отдельные азиатские страны, арабские монархии Персидского залива).

Второй концептуальный подход основывается на концепции *единого объекта недвижимости*. Так, например, объектом сделок по законодательству США являются только земельные участки, а расположенные на них здания (сооружения) рассматриваются как принадлежности<sup>1</sup>. Соответственно, при отчуждении земельного участка новый владелец автоматически становится владельцем всех расположенных на участке объектов недвижимости, иных природных ресурсов, включая недра, и т. п. Аналогичный подход воспринят и правовой системой Великобритании, в которой, однако, основным объектом сделок выступает здание, а земельный участок рассматривается как его принадлежность<sup>2</sup>.

Земельный участок как единый объект недвижимости рассматривается и законодательствами Германии, Италии, Швейцарии, Польши, Эстонии, Хорватии и других стран.

В России в настоящее время сложился режим оборота недвижимости, в котором одновременно и здание (сооружение), и земельный участок объявляются самостоятельными недвижимыми вещами, при этом действует принцип *единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов*, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 5 ст. 1 ЗК РФ).

Принцип единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на ней расположены, можно вывести и из содержания норм гражданского законодательства, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Так, согласно ст. 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику

---

<sup>1</sup> Ramsey. Condominium: The New Look in Co-ops 3. Pamphlet published by Chicago Title & Trust Co. 1961.

<sup>2</sup> Land Registration Act, 2002. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>

земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определяет, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (ст. 64), а ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение (ст. 69).

В то же время можно отметить, что указанные положения законодательства фактически рассматривают земельный участок и объекты, находящиеся на нем, не как имеющие единую судьбу (сложную вещь), а в значении ст. 135 ГК РФ определяют земельный участок как принадлежность по отношению к главной вещи – зданию или сооружению. Это, естественно, затрудняет фактическую реализацию принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости как самостоятельных объектов. Помимо несовершенных правил о переходе права на земельный участок при отчуждении здания или сооружения, которые на ней расположены, реализация принципа единства юридической судьбы осложняется также существующим правовым режимом придомовых территорий многоквартирных домов, практикой аренды земельного участка для застройки и т. д.

Закрепление принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на ней расположены, отображает общую тенденцию законодательного закрепления правового режима недвижимости за земельным участком и всем тем, что является ее составной частью. Основа такого подхода была заложена еще в программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002–2004 гг.)<sup>1</sup>, согласно которой предлагался переход к концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимо-

---

<sup>1</sup> О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002–2004 годы): распоряжение Правительства РФ от 10.07.2001 № 910-р. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

сти, а любых его строительных изменений – как улучшений земельного участка.

Бесспорно, реализация принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на ней расположены, при надлежащем его применении создает базу, которая в будущем способствует формированию единого объекта недвижимости. В то же время, по нашему мнению, для формирования единого объекта недвижимости необходимо объединить не юридические судьбы разных объектов, не унифицировать вещные права на них, а объединить сами объекты (земельный участок и расположенные на нем здания или сооружения) в единый объект недвижимости – земельный участок<sup>1</sup>.

Указанный подход к пониманию недвижимости как единого объекта является, на наш взгляд, полностью логичным и отражающим как историческую преемственность научных воззрений отечественных цивилистов на природу недвижимости, так и современные подходы, сложившиеся в доктрине<sup>2</sup>.

Современное гражданское законодательство восприняло концепцию множественности объектов недвижимости в силу традиций дореволюционного российского права, в котором недвижимость есть все то, что прочно связано с земельным участком, т. е. любая вещь, которую нельзя обособить от земли без несоизмеримого ущерба ее целевому назначению.

Заслуживает внимания структура недвижимости, которая была предложена С.А. Беляцким еще в 1928 году. По его мнению, недвижимость – это земля со всем тем, что образует с ней составную часть. Помимо земельных участков, автор к недвижимости относит: то, что прочно и навсегда соединено с землей (сооружения, дома); затем все то, что образует постоянную принадлежность земли (постройки), и, наконец, такие предметы, как растущий лес, хлеб на корню и прочее, которые составляют до момента отделения единую вещь с землей<sup>3</sup>. По мнению С.А. Беляцкого,

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 10. С. 129–134.

<sup>2</sup> Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. С. 8.

<sup>3</sup> Беляцкий С.А. Частное право в основных принципах: курс гражданского права. Каунас, 1928. С. 209–210.

«в состав недвижимости относится пространство над участком – воздушный столб – и под участком, в глубине земли настолько, насколько простирается интерес управомоченного лица»<sup>1</sup>.

В настоящее время законодатель бессистемно выделяет совокупность объектов гражданских правоотношений в сфере недвижимости на основании различных качественных характеристик, нарушая принцип единого интегрирующего основания. Избежать такого методологически неверного подхода позволяет концепция единого объекта недвижимости.

Следует отметить, что принципиальных препятствий для введения в законодательство недвижимости как единого объекта не существует. Единство объекта недвижимости обусловливается вещно-правовым единством земельного участка и его составных частей в виде зданий, сооружений и иных строений, в результате которого земельный участок и его составные части обретают единый правовой режим недвижимой вещи, на них распространяется единое вещное право. Законы формальной логики диктуют необходимость исходить из того, что только земельный участок является самостоятельным объектом. Созданные на земельном участке объекты в силу своих естественных признаков не должны признаваться самостоятельными объектами недвижимости. Они должны рассматриваться как улучшения земельного участка, определяющие его качественные характеристики – составные части недвижимости.

Пониманию недвижимости как единого объекта способствует и текстуальный анализ положений ст. 130 ГК РФ, в соответствии с которыми законодатель к недвижимым вещам относит земельные участки и все, что неразрывно связано с ними, употребляя союз «и» как соединение данных понятий, а не как их противопоставление<sup>2</sup>. В ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, прямо называются неотделимыми улучшениями таких земельных участков.

---

<sup>1</sup> Беляцкий С.А. Указ. соч. С. 209–210.

<sup>2</sup> Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 9–36.

К пониманию недвижимости как единого объекта постепенно приходит и судебная практика. Начиная с 90-х годов и по настоящее время суды отмечают, что если объекты находятся внутри границ земельного участка, предназначены исключительно для обслуживания интересов собственника земельного участка, т. е. не имеют самостоятельного хозяйственного назначения, отличного от назначения самого участка, то они являются его неотъемлемой частью и принадлежат собственнику данного земельного участка<sup>1</sup>.

Действительно, с экономической точки зрения соединение и использование таких объектов по единому назначению также создают некую новую хозяйственную единицу (единицу недвижимости<sup>2</sup>), представляющую собой определенное нераздельное благо, дополнительная экономическая ценность которого была бы значительно уменьшена либо утрачена вовсе вследствие разъединения первоначальных объектов<sup>3</sup>.

С учетом изложенного можно сделать концептуальный вывод о том, что интегрирующее основание существования системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости следует рассматривать с позиции концепции единого объекта недвижимости. При этом под *недвижимой вещью как самостоятельным объектом отношений в сфере недвижимости (объектом недвижимости)* следует понимать *земельный участок без улучшений и с улучшениями*, которые с ним неразрывно связаны и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земельного участка.

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 26.10.1999 № 3655/99. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант»; Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 5; Постановление Президиума ВАС РФ от 22.01.2013 № 10545/12. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

<sup>2</sup> Олейник Л.В. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2012. Вып. 4 (23). С. 48.

<sup>3</sup> Псел О.П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. № 1. С. 208–211.

## ГЛАВА 2 СТРУКТУРА ВЕЩНЫХ ПРАВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### § 1. Проблема классификации вещных прав: доктринальные подходы

Вопросы системы вещных прав всегда занимали ключевое место в исследованиях, посвященных проблемам вещного права. Однако нельзя утверждать, что методологические вопросы вещных прав, в частности на недвижимость, получили надлежащее разрешение. Отечественные авторы исследуют отдельные виды вещных прав, в том числе на недвижимость, но в то же время комплексные исследования, направленные на изучение институционального развития данных прав и совершенствования их структуры, практически не проводятся.

Действующее гражданское законодательство предусматривает различные виды вещных прав, которые обеспечивают правовое регулирование жизнедеятельности участников гражданских правоотношений, «оформляя принадлежность им вещей (имущества) как необходимой предпосылки и результата имущественного оборота»<sup>1</sup>, в том числе в сфере недвижимости.

В соответствии со ст. 216 ГК РФ вещные права определяются в виде закрытого перечня (ограниченной совокупности) прав, где наряду с правом пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитутом), хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом основное место занимает право собственности. Об этом свидетельствует и логико-семантическое толкование названия раздела II Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права», и доктрина, которая противопоставляет праву собственности все иные вещные права, традиционно объ-

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб. в 4 т. / под ред. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 1. С. 59.

единяя их под общим названием «ограниченные вещные права»<sup>1</sup> или «права на чужие вещи»<sup>2</sup>.

Подобное деление вещных прав по принципу дихотомии приводит к тому, что в настоящее время система вещных прав, по сути, представлена двумя обособленными категориями, в основу выделения которых положен критерий субъекта – является ли он собственником (право собственности) или нет (вещные права лиц, не являющихся собственниками)<sup>3</sup>.

Поскольку в группу вещных прав лиц, не являющихся собственниками, зачастую включают все вещные права, кроме собственности, то в правовой литературе исследователи сосредотачивают свое научное внимание на классификации не столько вещных прав вообще, сколько так называемых ограниченных вещных прав<sup>4</sup>. При этом вещные права данной группы ученые стремятся представить непосредственно в виде системы, выделяя в качестве ее элементов отдельные группы прав. В качестве классификационных критериев зачастую используют отдельные правомочия собственника и их совокупность, функциональное назначение вещных прав, объекты вещных прав, предметность вещных прав и т. д.

Так, например, возможность разделения вещных прав в доктрине ставится в зависимость от того, на какую категорию объектов гражданских прав они могут распространяться. Здесь говорят, например, о вещных правах на природные ресурсы или на жилую недвижимость<sup>5</sup>. В.И. Синайский, используя подобный критерий, говорил о вещных правах на движимость и недвижимость<sup>6</sup>.

По мнению Е.А. Суханова, именно критерий объектов вещных прав, а, например, не их содержания как основы систематизации таких прав, в настоящее время используется в отечественном

---

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996.

<sup>2</sup> Синайский В.И. Указ. соч.

<sup>3</sup> Шимон С.И. Теория имущественных прав как объектов гражданских правоотношений. Киев: Юринком Интер, 2014. С. 195.

<sup>4</sup> Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: учеб. М., 2003. С. 305.

<sup>5</sup> Иванов А.А. Об основных направлениях совершенствования законодательства о вещных правах // Вестник гражданского права. 2008. № 4. Т. 8. С. 102.

<sup>6</sup> Синайский В.И. Указ. соч. С. 137.

правопорядке. «Ведь именно по этому признаку обособляются права хозяйственного ведения и оперативного управления, которые могут иметь объектом имущество, находящееся главным образом в публичной собственности, но только не в виде земельных участков... Напротив, права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования могут иметь объектом только земельные участки, притом находящиеся в государственной (публичной) собственности. Некоторые вещные права могут существовать только в отношении жилых помещений...»<sup>1</sup>.

Классификация вещных прав по признаку их предметности, как считает Л.Ю. Василевская, дает возможность увидеть общую основу в механизме возникновения любого вещного права – единственный правовой «стержень», своеобразную «матрицу», наложение которой на действия определенных лиц по установлению конкретного ограниченного вещного права дает конкретную, предусмотренную законодателем подходящую модель его возникновения<sup>2</sup>.

В то же время, по мнению А.Б. Бабаева, в основу системы вещных прав должен быть положен не только предметный признак, обуславливающий различия в моменте возникновения прав, но и их содержательная составляющая. А.Б. Бабаев считает, что при построении системы целесообразно отталкиваться именно от содержания права собственности, поскольку при таком подходе она будет замкнутой (будет ограничиваться пределами содержания права собственности, а точнее, рамками двух общих правомочий, входящих в состав «триады»); будет отделена от смежных институтов и явлений (каждое из двух правомочий в «триаде» является вещным, т. е. существует по поводу вещи и ему соответствует вещный иск, и по этому признаку может быть отделено от всех обязательственных, исключительных и иных прав); позволит раскрыть все многообразие вещных прав внутри системы (насколько многообразны возможности, заключаемые в праве собственности, настолько различны и отдельные вещные права)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Указ. соч.

<sup>2</sup> Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004. С. 316–317.

<sup>3</sup> Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 302–303.

Ориентируясь на критерий содержания вещных прав, некоторые авторы предлагают делить вещные права на группы, исходя из правомочия пользования. В зависимости от того, какой дополнительный элемент добавляется в содержание вещных прав, выделяют:

права, содержанием которых является только ограниченное пользование вещью собственника (например, сервитуты, за исключением публичных, право пользования членами семьи собственника его жилым помещением и т. п.);

права, содержанием которых является пользование вещью собственника и присвоение полученных от такого использования доходов (право пользования индивидуально-определенной вещью, которая внесена в качестве вклада в уставный фонд юридического лица);

права, содержанием которых является пользование вещью собственника, присвоение (как в форме права собственности, так и в форме определенного ограниченного вещного права, например хозяйственного ведения или оперативного управления) полученных от использования доходов и ограниченное (черта, за которой наступает переход права собственности к другому субъекту) распоряжение вещью собственника (пожизненное наследуемое владение и бессрочное пользование земельными участками, хозяйственное ведение и пр.)<sup>1</sup>.

Следует отметить, что подход, в соответствии с которым систему вещных прав пытаются сформировать, используя правомочие пользования, является достаточно распространенным в доктрине<sup>2</sup>. В то же время есть и те, кто определяет систематику вещных прав правомочием владения. Так, в представленной А.В. Коноваловым правовой дефиниции под ограниченным вещным правом предлагается понимать, в частности, то абсолютное субъективное право, которое определяет для его субъекта основание бессрочного и стабильного самостоятельного владения<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. С. 102–104.

<sup>2</sup> Баринаева Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: сб. ст. / под ред. О.Ю. Шилохвоста. М.: Норма, 2003. Вып. 6. С. 137–174.

<sup>3</sup> Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001. С. 57–58.

С другой стороны, по мнению И.А. Емелькиной, под ограниченным вещным правом можно понимать такое предусмотренное законом право на чужую вещь, которое имеет непосредственное господство и абсолютный характер, проявляется в возможности не только владения и пользования, но и в случаях, предусмотренных законом или договором, и распоряжения чужой вещью или при возникновении соответствующего условия ее принудительной реализации или преимущественного приобретения на нее права собственности<sup>1</sup>.

С точки зрения содержания вещных прав (правомочий, слагающих субъективные вещные права) исходит и В.А. Белов, выделяя вещные права, обеспечивающие такое непосредственное господство над вещами, которое включает возможности:

1) фактического владения, пользования и распоряжения соответствующим объектом более или менее абсолютным образом (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления казенных предприятий и право оперативного управления учреждений, право доверительного управления);

2) фактического владения соответствующим объектом более или менее абсолютным образом, а также возникающие под условием возможности пользоваться и распоряжаться им (залоговое право, соединенное с владением, – закладное право, право удержания);

3) фактического владения и пользования соответствующим объектом более или менее абсолютным образом (право аренды, соединенное с владением);

4) юридического (зарегистрированного) владения и пользования соответствующим объектом более или менее абсолютным образом (право члена семьи собственника жилого помещения, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право аренды недвижимости, право нанимателя жилого помещения и лиц, совместно проживающих с нанимателем, ипотечное право);

---

<sup>1</sup> Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки. М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 27.

5) юридического (зарегистрированного) пользования соответствующим объектом более или менее абсолютным образом (права постоянного (бессрочного) и безвозмездного срочного пользования земельным участком, участком недр, участками лесного и водного фондов, а также земельные сервитуты, сервитуты на здания и сооружения, в области градостроительства и водные)<sup>1</sup>.

Приведенная В.А. Беловым классификация является достаточно интересной, поскольку в ней предполагается разграничивать вещные права по степени абсолютизации прав субъекта. Однако она зависит от многих факторов, конкретизация которых приводит к тому, что, по сути, первая группа прав (как, собственно, и вторая при наступлении указанного условия) состоит из таких же прав, которыми законом наделяется собственник вещи. Кроме того, поскольку возникновение определенного условия во второй группе прав является вероятным, а не обязательным элементом правоотношений, в данной группе фактически существует только право фактического владения, которое преобладает над правом фактического владения и пользования объектом аренды (третья группа прав).

Существует подход к систематизации вещных прав исходя из их закреплённости в законе. В частности, Е.А. Барина предлагает классифицировать вещные права на два вида: 1) поименованные в законе в качестве вещных прав, к которым относятся: право собственности, сервитут, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения, право оперативного управления; 2) непоименованные в законе в качестве вещных прав, к которым относятся: право пользования жилым помещением членом семьи собственника, аренда, наем жилого помещения, безвозмездное пользование (ссуда), а также всякое иное пользование чужим имуществом, отвечающее вещно-правовым признакам<sup>2</sup>.

Таким образом, можно отметить плюрализм научных взглядов на систематику вещных прав, который объясняется отсутствием в науке гражданского права как единого подхода к определению

---

<sup>1</sup> Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: учеб. С. 305.

<sup>2</sup> Барина Е.А. Указ. соч. С. 166.

вещного права в принципе, так и, собственно, критерия (основания) классификации вещных прав.

Самым важным в построении системы вещных прав является вопрос системообразующего критерия, поскольку именно он является показателем теоретического и практического значения классификации в целом, тех целей и задач, которые перед ней ставятся. В то же время анализ существующих в литературе подходов к классификации вещных прав дает возможность прийти к выводу, что такие классификации имеют определенные недостатки, обусловленные следующими факторами.

Во-первых, в некоторых случаях предлагаются классификации только отдельных видов вещных прав, ограниченные построением на основании единичных признаков, игнорируя иные значимые признаки, что, в принципе, не отвечает требованиям системности.

Во-вторых, в соответствии с законами формальной логики классификация должна строиться на основании единого критерия. Однако во многих классификациях, построенных на основании конкретно избранного критерия, исследователями в пределах данных классификаций выделяются критерии, которые не отвечают основанию классификации.

Так, нельзя поддерживать стремление авторов привязать вещное право к триаде правомочий собственника (владение, пользование, распоряжение), приравнивая тем самым вещное право как родовую категорию к видовой категории, которой право собственности выступает по отношению к вещному праву. Использование же отдельных правомочий собственника и их комбинаций в качестве классификационного критерия позволяет расширять перечень вещных прав практически безгранично. Что касается предметного критерия, следует отметить его возможность влиять на особенности возникновения того или иного вещного права на тот или иной объект, однако он не может определять разновидности прав, которые только и могут объективно выступать первичными элементами построения системы прав<sup>1</sup>.

Каждый вид вещных прав на самом деле существует постольку, поскольку имеет свои собственные, отличные от иных

---

<sup>1</sup> Харченко Г.Г. Вещные права. Киев: Юринком Интер, 2015.

субъективных вещных прав характеристики и содержание. Действительно, по своему содержанию вещные права производны от права собственности, однако это еще не означает, что они существуют в праве только в неразрывной связи с правом собственности и им полностью обусловлены. Система вещных прав должна строиться основываясь на самостоятельности и самодостаточности каждого субъективного вещного права в отношении другого, в том числе и права собственности<sup>1</sup>.

С этой позиции считаем несовершенным закрепленную в законодательстве классификацию вещных прав, в частности деление на право собственности и другие вещные права («вещные права лиц, не являющихся собственниками» (ст. 216 ГК РФ). Институт вещных прав лиц, не являющихся собственниками, не является однородным и не состоит из однотипных прав. Отсутствие единства данных прав законодатель компенсирует объединением их в одну группу, хотя целесообразнее идти путем признания за каждым видом вещных прав самостоятельного характера.

Центральное положение права собственности в системе вещных прав не должно принижать значение каждой иной разновидности вещного права, которые объединены в другую группу. Хотя подобная ситуация наблюдается и в ходе реформирования действующего законодательства. В частности, проектом федерального закона № 47538-6 (далее – Законопроект ГК РФ) предусматривается, несмотря на закрепление самостоятельного характера каждого из видов вещных прав, деление вещных прав на право собственности и ограниченные вещные права (п. 1 ст. 223 Законопроекта ГК РФ)<sup>2</sup>.

Следует согласиться с тем, что в современных условиях расширения систематики вещных прав использование терминов «вещные права лиц, не являющихся собственниками», «ограниченные вещные права» имеет значение только для правовой

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Структура вещных прав в сфере недвижимости // Власть закона. 2018. № 1 (33). С. 219–231.

<sup>2</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федер. закона № 47538-6. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6>

науки, в сфере правотворческой деятельности каждый вид вещного права должен иметь отдельный правовой режим<sup>1</sup>.

В контексте отсутствия обязательной связи, иерархичности построения вещных прав, не говоря уже о том, что существование одних субъективных прав по отношению к конкретной вещи может исключать возможность существования иных, встает вопрос и о целесообразности использования термина «система» применительно к вещным правам.

Как известно, закономерности системных отношений целостного объекта отыскиваются на пути формирования понятия структуры, выражающего те или иные неизменные аспекты системы на уровне элементов, их отношений и целостных свойств<sup>2</sup>. Применение системного метода при исследовании вещных прав как их множества (всей совокупности различных видов вещных прав, существование которых обеспечивается законодательством) и выявлении взаимосвязей между ними определяет необходимость установления их структуры. Это позволит систематизировать вещные права, выделяя их виды, устанавливая их характеристики и специфику взаимосвязей.

Таким образом, вещное право как любая юридическая конструкция, которая рассматривается как структура, предполагает перенос внимания с целого на части, составляющие целое (вещное право). Исходя из указанного, обратимся непосредственно к рассмотрению элементов вещного права.

---

<sup>1</sup> Харченко Г.Г. Указ. соч.

<sup>2</sup> Философская энциклопедия: в 5 т. / под ред. Ф.В. Константинова. М., 1960–1970. С. 234; Философский словарь / под ред. И.Т. Фролова; 8-е изд., перераб. и доп. М., 2009. С. 645.

## **§ 2. Общая характеристика структуры вещных прав на недвижимое имущество**

Ряд ученых отождествляют структуру вещного права со строением вещного законодательства<sup>1</sup>. Так, в п. 1 ст. 216 ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности называются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268), право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 274, 277), право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294), право оперативного управления имуществом (ст. 296). Конструкция ст. 216 ГК РФ определяет, что перечень вещных прав, закрепленный в ней, является закрытым, а характеристика их содержания – исчерпывающей.

В то же время положения ГК РФ и иных законодательных актов дополняют этот перечень иными правами, которые по своим признакам могут быть отнесены к категории вещных прав: право пользования жилым помещением члена семьи его собственника (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ); право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ); право на использование соответствующей части чужого земельного участка, занятой зданием, сооружением приобретенным таким зданием, сооружения (п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

В качестве факультативного методологического приема для определения существования иных возможных видов вещных прав, в том числе на недвижимость, представляется возможным использование положений ст. 39.18 ЗК РФ, устанавливающих особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства.

Отмеченное позволяет некоторым ученым склоняться к тому, что в настоящее время перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками, исчерпывающим не является<sup>2</sup>. При этом

---

<sup>1</sup> Ибрафиллов И.М. О системе вещного законодательства // Российский юридический журнал. 2010. № 3. С. 112–116.

<sup>2</sup> Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2015. С. 37.

подобная аргументация подкрепляется оговоркой законодателя «в частности», которая предваряет перечень вещных прав, содержащихся в ст. 216 ГК РФ<sup>1</sup>.

Следует согласиться с тем, что вследствие абсолютного характера вещных прав, проявляющегося в отношении всех третьих лиц, законодательство должно содержать ограниченный круг (*numerous clausus*) таких прав<sup>2</sup>. В то же время субъективное право признается вещным не оттого, что оно названо таковым в законе, а оттого, что обладает признаками вещных прав<sup>3</sup>. Действие принципа *numerous clausus* в законодательстве усложняет проблему классификации вещных прав, оставляя за ее рамками те субъективные права, правовая природа которых является вещной.

Системно-структурный анализ вещных прав, в том числе в сфере недвижимости, обуславливает необходимость их классификации, поскольку:

во-первых, закрепленный в действующем законодательстве перечень вещных прав не раскрывает особенностей их содержания;

во-вторых, данный перечень не отвечает требованиям современной российской экономики и не предоставляет участникам гражданского оборота, прежде всего гражданам, широких возможностей по выбору вещного права при том, что существует возможность осуществления юридических действий, составляющих правомочия субъективного вещного права без определения их в качестве вещных прав.

Нами уже отмечалось, что интегративным качеством системы отношений в сфере недвижимости является непосредственно недвижимость как многомерная категория. Исследование такой категории в различных интервалах абстракции является методо-

---

<sup>1</sup> Ахметьянова З.А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. Научно-практический журнал. 2006. № 1. С. 28–37; Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. С. 37.

<sup>2</sup> Гражданское право: учеб. / под ред. Е.А. Суханова. М., 2005. Т. 2. С. 6–7; Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 29; Сулейменов М.К. Вещные права в Республике Казахстан // Избранные труды по гражданскому праву / науч. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2007. С. 210–211; Ахметьянова З.А. Вещное право: учеб. М.: Статут, 2011. С. 61.

<sup>3</sup> Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. С. 37.

логической основой определения тех вещных прав, которые могут возникать в отношении недвижимости<sup>1</sup>.

Так, с точки зрения физического интервала недвижимость представляет собой земельный участок с соответствующими улучшениями или принадлежностями либо без таковых. Ценность земли и характеристики объектов, расположенных на ней (здания, сооружения и иные улучшения), в рамках экономического интервала абстракции определяют недвижимость как благо, способное удовлетворять различные потребности социальных субъектов. В частности, потребности и интересы в использовании земельных участков, учитывая функциональное назначение земли, являются факторами, предопределяющими возникновение отдельных субъективных прав, формирование их структуры и дальнейшее ее развитие<sup>2</sup>.

Субъективное право представляет собой средство удовлетворения интересов лиц.<sup>3</sup> Однако закрепленные в настоящее время в законе вещные права не позволяют в полной мере удовлетворить потребности субъектов в использовании полезных свойств недвижимости, поскольку они имеют существенные ограничения как по объектно-субъектному составу, так и по сфере использования.

Так, материальным объектом, на который направлен интерес носителя права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, выступают земельные участки, находящиеся исключительно в государственной или муниципальной собственности (ст. 265, 268 ГК РФ). При этом в соответствии с земельным законодательством предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса РФ не допускается, сохраняется только ранее приобретенное право (ст. 21 ЗК РФ).

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. 2016. № 4 (58). С. 215–221.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Камышанский В.П., Попова Ю.А., Попова Е.И. Содержание правоотношения застройки // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ). Краснодар: КубГАУ, 2015. № 09 (113). URL: <http://ej.kubagro.ru/2015/09/pdf/120.pdf>

Субъектами права постоянного (бессрочного) пользования являются исключительно органы государственной власти и органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, казенные предприятия, центры исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий (п. 1 ст. 268 ГК РФ, п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ).

В сервитутном правоотношении материальным объектом является конкретный земельный участок (обслуживающий), который может находиться в государственной, муниципальной или частной собственности (ст. 274 ГК РФ) и может использоваться либо сам (для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов), либо могут использоваться его полезные свойства (для обеспечения прохода и проезда) собственником недвижимого имущества (главного участка). При этом наличие сервитута на недвижимое имущество не лишает собственника этого имущества права владения, пользования и распоряжения данным имуществом.

С развитием производственных отношений, градостроительства, аграрного сектора экономики при отсутствии иных законодательных возможностей удовлетворения потребностей граждан в чужой недвижимости сфера применения сервитутов существенно расширилась. В то же время сервитут как фрагментарное вещное право не может удовлетворить всех потребностей субъекта, в том числе субъекта, не имеющего земельного участка в собственности.

Не способны в полной мере удовлетворить определенные потребности лиц и закрепленные в законодательстве конструкции перехода земельных участков из государственной собственности в частную, а также договорные конструкции, в частности аренды и безвозмездного пользования. В условиях развития рыночных отношений актуальным является наличие таких юридических форм, которые бы обеспечивали участие одного лица в праве собственности другого и при этом имели стабильный характер, гарантировали соблюдение баланса интересов и эффективную защиту прав указанных лиц.

Так, существование интересов субъектов в использовании земель определенных категорий обуславливает необходимость удовлетворения различных потребностей за счет чужого земель-

ного участка, осуществляя в разной степени фактическое господство над ним на относительно прочных условиях и на продолжительных срок. Требуют удовлетворения и потребности собственников земельных участков, которые, не лишаясь права собственности на них, желают извлекать из земельных участков постоянный, стабильный доход с возможностью возврата таких объектов, в том числе увеличенных в своей ценности благодаря произведенным улучшениям<sup>1</sup>.

Появление вещных прав еще со времен римского права обуславливалось, с одной стороны, обстоятельствами объективной действительности (социальными причинами), а с другой – обстоятельствами, возникшими вследствие развития товарно-денежных отношений (экономическими причинами). Не изменились эти причины и в настоящее время, однако существенно изменилось законодательство.

Низкая эффективность вещных прав и отсутствие в действующем законодательстве их полноценной системы, которая могла бы максимально удовлетворить потребности участников гражданского оборота в создании основанного на вещном праве режима пользования чужим имуществом, стали основанием для внесения предложений о совершенствовании системы вещных прав в Российской Федерации.

В частности, в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) предложено помимо существующих в ГК РФ вещных прав на объекты недвижимости закрепить еще три модели вещных прав (п. 2.3): а) право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис), предназначенное, прежде всего, для ведения сельскохозяйственного производства на земельном участке (п. 6.4); б) право застройки земельного участка (суперфиций), предназначенное для случаев, когда земельный участок используется для строительства на нем различного рода объектов с их последующей эксплуатацией (п. 6.3); в) право личного пользования (узуфрукт) – ограниченное вещное право личного характера, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью, в том числе

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Структура вещных прав в сфере недвижимости // Власть закона. 2018. № 1 (33). С. 219–231.

недвижимой, в соответствии с ее назначением (п. 7.1). Принципиальным отличием узуфрукта от права застройки является сохранение экономической сущности вещи и невозможность по общему правилу ее изменения узуфруктуарием<sup>1</sup>.

Предлагаемые Концепцией модели вещных прав не являются новыми, они возникли еще до нашей эры. С их помощью древнеримские ученые оформляли долгосрочные отношения владения и пользования чужой землей с целью преобразования необрабатываемых крупных наделов земли в продуктивные сельскохозяйственные угодья и с целью наследования и отчуждения прав пользования зданием, возведенным на чужой земле.

Исследование исторических источников показывает достаточно высокий процент рецепции действовавшим ранее российским законодательством древнеримских признаков эмфитевзиса и суперфиция<sup>2</sup>. В частности, определенные элементы конструкции римского эмфитевзиса отмечаются в действовавших на территории России институтах чиншевого землевладения, наследственного оброчного содержания, пожизненного наследуемого владения земельным участком<sup>3</sup>.

В то же время невозможно утверждать, что отмеченные институты являлись аналогом эмфитевзиса. Чиншевик в отличие от эмфитевты не был обязан пользоваться землей только с целью ее обработки, он даже мог ухудшать земельный участок, отказаться от осуществления своего вещного права, а также отчуждать свое право без согласия собственника и не был связан преимущественным правом собственника на его покупку<sup>4</sup>. Кроме того, чиншевик имел право на получение компенсации от собственника за проведенные улучшения земельного участка, если договор

---

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

<sup>2</sup> Гуляев А.М. Русское гражданское право: обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и Проекта Гражданского уложения: пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. 3-е изд., доп. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1912.

<sup>3</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. С. 107; Летяев В.А. Рецепция римского права в России XIX – начала XX в. (историко-правовой аспект): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2001. С. 35.

<sup>4</sup> Копылов А.В. Указ. соч. С. 107.

об установлении чиншевого права прекращался по соглашению сторон.

Объем возможностей субъекта права пожизненного наследуемого владения был специфичен и мал по сравнению с предоставлявшимся римским эфитевзисом, своеобразным было и основание возникновения права – административный акт о земельном отводе Совета народных депутатов.

Право застройки как вещное, возмездное, срочное, отчуждаемое наследуемое владение землей в целях строительства в дореволюционном праве России нашло свое отражение в Законе от 23.06.1912 «О праве застройки». По своей правовой природе право застройки данного периода Российской империи было очень близко к римскому суперфицию, но вместе с тем отличалось от него характером срока, основанием возникновения, а главное, вопросом о характере прав застройщика на объект строительства<sup>1</sup>.

Закрепление указанных форм использования земельных участков в законодательстве и определение их содержания вызывает повышенный интерес и в настоящее время. Такой интерес обусловлен, прежде всего, отсутствием их устойчивого теоретико-методологического обоснования.

Так, единственным правом, вещно-правовая природа которого не оспаривается, является право собственности. Вокруг вещной природы таких гражданских прав, как эфитевзис и суперфиций, длится дискуссия. Считается, что право собственности и право аренды земельного участка являются оптимальными формами осуществления прав, а имплементация в законодательство практически аналогичных аренде институтов эфитевзиса и суперфиция является нецелесообразной<sup>2</sup>.

Действительно, в соответствии с Законопроектом ГК РФ основаниями возникновения эфитевзиса и суперфиция, так же как и аренды земельного участка, является договор (ст. 299.2, п. 4 ст. 300 Законопроекта ГК РФ). Практически тождественны основания их прекращения (ст. 46 ЗК РФ, ст. 407 ГК РФ, ст. 299.6, 300.6 Законопроекта ГК РФ), особенно в связи с установленной в Законопроекте ГК РФ возможностью прекращения права застройки

---

<sup>1</sup> Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 79.

<sup>2</sup> Рыбалов А.О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 10. С. 6–21.

и постоянного землевладения по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ст. 451 ГК РФ. Арендатор, эфитевта и суперфициарий имеют практически идентичные способы осуществления правомочий относительно использования земельного участка, их обязанности очень схожи. В то же время обязательно-правовая модель аренды наделена диспозитивными началами, что позволяет легко расторгать и изменять отношения, которые складываются по использованию земельного участка. Одновременно вещный характер права обеспечивает стабильное положение своему обладателю, поскольку собственник земельного участка по общему правилу не вправе ни прекратить правовую связь с обладателем вещного права, ни ограничить его в предоставленных правах.

При установлении вещных прав эфитевтического и суперфициарного типа пользователь получает возможность длительного использования чужого земельного участка в собственных интересах, а также специальные гарантии осуществления его прав, дополнительно защищающих его от собственника земельного участка, поскольку основания прекращения права определены законом исчерпывающим образом и не могут быть расширены по соглашению сторон.

Существующие в настоящее время недостатки правового регулирования указанных вещных прав (регулирование договора как основания установления таких прав нормами обязательственного права, отсутствие существенных условий договора, особых условий прекращения его действия и т. д.) способствуют тому, что право аренды вкупе со свойством следования, защитой вещными исками роднится с правами эфитевтического и суперфициарного типа. В результате этого право аренды стали называть смешанным, вещно-обязательственным и даже вещным правом<sup>1</sup>.

Подобные признаки вещных прав, которые можно наблюдать в правоотношениях, возникающих из договора аренды, являются последствием особенностей данного вида обязательств, требующих более полной защиты прав арендатора. В то же время

---

<sup>1</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. С. 308; Агарков М.М. Указ. соч. С. 31.

субъект обязательственных отношений не может иметь такой же объем защиты, как собственник и иной субъект вещного права.

Схожие внешне рассматриваемые модели возникновения субъективных гражданских прав в сфере пользования недвижимостью, в том числе благодаря основаниям их возникновения, ввиду совершенно различных юридических последствий, которые они влекут, структурируются и приобретают индивидуальные признаки.

В рамках обеспечения прогрессивного экономического и социального развития участники гражданских правоотношений должны обладать свободой при выборе способа удовлетворения своих потребностей в пользовании недвижимостью, приобретая не только право собственности или право временного пользования (аренды), но и иные правовые титулы.

В научной литературе существуют различные позиции относительно соотношения между собой таких вещных прав, как сервитут, суперфиций и эмфитевзис. Так, некоторые ученые считают эмфитевзис и суперфиций видами сервитута<sup>1</sup>, тогда как иные указывают на их различия<sup>2</sup>, аргументируя это отсутствием связи между земельными участками при установлении суперфиция и эмфитевзиса, более широким объемом прав по сравнению с сервитутом.

Эмфитевтичное и суперфициарное права приближены к сервитутным благодаря своему вещному характеру. Однако они отличаются, во-первых, субъектами установления (участниками соглашения о сервитуте являются конкретно определенные законодательством лица), поскольку суперфиций и эмфитевзис являются отчуждаемыми правами и передаются по наследству, их реализация может осуществляться любыми субъектами; во-вторых, более широким объемом правомочий, в том числе изменять свойства земельного участка; в-третьих, возможностью полного устранения собственника земельного участка от пользования им.

---

<sup>1</sup> Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право / (Соч.) Орд. проф. Ю.С. Гамбарова. 1894-95 г. М.: Литография Рихтера, 1895. С. 339; Кулинич П. Что такое земельный сервитут? // Юридическая практика. 2003. № 24. С. 11.

<sup>2</sup> Дождев Д.В. Римское частное право: учеб. для вузов / под ред. В.С. Нерсесянца. М.: Инфра-М: НОРМА, 1997. С. 403, 423; Стицина К. Суперфиций: за и против... // Юридическая практика. 2005. № 5. С. 9; Оськина И., Лупу А. Суперфиций как альтернатива сервитуту // ЭЖ-Юрист. 2012. № 10. С. 13.

Таким образом, права эмфитевтического и суперфициарного типа являются самостоятельными конструкциями, направленными на достижение баланса потребностей и интересов собственников земельных участков и их пользователей, которые предоставляют лицу полное (непосредственное) обладание земельным участком в установленных законодательством пределах. В то же время подобная направленность указанных форм использования чужих земельных участков вызывает иную дискуссию – относительно их соотношения между собой и, следовательно, оценки значимости и необходимости существования<sup>1</sup>.

Согласно Концепции содержанием эмфитевзиса является владение и пользование земельным участком с извлечением плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права (п. 6.4), что в определенной степени приближает его к некоторым видам земельного сервитута. Уточнение в п. 6.4 Концепции о том, что эмфитевзис может устанавливаться в отношении земельных участков, которые способны удовлетворять сельскохозяйственные потребности (то есть по сути земель сельскохозяйственного назначения), в теории воспринимается неоднозначно, в частности, как не отвечающее частно-правовым началам регулирования отношений<sup>2</sup>.

Основным отличием суперфиция от эмфитевзиса, согласно Концепции, является его установление при использовании земельного участка для строительства различного рода объектов с их последующей эксплуатацией, что, однако, не исключает возможность застройки и на земельном участке, предоставленном на праве постоянного землевладения. Например, согласно ст. 299.1 Законопроекта ГК РФ возведение на земельном участке зданий или сооружений допускается при условии предоставления лицу, имеющему право постоянного землевладения, права застройки земельного участка.

---

<sup>1</sup> Афанасьев И.В. Проект изменений Гражданского кодекса РФ: сервитут и иные ограниченные вещные права пользования // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2014. № 10 (48): в 3 ч. Ч. III. С. 25–30; Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры.

<sup>2</sup> Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры.

Анализ современного зарубежного законодательства показывает, что некоторые страны (Германия, Австрия, Польша, Швейцария) отказались от института эмфитевзиса, заменив его иными правовыми конструкциями – личными сервитутами (узуфрукт), правом застройки (суперфиций) или вещными ограничениями. В других странах, наоборот, наблюдается тенденция к расширению содержания эмфитевзиса. Так, Гражданский кодекс Квебека, представляющий собой новейшую кодификацию гражданского права, в § 1195, 1197 и 1200 определяет эмфитевзис как «право, согласно которому лицо (*emphyteuta*) в течение определенного времени вправе максимально использовать определенное недвижимое имущество, принадлежащее другому лицу, если такое пользование не ставит под угрозу его существование и исполняются обязательства пользователя по возведению сооружений, выполнению работ или культивированию земель, увеличивающих стоимость имущества»<sup>1</sup>.

Приведенные положения позволяют выявить основную проблему структурирования вещных прав на недвижимость – отсутствие надлежащего критерия. Анализ содержания предложенных в Концепции вещных прав на недвижимость свидетельствует о логике построения их структуры исходя, прежде всего, из категории земельного участка, что не отвечает частно-правовым началам регулирования отношений. Так, например, использование конструкции эмфитевзиса, объектом которого является земельный участок сельскохозяйственного назначения, не позволяет в полной мере регулировать отношения в случае предусмотренной законодателем возможности застройки такого земельного участка зданиями, сооружения сельскохозяйственного назначения (п. 11 ст. 85 ЗК РФ). В данном случае неразрешенным является вопрос юридической судьбы такого здания или сооружения после прекращения права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения. Нарушает принцип единого объекта недвижимости и установление узуфрукта как самостоятельного вещного права на такие объекты, как здания, сооружения, помещения в здании и т. д.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Квебека / науч. ред.: Козырь О.М., Маковская А.А. М.: Статут, 1999.

Акцентирование внимания исключительно на наделении определенными правомочиями стороны отношений, не являющейся собственником земельного участка, также не позволяет провести разграничение между такими формами, поскольку, исходя из такой позиции, цель у них едина – удовлетворение потребности субъекта отношений в использовании чужого земельного участка.

Рассматривать вещное право следует не исключительно с позиции правомочий посторонних относительно объекта собственности лиц, но и с позиции свободы собственника объекта.

В современный период развития отечественного гражданского права возрождение известных ранее форм использования чужих земельных участков обуславливается рядом причин, однако, прежде всего, стремлением законодателя ограничить собственника земельного участка в его правах, для того чтобы управомоченное лицо имело возможность беспрепятственно использовать земельный участок.

Потребности лиц обуславливают возникновение вещного права на недвижимость, при котором относительно такого объекта у собственника сохраняется вся полнота правомочий, кроме тех, относительно которых законодательством или договором предоставлено право пользования другим лицам. Такие потребности могут быть удовлетворены сервитутом – правом лица, использующего земельный участок, лишенного определенных благ или выгод, пользоваться земельным участком иного лица установленным способом в пределах, обусловленных необходимостью его использования.

Потребности лиц обуславливают возникновение и вещных прав в отношении объекта недвижимости, которые, наделяя их широкими по содержанию полномочиями, в том числе по отчуждению такого права и передаче его в порядке правопреемства, оставляют собственнику только *ius recadentiae*, главное назначение которого – вернуть собственность в прежнее положение.

Так, в случае установления эмпитевзиса и суперфиция лицо, использующее земельный участок, имеет правомочия, которые по широте возможностей и средствам защиты приближены к компетенции собственника. Субъект, в пользу которого заключен договор суперфиция или эмпитевзиса, является владельцем и пользо-

вателем земельного участка. Указанные права являются наследственными, могут отчуждаться, имеют долгосрочный, а иногда и бессрочный характер.

Обоснование существования эфитевзиса и суперфиция как наиболее полных вещных прав на чужие земельные участки должно строиться исходя не из целевого назначения земельного участка, а его сути как объекта недвижимого имущества.

Нами уже отмечалось, что в силу объективных факторов земельный участок является объектом недвижимости, причем независимо от того, размещено на нем то или иное имущество. В случае возведения на земельном участке зданий, сооружений и иных неотделимых объектов, он считается единым объектом недвижимости. Единство объекта недвижимости обуславливается вещно-правовым единством земельного участка и его составных частей (улучшений), в результате чего земельный участок и его составные части обретают единый правовой режим недвижимой вещи, на них распространяется единое вещное право.

В целях гарантирования права собственности собственники земельных участков должны приобретать право собственности на соответствующие составные части земельного участка (здания, сооружения), построенные иными лицами. Это становится возможным при использовании механизма суперфиция, при котором суперфициарий на протяжении срока использования земельного участка наделяется вещным правом, на основании которого возникает право пользования зданием или сооружением, которое он возвел на таком земельном участке, а собственником здания или сооружения является собственник земельного участка.

Подобного мнения придерживается А.А. Иванов, который считает, что если право владения и пользования земельным участком предполагает изменение субстанции (возведение здания, гидротехнического сооружения, подземного объекта), то его нужно урегулировать наподобие римского суперфиция (права застройки)<sup>1</sup>.

Если же предполагается использование земельного участка без осуществления улучшений, в том числе и в случае использования земельного участка с находящимися на нем улучшениями в виде зданий, сооружений, его необходимо урегулировать по типу эфитевзиса (права постоянного владения и пользования).

---

<sup>1</sup> Иванов А.А. Указ. соч. С. 103.

В случае неприемлемости условия отчуждения вещного права и передачи его в порядке правопреемства, отношения между лицами по поводу земельного участка могут быть урегулированы обязательственными конструкциями, предусмотренными законодательством (договор аренды, договор безвозмездного пользования и т. д.).

Исходя из вышеизложенного, следует сделать вывод, что структурирование вещных прав на недвижимость детерминировано особенностями многомерности категории «недвижимость» и должно осуществляться с учетом значения недвижимости: 1) как единого объекта – земельного участка с соответствующими улучшениями или принадлежностями либо без таковых; 2) как средства удовлетворения потребностей социальных субъектов.

Указанные свойства недвижимого имущества позволяют определить вещные права в сфере недвижимости как возможности управомоченных субъектов своими действиями непосредственно (без участия иных лиц) удовлетворять потребности за счет земельного участка, осуществляя в разной степени фактическое господство над ним в порядке и пределах, установленных законом.

Поскольку в демократическом, правовом, социальном государстве вещные права являются теми социальными ценностями, которые требуют объективного выражения в законодательстве и правовой регламентации и юридической защиты их осуществления, соответствующие юридические возможности участников отношений по удовлетворению своих потребностей должны быть признаны нормами объективного права.

Наиболее широким по содержанию вещным правом, которое дает абсолютные возможности в удовлетворении потребностей в отношении объекта недвижимости (при соблюдении назначения такого объекта), является право собственности. Природа правоотношений пользования чужим земельным участком обуславливает необходимость их правового регулирования посредством законодательного закрепления соответствующих вещных прав, построенных по типу сервитута, суперфиция и эмпфитевзиса.

Предложенная структура вещных прав в сфере недвижимости может выступать в роли основы оптимальной модели правового регулирования отношений в данной сфере.

### ГЛАВА 3

## СОДЕРЖАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

### § 1. Право собственности на недвижимое имущество

Эффективное правовое регулирование отношений в сфере недвижимости возможно не только благодаря закреплению определенной структуры вещных прав, но и благодаря четкой дифференциации специфики каждого из них, определения содержания, особенностей осуществления.

Основополагающим вещным правом в сфере недвижимости, обеспечивающим интересы как отдельных граждан, так и общества в целом, является право собственности. Как субъективное вещное право, право собственности является одним из самых разработанных вещных прав, что, однако, не свидетельствует о его устойчивости.

Эволюционный характер института права собственности удачно подчеркивается Ю.С. Гамбаровым, который по этому вопросу отмечал, что институт собственности никогда не имел постоянного характера, который ему приписывался господствующей теорией, напротив, в своем историческом развитии он проходил через множество форм, различных не только по степени ограничений, применявшихся к частным лицам, но и по содержанию предоставляемых им прав, содержанию, которое постоянно изменяется вместе с различием объектов собственности<sup>1</sup>.

Реформирование отношений собственности оказывает определенное влияние и на характер общественных отношений в сфере недвижимости, в частности на содержание вещных прав на недвижимость.

Содержание отношений собственности определяется не только конкретными историческими условиями, оно еще зависит от развития научных представлений о данной категории. В то же время, несмотря на достаточное количество публикаций, касающихся права собственности, его содержания, практически не проводятся исследования вопросов содержания права собственности

---

<sup>1</sup> Гамбаров Ю.С. Указ. соч. С. 146.

на недвижимое имущество, объема прав собственника недвижимости.

В современной отечественной правовой системе понятие и содержание права собственности традиционно определяются так называемой триадой правомочий собственника (ст. 209 ГК РФ) – закрепленными в законе возможностями совершения определенных действий, которыми определяется фактическое господство над вещью. Соответственно, подобная триада правомочий, основывающаяся на перечислении правомочий владения, пользования и распоряжения, наиболее часто используется учеными и при определении понятия и содержания права собственности<sup>1</sup>.

По мнению В.А. Белова, именно правомочие владения, которое присутствует в составе всех вещных прав, выражает суть отношений фактического господства над вещью<sup>2</sup>. И даже сервитут, содержание которого определено абз. 1 п. 1 ст. 274 ГК РФ как право ограниченного пользования без каких бы то ни было упоминаний о владении, по его мнению, «никак не возможен без определенного (сильно ограниченного, но оттого не исчезающего) фактического господства над участком»<sup>3</sup>.

Наряду с этим существует доктринальный подход, обосновывающий неспособность концепции правомочий в полной мере регламентировать содержание вещных прав<sup>4</sup>. Так, по мнению Е.А. Суханова, мера юридической власти обладателя вещного права определяется характером, пределами, формами или качеством осуществления правомочий. «...Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве, – это

---

<sup>1</sup> Канчукоева А.В. Указ. соч; Киселев И.А. Право собственности граждан на недвижимое имущество: особенности приобретения и осуществления: дис. ... кан. юрид. наук. Рязань, 2005.

<sup>2</sup> Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полюемические заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. С. 47.

<sup>3</sup> Там же. С. 48.

<sup>4</sup> Синайский В.И. Указ. соч. С. 206–207; Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. М.: Статут, 1997. С. 172; Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л., 1948; Толстой Ю.К. Понятие права собственности // Проблемы гражданского и административного права: сб. ст. памяти А.В. Венедиктова. Л., 1962. С. 197; Братусь С.Н. Право собственности в СССР: сб. ст. / под ред. Ю.К. Толстого, В.Ф. Яковлева. М.: Юридическая литература, 1989. С. 58; Гражданское право: учеб. / под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2. С. 31.

возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), то есть самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами... В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью»<sup>1</sup>.

Действительно, права собственника в отношении владения, пользования и распоряжения имуществом являются тем ориентиром, который указывает направление осознания феномена вещных прав в гражданском праве, однако дает ошибочное представление об их природе.

В немецкой юридической литературе отмечается, что собственность представляет собой не связку отдельных полномочий, а способствует полному господству над вещью и с этой целью охватывает все полномочия, которые имеются сейчас и появятся в будущем относительно вещи<sup>2</sup>.

На основе такого понятия собственности в § 903 Гражданского кодекса Германии указываются не отдельные полномочия собственника, а то, что собственник вещи может в той мере, в какой тому не препятствует закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие других лиц.

Аналогичное положение закреплено и в п. 2 ст. 209 ГК РФ: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Указанное содержание права собственности обосновывается существованием материальных и иных потребностей и интересов лиц, удовлетворение которых побуждает участников общественных отношений к активным действиям или воздержанию от них.

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб. / под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд. Т. 2. С. 31.

<sup>2</sup> Berger C. Allgemeines Grundstücksrecht // Immobilienrecht. Handbuch. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Schreiber K. (Hrsg.). Berlin, 2005. S. 100.

Вместе с тем зачастую противоречащие по своей сути потребности и интересы различных субъектов права в использовании имущества, в том числе недвижимого, требуют разработки и принятия таких правил и норм поведения, которые в состоянии обеспечивать их баланс. При этом реализация конституционных положений и императивов в части осуществления вещных прав должна быть направлена не только на обеспечение использования имущества для удовлетворения потребностей и интересов участников общественных отношений, но и на сохранение окружающей среды, охрану земель, а также на создание качественной жизненной среды.

В этом контексте достаточно обоснованным является мнение Ю.В. Качановского о том, что «одной из центральных проблем юридической науки, законодательства и судебной практики в XXI веке является утверждение принципа оптимального сочетания сферы господства воли собственника, ограничений этой сферы в интересах общества в целом и других собственников, а также разумных социальных обязанностей собственника»<sup>1</sup>.

Право собственности на недвижимое имущество, как и любое другое субъективное право, представляет собой определенную социальную ценность постольку, поскольку дает возможность его реализовать, то есть воспользоваться предоставленными субъективным правом возможностями для удовлетворения определенных потребностей наделенного правом субъекта. В то же время субъективное право по своему содержанию и свобода, им предоставляемая, не могут быть безграничными, это вытекает из самой сути правового регулирования<sup>2</sup>. Ввиду этого пределы свободы правомочий собственника недвижимого имущества должны закрепляться в нормах действующего законодательства – и действительно находят свое закрепление.

Так, в гражданском законодательстве установлено, что, во-первых, действия собственника в отношении своей вещи не могут противоречить закону и иным правовым актам; во-вторых, собственник не вправе совершать действия, которые могут привести к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц

---

<sup>1</sup> Качановский Ю.В. Римское право в XX веке // Право и политика. 2001. № 4. С. 7.

<sup>2</sup> Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности. Волгоград: Волгоград. акад. МВД России, 2000. С. 71.

(п. 2 ст. 209 ГК РФ). Помимо общих требований к осуществлению права собственности в целом, закон устанавливает требования к владению, пользованию и распоряжению непосредственно объектом недвижимости – землей: это не должно наносить ущерб окружающей среде и нарушать права и законные интересы других лиц (п. 3 ст. 209 ГК РФ).

По смыслу п. 1 ст. 225 Законопроекта ГК РФ соблюдение прав и охраняемых законом интересов других лиц при реализации вещных прав на недвижимое имущество должно осуществляться и в пользу соседей (нормы соседского права).

Действующим законодательством определяются и специальные пределы осуществления права собственности на недвижимость. Так, несмотря на то, что в ст. 209 ГК РФ соблюдение целевого назначения имущества не рассматривается в качестве оснований ограничения свободы усмотрения собственника, данные пределы устанавливаются относительно права собственности на отдельные категории земель (земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения) (п. 2 ст. 260, ст. 285 ГК РФ), жилые помещения (ст. 288 ГК РФ), недвижимость, представляющую собой культурную ценность (ст. 240 ГК РФ), и т. д.

Помимо того, что государство контролирует использование недвижимого имущества по назначению, оно также наделяется правом изымать недвижимое имущество, действуя в общественных интересах (ст. 49 ЗК РФ, ст. 279 ГК РФ). Законодательством устанавливаются и иные специальные ограничения прав на землю (п. 2 ст. 56 ЗК РФ).

Таким образом, владение, пользование и распоряжение недвижимой вещью неизменно остаются в основе права собственности, но при этом границы возможных действий собственника имеют четкие пределы, которые определяются совокупностью установленных ограничений относительно данного права – конкретными, объективно существующими обстоятельствами, которые сужают свободу собственника объекта недвижимости, лишая его возможности осуществлять отдельные свои правомочия полностью или частично.

При этом следует учитывать, что сужение свободы собственника в случае установления ограничений его права собственности не означает изъятие (выделение, делегирование) у него

определенных полномочий, нарушение полноты собственности<sup>1</sup>. В данном случае следует согласиться с В.П. Камышанским в том, что в силу законодательно установленных ограничений права собственности собственник не лишается возможности осуществлять конкретные правомочия, он может осуществлять их только в определенном объеме<sup>2</sup>.

Подтверждением того, что ограниченное правомочие собственника не исключается из содержания права собственности, служит то обстоятельство, что при устранении ограничения отсутствует необходимость в новом приобретении правомочия, подвергавшегося ограничению<sup>3</sup>. В силу эластичности право собственности в случае устранения ограничений автоматически расширяется в своем объеме<sup>4</sup>. При этом процесса наделения собственников какими-либо новыми правомочиями не происходит. Ограничения права собственности лишают собственника возможности совершать определенные правомочия в полной мере или частично. Устранение этих ограничений ведет к росту объема правомочий собственника, сам же их состав остается неизменным.

Обозначенные нами выше ограничения осуществления субъективного права собственности на недвижимость установлены положениями законодательства и, что наиболее важно, носят нормативный характер, распространяя свое действие на любое субъективное право собственности, которое попадает в сферу действия этих норм, независимо от собственника или конкретного земельного участка, устанавливаются в интересах всех участников общественной жизни или государства помимо воли собственника в порядке и на основаниях, предусмотренных законодательством. Данные ограничения не подлежат специальной регистрации, так как устанавливаются непосредственно в законодательстве. Поскольку данные ограничения возникают в силу прямого указания в законодательстве и действуют до отмены соот-

---

<sup>1</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М.: Дело, 2000. С. 157; Мейер Д.И. Указ. соч. Ч. 1. С. 22; Марецоль Т. Учебник римского гражданского права / пер. с нем. М., 1867. С. 164.

<sup>2</sup> Камышанский В.П. Указ. соч.

<sup>3</sup> Митюков К.А. Курс римского права. 2-е изд., с доб. А.К. Митюкова. Киев, 1902. С. 146–147.

<sup>4</sup> Венедиктов А.В. Указ. соч. С. 15.

ветствующей правовой нормы, можно также говорить об их бес-срочном характере.

В то же время помимо нормативных ограничений права собственности на недвижимость существуют и индивидуальные ограничения по осуществлению конкретного субъективного права собственности на недвижимость, которые определяются обстоятельствами ненормативного характера. Существование таких обстоятельств отмечается практически всеми учеными, которые исследуют пределы осуществления субъективного права собственности. Они рассматриваются как пределы осуществления субъективного права конкретного лица и представляют собой либо последствие применения к собственнику мер воздействия со стороны уполномоченных государственных органов, либо результат применения мер защиты стороной в обязательстве, либо самоограничение вещного права<sup>1</sup>.

Подобные ограничения права собственности на объект недвижимости не только сужают возможности собственника по реализации тех или иных правомочий, но и непосредственно влияют на сам объект, одновременно его обременяя<sup>2</sup>. Неслучайно в п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ограничения прав на недвижимое имущество и обременения самой недвижимости употребляются как синонимы.

Особенностью таких обременений, позволяющих отграничить их от нормативных ограничений, является их индивидуальный характер, возникновение на основании индивидуально-правовых актов или волеизъявления собственника, адресность и государственная регистрация.

Относительно обременений недвижимого имущества общепризнанным в литературе считается мнение, что ими выступают права на чужую вещь, отличные от права собственности. В.П. Камышанский рассматривает обременения как привнесенное

---

<sup>1</sup> Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С. 71.

<sup>2</sup> Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. С. 28.

извне право третьих лиц, препятствующее собственнику вещи свободно, в полном объеме реализовать свои правомочия<sup>1</sup>.

Очевидно, что обременениями недвижимости (ограничениями права собственности на недвижимость) выступают не только вещные права, независимо от оснований их возникновения, но и обязательственные права. Если обратиться к действующему законодательству, то можно увидеть, что законодатель кроме вещных прав непосредственно отнес к числу ограничений права собственности также права обязательственного характера, возникающие из сделок. В частности, в качестве вещных прав, которые обременяют объект недвижимого имущества и одновременно ограничивают права их собственников, закон называет сервитут. В группу обязательственных прав, выступающих в качестве обременений объекта недвижимого имущества, входят права кредиторов, вытекающие из договоров аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, ипотеки, доверительного управления имуществом (п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Однако обременения объектов недвижимости не исчерпываются вещными и обязательственными правами. Существует еще одна группа обременений (ограничений), которые одновременно носят индивидуальный и публичный характер. Речь идет об обременениях, которые устанавливаются на основании индивидуально-правовых актов в административном или судебном порядке, независимо от воли собственника (наложение ареста). Указанные публичные обременения не выражают частно-правовые интересы определенных субъектов и не придают им прав в отношении обременяемого имущества. В то же время они возникают или устанавливаются в отношении конкретных объектов недвижимости, ограничивая права их собственников.

Исходя из изложенного, можно утверждать, что собственники недвижимого имущества имеют право владения, пользования и распоряжения данным имуществом с соблюдением ограничений, устанавливаемых для соблюдения прав иных лиц, а также для соблюдения общественных интересов. Это имеет принципи-

---

<sup>1</sup> Камышанский В.П. Указ. соч. С. 79.

альное значение для определения объема свободы собственника в отношении недвижимого имущества<sup>1</sup>.

Содержание права собственности на недвижимое имущество невозможно установить в полной мере путем определения четкого перечня действий, которые собственник может совершать в отношении такого имущества. Это является возможным путем установления предельных границ этой свободы через определение ее пределов, конкретных обстоятельств, которые ее сужают. Здесь целесообразно отметить мнение В.И. Синайского, который утверждал: «Чтобы ясно представить себе право собственности, необходимо знать установленные законом границы, то есть ограничения права собственности»<sup>2</sup>.

Таким образом, по своему содержанию право собственности на недвижимое имущество представляет собой ограниченные законом или договором в интересах определенных лиц или общества возможности собственника совершать любые действия, направленные на удовлетворение связанных с недвижимостью интересов, которые в наиболее общем виде можно представить как правомочия владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Такое понимание содержания права собственности на недвижимое имущество отвечает содержанию права собственности, определяемого Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации, в основе которого находятся правомочия владения, пользования и распоряжения вещью. При этом, с одной стороны, предполагается наиболее полное господство собственника над вещью, с другой – возможность совершать лишь действия, не запрещенные законом и не нарушающие прав и охраняемых законом интересов других лиц.

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. О содержании права собственности на недвижимое имущество // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2018. № 2. С. 97–102.

<sup>2</sup> Синайский В.И. Указ. соч. С. 205.

## § 2. Вещные права на чужое недвижимое имущество

Степень свободы лица в осуществлении действий в отношении объекта недвижимости является характеристикой, которая раскрывает содержание не только права собственности, но и иных вещных прав.

Так, вещным правом, при котором относительно вещи сохраняется вся полнота правомочий собственника, кроме тех, относительно которых законодательством или договором предоставлено право пользования другим лицам, является *сервитут*.

Впервые в законодательстве Российской Федерации сервитут появился в 1994 году, когда Указом Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 были утверждены Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года. Данный Указ установил отдельные публичные сервитуты, обременяющие земельный участок для прохода и проезда, эксплуатации дорожной инфраструктуры и размещения межевых и геодезических знаков.

Впоследствии сервитут был закреплен законодателем в п. 1 ст. 216 ГК РФ в перечне вещных прав наряду с правом собственности. В гл. 17 ГК РФ (ст. 274–277) уже подробнее говорится о сервитутах как о праве ограниченного пользования чужим земельным участком. Как ограничение прав и обременение недвижимого имущества сервитут закрепляется в п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Зарубежным законодательством сервитут в основном определяется как обременение, установленное относительно земельного участка (имения) или здания, находящегося на нем, для обеспечения нужд пользования другим участком или зданием<sup>1</sup>.

Так, в § 1018 Гражданского кодекса Германии 1896 года приводится следующее определение земельного сервитута: «Земельный участок может быть обременен в пользу соответствующего собственника другого земельного участка таким образом, чтобы тот имел право использовать чужой земельный уча-

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996.

сток в определенных случаях, либо чтобы на чужом земельном участке не могли совершаться конкретные действия, либо чтобы в отношении указанного другого участка не осуществлялось право, которое следует из права собственности на обремененный земельный участок»<sup>1</sup>. Таким образом немецкий законодатель не только закрепляет основные признаки сервитута, его виды и правомочия субъектов таких отношений, но и определяет его принадлежность конкретному управомоченному лицу.

Как право использования одной недвижимости (участка земли) для удобства и выгоды другой (другого) сервитут закрепляется в законодательстве Японии и некоторых других стран<sup>2</sup>.

Установление сервитута на чужой земельный участок в соответствии с отечественным гражданским законодательством порождает юридическую возможность осуществления в отношении данного объекта определенных действий, то есть предоставляет лицу субъективное право, которое и является сервитутом в субъективном смысле. Однако относительно определения объема таких возможностей в законодательстве и теории сложились разные подходы.

В цивилистической доктрине содержание сервитута трактуется традиционно через правомочие пользования субъектом сервитута чужим недвижимым имуществом<sup>3</sup>. В то же время анализ норм, регулирующих отношения сервитута, позволяет утверждать, что российский законодатель считает субъекта сервитута не только пользователем, но и владельцем служащего участка<sup>4</sup>.

В соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ чужой (соседний) земельный участок может использоваться собственником недвижимого имущества как пространство для перемещения, обеспечивая право прохода и проезда через него. В данном случае

---

<sup>1</sup> Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению / пер. с нем.; науч. ред. Т.Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб. Сер. Германские и европейские законы. Кн. 1. М.: Инфотропик Медиа, 2015.

<sup>2</sup> Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии. М., 1983. С. 196–197.

<sup>3</sup> Копылов А.В. Ограниченные вещные права на землю в римском, русском до-революционном и современном российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998. С. 61; Бондаренко В.В. Перспективы развития сервитута как института вещного права // Гражданское и семейное право. Предпринимательское и международное частное право. Гражданский и арбитражный процесс. 2012. № 9. С. 52.

<sup>4</sup> Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001. С. 66.

использование чужого участка осуществляется сервитуарием одновременно с собственником земельного участка, не затрагивая его права владения.

В то же время законодательно допустимым является установление сервитута в целях размещения господствующего имущества на чужом земельном участке. Такая ситуация возникает, в частности, при установлении сервитутов для строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации линейных объектов, объектов дорожного сервиса, установки и эксплуатации рекламных конструкций и т. д. (федеральные законы от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Особого внимания заслуживают изменения гражданского и земельного законодательства в части введения возможности установления сервитута как основания получения права застройки (размещения линейных объектов) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 6 ст. 274 ГК РФ, ст. 39.23 ЗК РФ).

Осуществление строительства, реконструкции и (или) эксплуатации указанных объектов требует обустройства подземных, наземных или надземных объектов и вспомогательного оборудования на обремененном земельном участке, их обслуживания, что в определенной степени влияет на объем правомочий владения и пользования собственника такого земельного участка. В частности, использование объектов и коммуникаций, которые по своей природе являются улучшениями или принадлежностями земельного участка, предполагает предоставление сервитуарию права владения обремененным земельным участком.

Показательно, что право сервитуария производить за свой счет улучшения служащей вещи в объеме, в сроки и в порядке, которые согласованы с собственником служащей вещи, предусмот-

рено и Законопроектом ГК РФ в качестве отдельных видов сервитута: строительного (п. 5 ст. 301.7), коммунального (ст. 301.10).

В теории законодательное закрепление таких возможностей улучшения служащего земельного участка рассматривается неоднозначно. Одни ученые считают, что это противоречит сущности «классического сервитута» и стирает грань между смежными правовыми явлениями, например арендой<sup>1</sup>. Другие, наоборот, считая их целесообразными, предлагают возможность возведения строений на служащем земельном участке считать общим правилом установления сервитута, а не особенностью его отдельных видов<sup>2</sup>.

Исследования показывают, что такие инструменты, как изъятие для публичных нужд, выкуп, аренда, беститульное владение и пользование земельными участками неспособны решить всех проблем в сфере строительства и эксплуатации объектов, в том числе линейных объектов<sup>3</sup>. Предпочтение отдается сервитуту, поскольку он предоставляет субъективное вещное право ограниченного пользования служащей недвижимостью; может быть установлен как в диспозитивном, так и в диспозитивно-императивном порядке; обладает свойством следования и подлежит абсолютной защите частноправовыми способами; плата за сервитут, по общему правилу, включает только компенсацию убытков от установления сервитута<sup>4</sup>.

Действительно, требования гражданского оборота и тенденции развития правовой науки в поиске стабильного субъективного права на чужую недвижимость, устанавливающего возможность строительства и эксплуатации объектов, в определенной мере способствовали тому, что современное правовое регулирование значительно видоизменило модель сервитута. В то же время

---

<sup>1</sup> Краснова Т.С. Комментарий к Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденному Президиумом ВС РФ 26.04.2017 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 7. С. 157–176.

<sup>2</sup> Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.

<sup>3</sup> Рыбалов А.О. Некоторые вопросы установления публичных сервитутов (на примерах из судебной практики) // Закон. 2016. № 6. С. 46–48.

<sup>4</sup> Краснова Т.С. Указ. соч. С. 157–176; Афанасьев И.А. Сервитут в системе ограниченных вещных прав.

использование сервитута в целях размещения господствующего имущества на чужом земельном участке, по сути, сводит на нет его ключевые характеристики.

Традиционно ст. 274 ГК РФ толкуется таким образом, что для установления сервитута необходимым является господствующее и служащее недвижимое имущество, расположенное по соседству, находящееся в собственности различных лиц<sup>1</sup>. Одним из оснований возникновения сервитута законодатель называет соглашение сторон (п. 3 ст. 274 ГК РФ). Принимая во внимание данное положение, учитывая диспозитивность гражданско-правового регулирования и правила ст. 421 ГК РФ, устанавливающие свободу договора, на практике стороны заключают соглашения об установлении сервитута и при отсутствии объективной необходимости в нем. В таких соглашениях собственник или пользователь земельного участка предоставляет право ограничено по содержанию и способам пользоваться принадлежащим ему земельным участком иному указанному в соглашении лицу.

Подобные «добровольные сервитуты», предусматривающие установление сервитута не только для восполнения недостатков господствующей недвижимости, но и для удобства ее использования, закреплены законодательством некоторых зарубежных стран (ст. 1028 ГК Италии).

Однако наличие таких характеристик добровольного сервитута не позволяет отграничить его от смежных правовых категорий, в том числе аренды. А ведь именно от этого зависит правовая регламентация возникающих субъективных прав на чужое недвижимое имущество и уточнение норм, подлежащих применению.

По нашему мнению, требования законодательства, регулирующие сервитутные права, могут применяться к субъективным правам только в том случае, если они отвечают признакам сервитута<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Афанасьев И.А. Сервитут в системе ограниченных вещных прав; Сергеев А.П., Терещенко Т.А. Соотношение понятий «ограничение» прав и «обременение» имущества в гражданском праве (на примере соотношения ограничений в виде особых условий использования земельных участков и сервитутов) // Арбитражные споры. 2011. № 4. С.100–106.

<sup>2</sup> Семенова Е.Г. Сервитут: правовая природа и содержание // Общество и право. 2018. № 2 (64). С. 143–148.

Действительно, природа земельного участка как части интегрированного объекта – земли определяет невозможность использования его природных свойств в отрыве от остальной части земельного массива. Земельный участок должен удовлетворять интересы не только собственника, но и лиц, использующих соседние земельные участки.

Однако, несмотря на то, что сервитут является обременением конкретного земельного участка, предпосылкой его установления является не столько наличие земельных участков, находящихся в собственности различных лиц, сколько юридически и фактически обособленная возможность использования этих участков, при которой лицо не может свободно осуществлять определенные действия без использования другого земельного участка.

В судебной практике подчеркивается, что сервитут может быть установлен только в тех случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей собственника недвижимости<sup>1</sup>.

Сервитут не может иметь своей целью использование чужого земельного участка исключительно для личной выгоды, коммерческих интересов сервитутария, не связанных с земельным участком, который ему принадлежит. Выгода от использования чужого земельного участка должна служить наиболее эффективному использованию иного земельного участка, в противном случае сервитут утрачивает свое значение средства обеспечения баланса интересов землевладельцев<sup>2</sup>.

При этом не менее, а, может быть, и более важная сторона баланса интересов связана с тем, что сервитут должен быть наименее обременителен и для земельного участка, в отношении которого он установлен (п. 5 ст. 23 ЗК РФ). Более того, применение сервитута должно осуществляться так, чтобы это не влияло на возможность собственника земельного участка использовать его в соответствии с целевым назначением (п. 2 ст. 276 ГК РФ). В любом случае сервитут не может быть установлен, если лишает

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11. // Вестник ВАС РФ. 2012. № 6.

<sup>2</sup> Гамбаров Ю.С. Русское гражданское право. Вещное право. СПб., 1913. С. 338.

собственника служащей вещи прав владения, пользования и распоряжения этим участком<sup>1</sup>.

Как отмечается в судебной практике, при определении содержания сервитута и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника служащей недвижимости<sup>2</sup>.

Таким образом, именно баланс интересов лиц, использующих земельные участки, является критерием возможности и целесообразности установления сервитута. В частности, на основании своего статуса сервитуарий наделяется способностью пользоваться чужим имуществом в своем интересе четко определенным способом (в установленных пределах). В свою очередь, собственник обремененного имущества должен воздерживаться от любых действий, ограничивающих или запрещающих осуществление сервитута в этих же пределах.

В данном случае находит свое проявление ограничение не только права собственности (необходимость собственника воздерживаться от нарушения прав сервитуария), но и ограничение вещных прав на чужое недвижимое имущество – ограничение прав сервитуария от нарушения прав собственника (необходимость воздерживаться от совершения действий, выходящих за пределы прав, предоставленных сервитутом).

Итак, содержание сервитута составляют правомочия ограниченного пользования чужим земельным участком. Такие сервитуты в науке гражданского права принято называть положительными<sup>3</sup>. В то же время зарубежному законодательству известны и так называемые отрицательные сервитуты, когда возможности сервитуария заключаются не только в ограниченном пользовании земельным участком, но и в требовании воздержания от

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11.

<sup>3</sup> Иванов А.А. Указ. соч. С. 96–109; Рудоквас А.Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4.

осуществления определенных действий фактического и юридического характера в отношении земельного участка.

Действующее отечественное законодательство предусматривает возможность существования только положительного сервитута. Запрещение пользования собственником служащей вещью для достижения сервитуарием определенных целей как содержание сервитута рассматривается Законопроектом ГК РФ (ст. 301.1).

В юридической литературе вопрос о закреплении отрицательных сервитутов является дискуссионным. С одной стороны, высказывается точка зрения о необходимости их признания<sup>1</sup>. Другие авторы ввиду отсутствия в содержании отрицательного сервитута правомочий владения и пользования чужой вещью ставят под сомнение существование отрицательных сервитутов как вещных прав<sup>2</sup>.

Если проанализировать содержание отрицательного сервитута, то можно обратить внимание на то, что он не устанавливает возможность определенным способом использовать земельный участок для выгоды иного земельного участка, лишенного определенных благ или выгод. Он устанавливает определенные обязательства (негативные), условия для субъектов, позволяющие осуществлять права на земельные участки в интересах самих лиц, использующих такие земельные участки.

Подобные обязательства должны быть урегулированы, но только не в рамках сервитутных, а, скорее, в рамках соседских прав, о чем, собственно, и отмечается в проекте концепции развития законодательства о вещном праве<sup>3</sup>.

Приведенные положения являются определяющими для установления содержания сервитута и позволяют определить сервитут как возможность лица, использующего земельный

---

<sup>1</sup> Монахов Д.А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 50–71; Малеина М.Н. Обременение частным или публичным сервитутом зданий и сооружений // Хозяйство и право. 2006. № 7.

<sup>2</sup> Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2007; Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. С. 208–209.

<sup>3</sup> Концепция развития законодательства о вещном праве. Проект Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. URL: [http://privlaw.ru/concep\\_RZVP.rtf](http://privlaw.ru/concep_RZVP.rtf)

участок, лишенного определенных благ или выгод, пользоваться земельным участком иного лица установленным способом в пределах, обусловленных необходимостью его использования.

Выделенные отличительные признаки сервитута исключают возможность его использования для осуществления улучшений служащего земельного участка при отсутствии объективной необходимости для господствующего земельного участка. В данном случае целесообразным является установление иных вещных прав, в частности, построенных по типу эмпфитевзиса и суперфиция.

Создание определенных улучшений на земельном участке является возможным, но только в рамках цели осуществления сервитута, а не в качестве установления сервитута. Природа таких улучшений должна иметь некапитальный (не обладать прочной связью с землей) и временный характер (только на время действия сервитута).

Таким образом, сервитут является важным элементом существующей структуры прав на земельные участки, поскольку обеспечивает реализацию тех возможностей, которые нецелесообразно или невозможно реализовать иными способами, учитывая существующий правовой режим земельных участков, а также конструкцию и назначение иных субъективных прав на них.

В отличие от сервитута установление иных вещных прав на недвижимость, предлагаемых в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (суперфициарного и эмпфитевтического типа), предполагает существенное ограничение соответствующих правомочий собственника, поскольку круг возможностей вплотную приближается к компетенции управомоченного лица и практически все материальное содержание права собственности переходит к нему<sup>1</sup>.

В римском праве основное предназначение суперфиция заключалось в предоставлении бессрочного, отчуждаемого, наследственного вещного права на строящееся (построенное) здание на чужом земельном участке, которое в силу принципа приращения

---

<sup>1</sup> Пассек Е.В. Пособие к лекциям по истории римского права. Ч. 2: Гражданское право. Вып. 1: Общая часть. Вещное право. Обязательственное право. Юрьев, 1907. С. 81.

(*superficies solo cedit*) принадлежало на праве собственности собственнику земельного участка<sup>1</sup>.

Анализ положений Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и подготовленного в соответствии с ней Законопроекта ГК РФ, регулирующих право застройки, позволяет отметить, что в них в определенной мере получила отражение римская концепция суперфиция, однако с определенными новеллами.

Во-первых, изменена сущность данного вещного права. Если древнеримский суперфиций представлял собой право на сооружение и эксплуатацию строения на чужом земельном участке, то современные воззрения трактуют его как право пользования земельным участком для строительства на нем различного рода объектов с их последующей эксплуатацией<sup>2</sup>, что особенно подчеркивается использованием терминологической конструкции «право застройки земельного участка». При этом согласно п. 6.3 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации содержание права застройки составляет владение и пользование земельным участком, а также находящимися (возведенными) на нем зданиями и сооружениями. В соответствии с п. 1 ст. 300 Законопроекта ГК РФ содержание права застройки составляет право владения и пользования исключительно чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации.

Во-вторых, установлены определенные ограничения по сроку действия права застройки (от 50 до 199 лет – согласно Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, не менее 30 и не более 100 лет – согласно Законопроекту ГК РФ), что порождает проблемы, связанные с определением судьбы строений после прекращения действия данного права. Так, согласно п. 6.3 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации после истечения срока действия права застройки здания и сооружения вместе с земельным участком остаются у собственника земельного участка без какой-либо компенсации застройщику. Законопроектом ГК РФ признается

---

<sup>1</sup> Памятники римского права: тексты для юрид. вузов / пер. М.: Зерцало, 1997.

<sup>2</sup> Леонтьева Е.А. Право застройки vs аренда // Закон. 2015. № 4.

право собственности на возведенные объекты за лицом, имеющим право застройки, а не за собственником земельного участка (п. 2 ст. 300). Причем срок действия права собственности на здания и сооружения ограничен сроком действия права застройки (п. 1 ст. 300.7).

На подобное противоречие обращается внимание и в юридической литературе. В частности, И.А. Емелькина отмечает, что не ясна правовая природа права собственности субъекта застройки на возведенное им здание (сооружение), поскольку речь идет о собственности лишь на период действия договора об установлении права застройки, т. е. некой «временной собственности»<sup>1</sup>. Еще А.В. Венедиктов отмечал, что срочность права собственности несовместима с понятием права собственности, поскольку несовместима с основным элементом этого права – наличием у собственника своей власти над вещью, так как вещь не может считаться своей для собственника, если осуществление его власти над ней ограничивается определенным сроком<sup>2</sup>.

Кроме того, согласно ст. 300.5 Законопроекта ГК РФ право владения и пользования чужим земельным участком, предоставленным для застройки, может отчуждаться, передаваться в залог, переходить в порядке правопреемства. Эта норма является достаточно логичной, поскольку суперфициарное право является отчуждаемым и наследственным во всех правопорядках. Однако тогда вызывает вопросы положение Законопроекта ГК РФ, предоставляющее право собственности на здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, лицу, имеющему право застройки.

Из указанных норм следует, что застройщик кроме собственно права застройки может отчуждать находящиеся в его собственности здания (сооружения), а не право застройки (п. 1 ст. 300.5 Законопроекта ГК РФ). При этом предполагается следование права застройки зданию или сооружению. Другими словами, несмотря на закрепление Законопроектом ГК РФ принципа

---

<sup>1</sup> Емелькина И.А. Природа права на строение, возведенное на чужом земельном участке, в свете изменения гражданского законодательства о вещном праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6.

<sup>2</sup> Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. М.: Статут, 2004. Т. 2. С. 308.

единого объекта недвижимости (п. 3 ст. 297), согласно которому земельный участок и строение должны представлять единый объект и находиться на праве собственности у одного лица, имеет место ситуация, при которой предполагается наличие двух объектов с разными вещными правами на них. В данном случае теряется весь смысл права застройки, поскольку субъекты вещных прав могут отчуждать только предоставленные им вещные права, а не сами вещи.

Возникновение права собственности на строение, возведенное на чужом земельном участке, характерное для советского законодательства, стало уже традиционным и для действующего законодательства Российской Федерации. Так, ГК РФ допускает застройку земельного участка не только его собственником, но и иными лицами (ст. 263 ГК РФ). Возведение зданий, сооружений на чужом земельном участке в основном осуществляется посредством договорных конструкций (гл. 34 ГК РФ). При этом пользователь (арендатор) приобретает, в соответствии со ст. 218 ГК РФ, построенное им здание или сооружение в собственность, имея право пользования предоставленным под эту недвижимость земельным участком (п. 1 ст. 271 ГК РФ).

Естественно, что лишение собственников таких строений их прав с заменой их на право суперфициарного типа воспринимается негативно.

Определение содержания права застройки являлось предметом дискуссии еще у немецких пандектистов на протяжении XVIII–XIX веков<sup>1</sup>. Основной проблемой при конструировании права застройки являлся все тот же поиск компромисса между принципом единого объекта недвижимости и обеспечением интересов застройщика. Такой компромисс был найден путем признания строения, возведенного в силу права застройки, на срок его действия составной частью права застройки и путем распространения на данное право правового режима недвижимых вещей<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Oertmann P., Sohm R., Eschenbach A. Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Berlin: Harrwitz, 1901. URL: <http://search.socialhistory.org/Record/500084>

<sup>2</sup> Емелькина И.А. Природа права на строение, возведенное на чужом земельном участке, в свете изменения гражданского законодательства о вещном праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6.

Подобное решение вопроса о связи строения с правом застройки является дискуссионным, однако, несмотря на это, оно было положено в основу правового регулирования не только гражданского права Германии, но и гражданского права других государств. В частности, подобный подход имеет место в праве Австрии, Швейцарии, Эстонии, Хорватии и т. д.

В законодательстве Польши закреплена конструкция вечно-го пользования. По сути, оно представляет собой разновидность суперфиция, однако правовая доктрина Польши не относит данное право к числу ограниченных вещных прав. Согласно доминирующей в настоящее время точке зрения вечное пользование представляет собой вещное право, промежуточное между правом собственности и ограниченными вещными правами<sup>1</sup>. Его появление в правовой системе произошло после отказа от «неудачных в конечном итоге попыток применения права застройки либо временной собственности, вечного владения и иных форм пользования»<sup>2</sup>.

Во Франции здание, построенное на основании права застройки является самостоятельным объектом права, при этом лицо, обладающее правом застройки, приобретает на сооруженное здание право собственности в течение срока действия права застройки (ст. L2512 Жилищно-строительного кодекса Французской Республики)<sup>3</sup>. В Италии суперфициарий приобретает право собственности на здание, построенное на праве застройки (ч. 1 ст. 952 ГК Италии), отдельно от права собственности на землю, которая принадлежит другому собственнику<sup>4</sup>.

Действительно, проблема эффективной защиты прав застройщика на строение, расположенное на чужом земельном участке, является актуальной, особенно в связи с увеличивающимися темпами строительства крупных объектов. Регулирование правоотношений застройки чужого земельного участка в настоя-

---

<sup>1</sup> Богустов А.А. Ограничения права собственности в законодательстве Польши: сравнительный анализ // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сб. ст. М.: Статут, 2011. С. 133–149.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Code de la construction et de l'habitation. URL: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096>

<sup>4</sup> Герасин С.И. Проблема формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сб. ст. / отв. ред. И.А. Иконичкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 203.

щее время осуществляется с помощью норм договорного права, которое по своей природе не в состоянии обеспечить защиту вещного права на строение. Исторический опыт показывает, что вещное право суперфициарного типа было инструментом обеспечения такой защиты и позволяло привлекать капитал для застройки не только частных земельных участков, а также муниципальных и государственных. В современных условиях возникает острая необходимость в применении специального вещного права суперфиция для эффективного правового регулирования и совершенствования действующего законодательства<sup>1</sup>.

Однако следует согласиться с тем, что при определении содержания права суперфициарного типа необходимо руководствоваться положениями Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, которая признает здания и сооружения, возведенные на чужом земельном участке, собственностью собственника земельного участка. Именно такая конструкция является логичным воплощением принципа единого объекта недвижимости применительно к земельному участку и расположенным на нем зданиям и сооружениям<sup>2</sup>.

Относительно права собственности, право пользования земельным участком для застройки является его ограничением, следовательно, возникает на тот же объект (индивидуально-определенную вещь). Застройка земельного участка означает допустимость изменения правообладателем свойств и качеств данного участка, который благодаря этому и связан с сооруженными строениями. Это обуславливает необходимость установления единого вещного права на объект, а не объединения вещных прав на земельный участок и вещных прав на здания, сооружения. Полномочия, приравнивающие застройщика к собственнику строения на земельном участке, должны вытекать не из права собственности на строение, а из права пользования земельным участком, на котором такое строение находится, как единым объектом.

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Право застройки: проблемы законодательной регламентации // Вестник экономической безопасности. 2018. № 4. С. 73–79.

<sup>2</sup> Дроздов И.А., Козырь О.М. О вещных правах на земельные участки и иные природные объекты // Закон. 2009. № 5. С. 55–62.

В условиях развития рыночных отношений актуальным является наличие таких юридических форм, которые не только обеспечивали бы участие одного лица в праве собственности другого и при этом имели стабильный характер, но и гарантировали соблюдение баланса интересов и эффективной защиты прав указанных лиц.

Для собственника земельного участка, который, не желая лишаться титула собственности, передает право пользования земельным участком на длительный срок лицам, приобретая тем самым постоянный доход, применение права застройки, сконструированного в Законопроекте ГК РФ, является достаточно эффективным. С точки зрения застройщика, возводящего объект недвижимости на чужом земельном участке, такая конструкция не является выгодной, так как через определенный промежуток времени он утрачивает право на объект.

Исторически целью введения права застройки было не построение четкой системы вещных прав на недвижимость, а обеспечение защиты прав суперфициария, прежде всего, собственником земельного участка. Наделение пользователя земельного участка правом собственности на строения, возведенные в силу права застройки на чужом земельном участке, противоречит принципу единого объекта недвижимости, положенного в основу Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации в сфере вещного права.

Модель суперфиция, предлагаемая Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации, не предусматривает по общему правилу продления установленного сторонами срока пользования земельным участком. По окончании срока все здания, сооружения и иные объекты недвижимости остаются в собственности у собственника земельного участка, при этом пользователю не выплачивается какая-либо компенсация.

Законопроектом ГК РФ (п. 2 ст. 300.7) предусматривается выплата компенсации лицу, имеющему право застройки, только при досрочном его прекращении в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По нашему мнению, право пользования чужим земельным участком для строительства должно быть сконструировано не по типу «проектного» права застройки, предусматривающего, по сути,

обязанность лица в установленный срок возвести на земельном участке здания и сооружения (п. 2 ст. 300.1 Законопроекта ГК РФ), а как вещное право пользования чужим земельным участком. Именно вещная природа права пользования земельным участком, которая характеризует его как бессрочное право, позволяет разработать механизм, с помощью которого возможно связать срок действия данного права с правом собственности на земельный участок. В данном случае застройщик получит надежный правовой инструмент защиты своего вещного права<sup>1</sup>.

Рассматривая содержание права застройки, следует поднять вопрос о возможности его установления на уже застроенный земельный участок. В литературе отмечается, что право застройки первоначально не может быть установлено только для пользования уже имеющимся строением<sup>2</sup>. В то же время анализ статей Законопроекта ГК РФ позволяет сделать вывод, что право застройки может предоставляться в отношении уже застроенного земельного участка для реконструкции имеющегося на участке здания (п. 1 ст. 300.1, п. 2 ст. 300.2) и для осуществления его эксплуатации (обеспечения доступа к зданию) (п. 6 ст. 297.1).

Нами уже отмечалось, что в отличие от иных прав пользования чужим земельным участком только суперфициарное право допускает изменение правообладателем свойств и качеств земельного участка. В рамках экономического интервала абстракции такое изменение предполагается, прежде всего, возведением на земельном участке различных сооружений.

Что касается других вещных прав пользования чужим земельным участком, то, например, в отношении права постоянного землевладения в Законопроекте ГК РФ прямо закреплено, что земельный участок, предоставленный на праве постоянного землевладения, может использоваться в целях, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (п. 1 ст. 299). При этом изменение земельного участка, предоставленного на праве постоянного землевладения,

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Природа правоотношений пользования чужим земельным участком // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2018. № 7. С. 145–149.

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Указ. соч.; Рыбалов А.О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 10. С. 6–21.

допускается, но только такое, которое направлено на улучшение, а не на изменение его природных свойств и качеств.

В случае нахождения строений на земельном участке в рамках концепции единого объекта недвижимости основания для установления права застройки отсутствуют, так как отсутствует необходимость урегулирования вопросов, связанных с юридической судьбой таких улучшений в случае прекращения права застройки. Ввиду этого приобретение земельного участка на праве застройки при наличии уже построенного эксплуатируемого здания является возможным только в том случае, если в дальнейшем на земельном участке планируется изменение его свойств и качеств (осуществление иного строительства, снос эксплуатируемого здания в будущем и т. п.).

В законодательстве других стран, например Франции, в случае если необходимо произвести строительство на чужой земле, но строительство не является существенной целью для собственника земли, то стороны могут установить иное вещное право – эмфитевзис<sup>1</sup>.

В римском праве *эмфитевзис* представлял собой бессрочное (на срок 100 и более лет) вещное право на чужой земельный участок, которое устанавливалось на основании договора, по которому собственник с целью обработки предоставлял эмфитевту во владение и пользование земельный участок с правом отчуждения эмфитевзиса в установленном порядке, а также с правом передачи его в наследство. Эмфитевзис устанавливался в отношении земель сельскохозяйственного назначения, однако в соответствии с положениями некоторых источников римского права существовала вероятность его установления и в отношении строений.

Эмфитевзис существенно отличался от пользования землей на основании обязательственного договора аренды. Поскольку по эмфитевзису возникало вещное право на чужую вещь, эмфитевта был наделен не присущими арендатору полномочиями: пользоваться землей до тех пор, пока вносил ежегодную плату, размер которой был достаточно небольшим; самостоятельно оплачивать все налоги и сборы, которые были установлены на землю; изме-

---

<sup>1</sup> Путья К.Е. Правовая природа права застройки в современном французском и отечественном праве // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1. С. 35–39.

нять назначение земли, не ухудшая ее; отчуждать предоставленное право, заключая договоры купли-продажи, мены, дарения, а также путем наследования; передавать землю в залог; устанавливать сервитут; использовать все иски собственника для защиты своих прав.

Таким образом, договор эмфитевзиса заключался не только в интересах эмфитевты, который за небольшую плату получал земельный участок для удовлетворения своих потребностей. Собственник земли, обладая большим количеством земельных участков, благодаря договору получал не только ежегодный стабильный доход, но и обеспечение обработки земли и повышение ее качества. Договор эмфитевзиса был выгоден и для государства, поскольку эмфитевта был обязан уплачивать в государственную казну все установленные на землю налоги.

В современных национальных законодательствах континентальной Европы эмфитевзис сохранился в праве только некоторых государств. При этом в классическом виде его конструкция включена в гражданское законодательство Нидерландов. В европейских правовых системах эмфитевзис обычно определяется как вещное долгосрочное наследственное право пользования земельным участком (зачастую сельскохозяйственного назначения), которое предоставляет землепользователю (эмфитевту) широкие по содержанию полномочия<sup>1</sup>. Законы Франции, Италии и некоторых других европейских стран специально обуславливают возможность ограничения права частной собственности с целью рациональной эксплуатации земли и установления справедливых социальных отношений, для общего блага или по мотивам общей пользы<sup>2</sup>. В странах, законодательство которых построено по пандектной системе (Германия, Австрия, Швейцария, Чехия и т. д.), эмфитевзис, как уже отмечалось, не закреплен.

---

<sup>1</sup> Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. С. 206; Бышков П.А. Эмфитевзис в странах континентальной Европы // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования: материалы науч. конф. аспирантов кафедры гражд. и труд. права юрид. факультета Рос. ун-та дружбы народов (Москва, 25 января 2011 г.). Ногинск, 2011. Вып. 11. С. 29–39; Кулагин М.И. Эволюция гражданского права в современных капиталистических странах // Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития). М., 1989. С. 208.

<sup>2</sup> Кулагин М.И. Указ. соч.

По мнению исследователей, определенные элементы конструкции римского эmfитевзиса присутствовали в действовавших на территории России институтах чиншевого землевладения, наследственного оброчного содержания, пожизненного наследуемого владения земельным участком<sup>1</sup>.

В настоящее время в Законопроекте ГК РФ предусмотрено право постоянного землевладения, для обозначения которого впервые в праве используется термин «эmfитевзис». Исходя из понятия права постоянного землевладения, его цели, содержания, оснований возникновения и прекращения, можно утверждать, что в данном законопроекте прослеживается рецепция норм римского права, регулирующих эmfитевзис.

В соответствии с Законопроектом ГК РФ право постоянного землевладения является: а) бессрочным или устанавливается на определенный срок (не менее 50 лет); б) отчуждаемым (переходит в порядке универсального правопреемства, при реорганизации юридического лица и по наследству, передается в залог); в) платным. Содержание права постоянного землевладения составляет владение и пользование земельным участком с извлечением плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права.

В то же время в регулировании права постоянного землевладения, по сравнению с римским эmfитевзисом, закреплены определенные новеллы: более широкая сфера природопользования, нежели только сельскохозяйственное производство (ст. 299 Законопроекта ГК РФ); возможность заключения договора на определенный срок, который не может быть менее 50 лет (ст. 299.3 Законопроекта ГК РФ); возложение обязанности использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением, не допуская его ухудшения, а в случае если это предусмотрено договором, – осуществление улучшения его природных свойств и качеств (пп. 1, 2 ст. 299.1 Законопроекта ГК РФ).

Таким образом, опираясь на результаты исследования, можно сделать вывод, что содержание вещных прав на недвижимое имущество формируется с учетом обеспечения баланса потреб-

---

<sup>1</sup> Копылов А.В. Указ. соч.; Летяев В.А. Указ. соч.

ностей и интересов в использовании земельного участка, сохранении его полезных свойств.

По своему содержанию право собственности на недвижимое имущество представляет собой ограниченные законом или договором в интересах определенных лиц или общества возможности собственника совершать любые действия, направленные на удовлетворение связанных с недвижимостью интересов, которые в наиболее общем виде можно представить как правомочия владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Содержание сервитута составляют возможности лица, использующего земельный участок, лишенного определенных благ или выгод, пользоваться земельным участком иного лица установленным способом в пределах, обусловленных необходимостью его использования.

Потребности лиц требуют закрепления на законодательном уровне договорных форм использования земельного участка, направленных на удовлетворение баланса интересов его собственника и пользователей, содержание которых составляют бессрочное, наследуемое и отчуждаемое владение и пользование земельным участком в пределах, установленных законодательством или договором, предусматривающие передачу земельного участка собственником иному лицу для осуществления деятельности с изменением свойств и качеств земельного участка (возведение на нем различных сооружений) (право застройки), а также с сохранением его субстанции (право постоянного землевладения).

## ГЛАВА 4 ДИНАМИКА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

### § 1. Возникновение и прекращение вещных прав на недвижимое имущество: проблема понятий

Рассмотренные выше вопросы содержания вещных прав раскрывают статику прав в отношениях в сфере недвижимости. В то же время удовлетворение потребностей и охраняемых законом интересов тех или иных субъектов в недвижимости требует исследования динамики вещных прав в рассматриваемой сфере через призму оснований, условий, способов, порядка возникновения и прекращения таких прав в соответствии с гражданским законодательством.

Следует констатировать, что в сфере определения оснований возникновения и прекращения вещных прав на недвижимость действующее законодательство является, к сожалению, несовершенным. В Гражданском кодексе РФ не закреплена четкая и полная систематизация оснований возникновения (прекращения) вещных прав на недвижимость, а классификация оснований возникновения (прекращения) отдельных вещных прав является условной<sup>1</sup>.

Надлежащее правовое регулирование отношений в сфере недвижимости требует конструктивного подхода к построению модельных схем возникновения и прекращения вещных прав на недвижимость, которые должны создавать условия для реализации субъектами своих законных интересов и обеспечивать стабильность оборота недвижимости.

В цивилистике вопрос возникновения и прекращения вещных прав в сфере недвижимости также требует комплексного изучения, связанного не только с исследованием оснований воз-

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Возникновение вещных прав на недвижимость: проблема понятий // Толкование правовых актов. Право и суд (теоретико-правовой, конституционно-правовой, гражданско-правовой, трудо-правовой аспекты): материалы II Всерос. науч.-практ. конф. Симферополь, 2019. С. 189–193.

никновения и прекращения вещных прав, но и с исследованием проблематики иного порядка – терминологического<sup>1</sup>.

В частности, к таковым относятся вопросы дефиниций приобретения и возникновения вещных прав, оснований и способов приобретения (прекращения) вещных прав, правоприобретения и правопреемства, а также о критериях, положенных в основу разграничения данных категорий.

Проблема формирования соответствующих понятий для обозначения процесса возникновения вещных прав в сфере недвижимости обусловлена, прежде всего, использованием на законодательном уровне различных дефиниций. Так, анализ положений гражданского законодательства, регулирующих динамику вещных прав в сфере недвижимости, позволяет отметить, что для обозначения процесса возникновения вещного права преимущественно используется термин «приобретение права» (ст. 218, 222 и 265 ГК РФ), который используется в названии гл. 14 ГК РФ «Приобретение права собственности». В то же время отдельно упоминается о возникновении права собственности на недвижимое имущество (ст. 219 ГК РФ) и об установлении сервитута (ст. 274 ГК РФ).

Подобное применение соответствующих понятий наблюдается и в гражданском законодательстве некоторых постсоветских стран, закономерно поднимая тем самым в теории вопрос о понимании данных понятий и соотношении их между собой<sup>2</sup>.

В отечественной литературе отмечается, что понятия «приобретение» и «возникновение» вещных прав, в частности, применительно к праву собственности обладают отличным друг от друга содержанием. Под приобретением права собственности понимается совокупность действий (бездействие), включающихся в процесс, направленный на возникновение права собственности. Данные действия (бездействие) в своей совокупности, необходимой для возникновения права собственности, составляют тот или иной способ приобретения права собственности<sup>3</sup>. При этом

---

<sup>1</sup> Харченко Г.Г. Возникновение и прекращение вещных прав: проблема понятий в Гражданском кодексе Украины // Публичное и частное право. 2013. № 2 (18). С. 203–212.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Васюта Д.В. Понятие и виды способов и оснований приобретения (возникновения) права собственности // Юрист. 2015. № 4. С. 16–20.

отмечается, что сущность понятия «приобретение субъективных гражданских прав» проявляется в направленности действий на установление своих прав, а понятие «возникновение субъективных гражданских прав» характеризует их появление без воли лица, у которого права возникают<sup>1</sup>.

В гражданском законодательстве возникновение вещного права на недвижимое имущество по общему правилу связывается с моментом государственной регистрации этого права (ст. 219 ГК РФ). Вместе с тем положения ГК РФ определяют возможность приобретения права собственности на здания, сооружения в случае возведения их на земельном участке, принадлежащем на праве собственности (п. 2 ст. 263 ГК РФ), а также права собственности на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, в случае перехода права собственности на такое здание или сооружение (ст. 273 ГК РФ).

Таким образом, законодатель, указывая на возникновение вещного права, акцентирует внимание, прежде всего, на появлении самого правового явления. При указании же на приобретение вещного права акцент делается не только на правовом явлении, но и на лице, которое наделяется возможностью приобретения вещного права<sup>2</sup>.

В связи с этим термин «приобретение», который предусматривает волевое поведение субъектов правоотношений и всесторонне отображает все аспекты их содержания, наиболее полно отражает динамику вещных прав на недвижимость, а термин «возникновение» характеризует скорее непосредственно момент возникновения правоотношений, который не обязательно сопровождается активным поведением субъектов.

В то же время, говоря о вещных правах на чужие недвижимые вещи, необходимо отметить, что использование термина «приобретение права» не отвечает механизму их возникновения. Учитывая природу вещных прав на чужие недвижимые вещи, эти права впервые устанавливаются относительно конкретного зе-

---

<sup>1</sup> Еськина И.А. Механизм приобретения гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2015. С. 10; Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. С. 22–23.

<sup>2</sup> Харченко Г.Г. Возникновение и прекращение вещных прав: проблема понятий в Гражданском кодексе Украины // Публичное и частное право. 2013. № 2 (18). С. 203–212.

мельного участка, находящегося в собственности у иного лица, и следуют за ним в случае перехода права собственности к другому лицу (п. 3 ст. 216 ГК РФ). Достаточно точно в этом случае сформулировано содержание п. 1 ст. 274 ГК РФ о том, что сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок.

То же самое имеет место в случае установления иных вещных прав на чужое недвижимое имущество, предусмотренных Законопроектом ГК РФ. В частности, ст. 229 Законопроекта ГК РФ определено, что «правом постоянного землевладения является право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства...»<sup>1</sup>. Пунктом 4 ст. 300 Законопроекта ГК РФ закреплено, что «право застройки земельного участка устанавливается на основании договора об установлении права застройки»<sup>2</sup>.

Вместе с тем некоторые вещные права, устанавливаемые на чужие недвижимые вещи, могут на основании договора об отчуждении, завещания и иных юридических фактов приобретаться иными субъектами.

Так, согласно ст. 266, 1181 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, входит в состав наследства и может наследоваться на общих основаниях.

Сервитут как право ограниченного пользования, устанавливаемое относительно земельного участка, в силу п. 2 ст. 275 ГК РФ является неотчуждаемым, следовательно, не может переходить в порядке правопреемства. В то же время переход прав владения и пользования чужим земельным участком является возможным при использовании механизмов права постоянного землевладения (эмфитевзиса) и права застройки, получивших свое закрепление в Законопроекте ГК РФ (ст. 299.5, 300.5).

Таким образом, подводя итог анализа использования различной терминологии при регулировании механизма возникновения

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федер. закона № 47538-6. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6>

<sup>2</sup> Там же.

вещных прав, следует отметить, что для обозначения процесса возникновения впервые вещных прав на чужое недвижимое имущество следует использовать термин «установление права», который отвечает природе таких прав. Термин «приобретение права» следует использовать в случае волевого поведения субъекта, направленного на возникновение у него права собственности, а также в случае отчуждения или передачи прав иному субъекту, в том числе прав на чужие недвижимые вещи. При этом понятие «возникновение права» относительно понятий «приобретение права» и «установление права» является родовым и непосредственно характеризует момент возникновения вещных прав.

Говоря о терминологической проблематике относительно возникновения вещных прав, можно отметить, что она не исчерпывается исключительно соотношением вышеуказанных понятий. В цивилистике не менее важным является четкое разграничение таких правовых категорий, как «способы приобретения (прекращения) вещных прав» и «основания приобретения (прекращения) вещных прав»<sup>1</sup>.

Проблема разграничения оснований и способов приобретения (прекращения) субъективных прав в цивилистической доктрине рассматривается в основном относительно приобретения права собственности<sup>2</sup>. Б.Л. Хаскельберг отмечает, что выделение первоначальных и производных способов приобретения права собственности обычно не сопровождается определением понятия «способ приобретения», как правило, не разграничиваются также понятия способа и основания приобретения права собственности<sup>3</sup>.

Современное гражданское законодательство не оперирует термином «способ» относительно возникновения и прекращения вещных прав, используется термин «основания приобретения (прекращения) права собственности» (гл. 14, 15 ГК РФ).

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Возникновение вещных прав на недвижимость: проблема понятий // Толкование правовых актов. Право и суд (теоретико-правовой, конституционно-правовой, гражданско-правовой, трудо-правовой аспекты): материалы II Всерос. науч.-практ. конф. С. 189–193.

<sup>2</sup> Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Цивилистические исследования: ежегодник гражданского права / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2006. Вып. 2. С. 378.

<sup>3</sup> Там же. С. 341.

В юридической литературе существуют различные подходы к определению способов приобретения (прекращения) вещных прав, в том числе и их соотношения с основаниями приобретения (прекращения) вещных прав. Одни ученые считают эти категории синонимичными и не отделяют одно явление от другого<sup>1</sup>, другие считают их отождествление некорректным и предлагают различные критерии для их разграничения<sup>2</sup>.

Еще дореволюционные цивилисты признавали необходимым разграничивать вышеуказанные понятия. При этом основанием возникновения права собственности назывался юридический факт, порождающий относительные правоотношения, в рамках которого происходит возникновение права собственности, а способом возникновения права собственности – действие, непосредственно порождающее право собственности<sup>3</sup>. Подобное понимание соотношения оснований и способов приобретения вещных прав можно наблюдать и в современных исследованиях<sup>4</sup>. Недостатком такого подхода является то, что, по сути, происходит отождествление оснований приобретения вещных прав как юридических действий (юридических фактов) и способов приобретения вещных прав как фактических действий, которые также являются юридическими фактами.

Действительно, поскольку и основания, и способы приобретения вещных прав направлены на достижение одного и того же конечного результата (приобретение тем или иным лицом вещного права), они так или иначе будут связаны с юридическим фактом, однако эта связь не является тождественной. Г.Г. Харченко отмечает, что если применительно к основанию приобретения

---

<sup>1</sup> Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М., 2000; Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Байгушева Ю.В. и др. Гражданское право: учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2008. Т. 1. С. 626; Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005; Пуляевская Л.В. Основания приобретения права собственности гражданами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2002. С. 7.

<sup>2</sup> Огнева Н.И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 12; Тарарышкина И.С. Основания приобретения права собственности гражданами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2005. С. 18; Киселев И.А. Указ. соч. С. 46.

<sup>3</sup> Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право / (Соч.) Орд. проф. Ю.С. Гамбарова. 1894-95 г. М.: Литография Рихтера, 1895. С. 226.

<sup>4</sup> Лисаченко А.В. Указ. соч. С. 11; Чельшева Н.Ю. Основания и способы приобретения права публичной собственности в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. С. 12–13.

права собственности связь имеет непосредственный характер, т. е. «каждое конкретное основание приобретения права собственности отождествляется с понятием юридического факта или их совокупностью, то для способа приобретения права собственности взаимосвязь с понятием юридического факта несколько иная, опосредованная, что не позволяет отождествлять одно понятие с другим, ставить между ними знак равенства»<sup>1</sup>.

Способ сфокусирован, прежде всего, на правоотношение, в котором имеют место соответствующие юридические факты. Он сопровождает процесс возникновения соответствующего последствия, поэтому представляет собой единство юридических фактов как оснований с конечным результатом.

Анализ отечественного законодательства позволяет сделать вывод, что именно способ приобретения вещных прав, находясь в основе механизма динамики вещных прав на недвижимость, определяет различную форму совершения юридических действий, являющихся основанием возникновения вещных прав, придает качественную характеристику конкретному вещному праву<sup>2</sup>.

Так, например, в ГК РФ закрепен в качестве основания возникновения вещного права на недвижимость гражданско-правовой договор (п. 2 ст. 218 ГК РФ, п. 3 ст. 274 ГК РФ). А именно способ определяет порядок возникновения конкретного вещного права: первичного права собственности или возникающих на его основе иных вещных прав на недвижимость (сервитут), производного права собственности или иных вещных прав.

Таким образом, правильное толкование и понимание отдельных правовых явлений и категорий имеет принципиальное значение как для правовой науки, так и для законодательной деятельности. Употребление различных правовых терминов в сфере возникновения вещных прав на недвижимость с учетом вышеуказанных особенностей позволит применять данные категории в праве не технически, т. е. без учета имеющихся в них терминологических особенностей, а юридически, с воспроизведением их специфики в правовых нормах. Последнее будет удостоверить высокий уровень отечественной юриспруденции, совершенство ее юридической техники.

---

<sup>1</sup> Харченко Г.Г. Возникновение и прекращение вещных прав: проблема понятий в Гражданском кодексе Украины // Публичное и частное право. 2013. № 2 (18). С. 203–212.

<sup>2</sup> Семенова Е.Г. Приобретение вещных прав на недвижимость: проблемы определения способов // Вестник экономической безопасности. 2019. № 2. С. 70–74.

## **§ 2. Классификация способов приобретения и прекращения вещных прав на недвижимое имущество**

Анализ положений гражданского законодательства позволяет отметить, что каждый способ приобретения (прекращения) вещного права привязан к конкретному жизненному обстоятельству, из правового анализа которого законодатель в правовой норме прописывает те юридические факты, которые являются достаточными для возникновения или прекращения у лица того или иного вещного права. Так, например, приватизация имущества представляет собой не основание возникновения права собственности, а способ его приобретения. Посредством приватизации право собственности может приобретаться на основании определенного юридического состава, в который могут входить такие юридические факты, как административный акт, договор и т. д.<sup>1</sup>

Квалификация того или иного права как вещного права на недвижимое имущество влечет за собой важные практические последствия, в том числе в части возникновения и прекращения соответствующих правоотношений исключительно способом, четко предусмотренным законодательством. В то же время в гражданском законодательстве прямо не закреплена классификация способов приобретения (прекращения) вещных прав.

Говоря о приобретении вещных прав, следует отметить существование в доктрине различных критериев классификации способов приобретения, среди которых наиболее актуальным, получившим перспективу законодательного закрепления (ст. 240 Законопроекта ГК РФ), является деление способов приобретения вещных прав на первоначальные и производные<sup>2</sup>.

Основа деления способов приобретения вещных прав на первоначальные и производные возникла еще в эпоху римского права и была воспринята дореволюционной юриспруденцией, которая выделяла такие способы приобретения права, как *usucapio*, *occupatio* и *specificatio*<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Харченко Г.Г. Вещные права.

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6. С. 4.

<sup>3</sup> Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. М., 2003. С. 240–241; Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. С. 187.

Указанные способы приобретения вещных прав получили закрепление и в действующем законодательстве. Им в настоящее время отвечают три модельные схемы приобретения права собственности: 1) в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ); 2) на бесхозяйное имущество (ст. 225 ГК РФ); 3) в результате переработки (ст. 220 ГК РФ). При этом в рамках третьей модельной схемы разновидностями родового способа спецификации с определенными квалифицирующими особенностями выступают: а) приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (ст. 219 ГК РФ); б) на переработанную вещь (ст. 220 ГК РФ); в) на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ).

Основной характеристикой выделения указанных способов в юридической литературе признают обусловленность приобретения вещного права независимо от права предыдущего собственника или впервые. В связи с этим производными признаются те способы, которые предполагают правопреемство в отношениях прежнего и нового собственников<sup>1</sup>. В этом случае «правопреемство» выступает критерием, который определяет зависимость прав приобретателя от прав предшественника.

В качестве производных способов приобретения вещных прав выделяют: 1) приобретение права собственности на основании сделок (п. 2 ст. 218 ГК РФ); 2) в порядке наследования после смерти гражданина, правопреемства при реорганизации юридического лица (п. 2 ст. 218 ГК РФ); 3) в случае приватизации государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Относительно правовой сущности правопреемства как критерия производности прав, в юридической литературе высказываются различные суждения. Говорят о «переходе (передаче)

---

<sup>1</sup> Магазинер Я.М. Общая теория права на основе советского законодательства. Глава 7. Юридическое отношение (продолжение) // Правоведение. СПб.: Изд-во С.-Петербург. ун-та, 2000. № 1. С. 264; Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 54; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010. С. 259; Гражданское право: учеб.: в 4 т. / под ред. Е.А. Суханова. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. М., 2008. С. 150.

<sup>2</sup> Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та. 1949. С. 125–126; Васильев Г.С. Переход права собственности на движимые вещи по договору: дис. ... канд. юрид. наук. СПб, 2006; Мартышкин С.В. Понятие и признаки реорганизации юридического лица: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2000. С. 6.

прав от одного лица к другому»<sup>1</sup>, о «возникновении права на основе иного»<sup>2</sup>, о «прекращении права одного лица с последующим возникновением такого права у другого»<sup>3</sup>. Однако важным является то, что все они в целом сходятся в одном: существование прав и обязанностей одного субъекта ставится в непосредственную зависимость от прав и обязанностей иного (предшествующего) субъекта.

Проведенный анализ правовой природы вещных прав на недвижимость позволил прийти к выводу, что наличие определенной связи (зависимости, производности) между правами одного субъекта и правомочиями другого можно наблюдать не только при приобретении права собственности, но и при установлении вещных прав на чужие вещи, в том числе недвижимые, что естественно вызывает вопросы о способах возникновения таких прав и их соотношении со способами приобретения права собственности.

С точки зрения господствующей в настоящее время в юридической литературе позиции, согласно которой производность способов приобретения вещных прав фактически отождествляется с правопреемством, установление вещных прав на чужое недвижимое имущество также осуществляется в порядке правопреемства. Однако с этим согласиться нельзя, так как производность и само правопреемство не являются тождественными понятиями<sup>4</sup>.

Производный характер вещного права на чужие недвижимые вещи обуславливается переносом господства над вещью на носителя производных прав на недвижимость, а также оказанием влияния на последнего негативных последствий, связанных с правом собственности, на основании которого у него возникли производные вещные права. Следовательно, производное правоотношение определяется правовым режимом недвижимого

---

<sup>1</sup> Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М.: Госюриздат, 1962. С. 5–26; Носов Д.В. Правопреемство в российском праве. Пермь, 2013. С. 37–42.

<sup>2</sup> Скловский К.И. Правомочие и полномочие в механизме возникновения гражданских прав // Хозяйство и право. 2004. № 11.

<sup>3</sup> Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Советское государство и право. 1955. № 8. С. 68; Толстой В.С. Исполнение обязательств. М., 1973. С. 173.

<sup>4</sup> Каширский С.С. Преемство прав и обязанностей в гражданском правоотношении: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016.

имущества, в отношении которого устанавливается вещное право пользования. Изменение управомоченного субъекта, которое лежит в основе осуществления правопреемства, здесь отсутствует.

В теории, определяя ситуацию возникновения нового правоотношения (дочернего), меньшего по объему, в сравнении с материнским правоотношением, и зависимого от него, говорят о конститутивном приобретении права, употребляя термин «конститутивное правопреемство»<sup>1</sup>.

В подтверждение существования двух конструкций правопреемства – конститутивного и транслятивного зачастую обращаются к работам Б.Б. Черепяхина, в которых, в принципе, заложена основа современного взгляда на преемство прав и обязанностей<sup>2</sup>. В частности, Б.Б. Черепяхин отмечает, что в случае конститутивного преемства имеет место «переход правомочий от одного лица к другому, но без потери их и соответствующего права в целом правопреемником; на основе права правоателя создается право с иным содержанием (более ограниченным)»<sup>3</sup>. «При транслятивном преемстве имеет место переход прав и обязанностей от одного лица к другому, означающий замену субъекта в правоотношении, такое правопреемство получило название правопереносящее»<sup>4</sup>.

В то же время необходимо учитывать, что Б.Б. Черепяхин, создавая учение о правопреемстве, делал оговорку, что «конститутивное правоприобретение не является правопреемством в точном смысле. Его роднит с правопреемством производный характер правоприобретения»<sup>5</sup>. На это указывает и С.С. Каширский, отмечая, что «производный характер означает лишь наличие связи, в то время как правопреемство предполагает полную тождественность в рамках все той же самой правовой формы»<sup>6</sup>.

Учитывая природу вещных прав на чужие недвижимые вещи, эти права впервые устанавливаются относительно конкрет-

---

<sup>1</sup> Крашенинников Е.А. Заметки о конститутивном правопреемстве // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова. М.: Статут, 2008. С. 83; Носов Д.В. Указ. соч. С. 55.

<sup>2</sup> Каширский С.С. Указ. соч.

<sup>3</sup> Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву. С. 310.

<sup>4</sup> Там же. С. 314.

<sup>5</sup> Там же. С. 310–312.

<sup>6</sup> Каширский С.С. Указ. соч. С. 173.

ного земельного участка, находящегося в собственности у иного лица, и следуют за ним в случае перехода права собственности к другому лицу (п. 3 ст. 216 ГК РФ). Достаточно точно в этом случае сформулировано содержание п. 1 ст. 274 ГК РФ о том, что «сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок...».

Вместе с тем некоторые вещные права, устанавливаемые на чужие недвижимые вещи, могут на основании договора об отчуждении, завещания и иных юридических фактов быть объектом правопреемства, если они переходят отдельно от права собственности на вещь, на основании которого они возникли. При этом так называемое «материнское право» остается в неизменном виде, в то время как «дочернее право» попадает под правопреемство.

Так, согласно ст. 266 и 1181 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, входит в состав наследства и может наследоваться на общих основаниях.

Сервитут как право ограниченного пользования, устанавливаемое относительно земельного участка, в силу п. 2 ст. 275 ГК РФ является неотчуждаемым, следовательно, не может переходить в порядке правопреемства. В то же время переход прав владения и пользования чужим земельным участком является возможным при использовании механизмов права постоянного землевладения (эмфитевзиса) и права застройки, которые получили свое закрепление в Законопроекте ГК РФ (ст. 299.5, 300.5).

Стремясь обеспечить абсолютность производных вещных прав на недвижимость, субъекты правотворчества стремятся предусмотреть в законодательстве возможность распорядительной реализации права постоянного землевладения (эмфитевзиса) и права застройки практически в том же объеме, что и права собственности, в том числе отчуждать эти права, передавать их в залог или распоряжаться ими иным образом, если иное не установлено законом, в том числе в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству (ст. 299.5, 300.5 Законопроекта ГК РФ). При этом в результате отчуждения или передачи вышеуказанных прав новые отношения не возникают, происходит замена субъекта.

Возможна и обратная ситуация, когда, напротив, в праве собственности произойдет преемство, а производное вещное право останется незатронутым, если иное не предусмотрено законом (п. 3 ст. 216, п. 1 ст. 275 ГК РФ).

На основании изложенного следует согласиться с тем, что, несмотря на производный характер установления впервые вещных прав на чужое недвижимое имущество, они представляют собой элементы вполне самостоятельных правоотношений. Самостоятельный характер подобных прав, а также то, что их установление всегда связано с этапом возникновения гражданского правоотношения, не позволяет рассматривать подобный порядок совместно с правовой категорией «правопреемство»<sup>1</sup>. Вещные права на чужое недвижимое имущество могут быть объектом перехода в порядке правопреемства, но отдельно от права собственности в случаях, установленных законом.

Итак, приобретение вещных прав на недвижимость является основополагающим для механизма их осуществления и защиты. В то же время проблематика приобретения вещных прав на недвижимость обусловлена правильной квалификацией способа приобретения вещного права, что, в свою очередь, требует четкости понимания в таких аспектах, как наличие или отсутствие правопреемства при приобретении права.

Традиционные подходы к классификации правоприсоединения на первичное и производное на основании критерия правопреемства не позволяют в полной мере, в соответствии с правовой природой вещных прав, осуществлять правовое регулирование возникновения вещных прав на недвижимость, разграничить их соответствующие виды.

Исходя из правовой природы вещных прав на недвижимость, целесообразным является выделение следующих механизмов приобретения вещных прав: 1) приобретение права собственности первичным способом; 2) правопреемство права собственности и иных вещных прав, переход которых установлен законом, на основании которого вещные права переходят от одного субъекта (правоотчуждателя) к другому (правоприобретателю); 3) установление вещных прав на чужое недви-

---

<sup>1</sup> Каширский С.С. Указ. соч. С. 114.

жимое имущество, в силу чего такие права устанавливаются относительно объектов недвижимости, находящихся в собственности, впервые<sup>1</sup>.

Указанные способы приобретения в определенной мере обуславливают и специфику прекращения вещных прав. Так, положения гражданского законодательства, в том числе ст. 235 ГК РФ, преимущественно связывают прекращение вещных прав с реализацией первичных способов их приобретения или с переходом вещных прав к иному субъекту в порядке правопреемства. Однако это не исключает существование абсолютно правопрекращающих фактов, к которым, например, следует отнести гибель или уничтожение имущества, прекращение прав на чужое недвижимое имущество (ст. 276 ГК РФ).

Кроме того, анализ ст. 235 ГК РФ показывает, что механизм прекращения вещных прав связан непосредственно с волеизъявлением носителя вещного права, позволяя, таким образом, выделить три группы прекращения вещных прав: а) добровольное прекращение; б) принудительное прекращение; в) прекращение по объективным причинам, не зависящим от воли лица<sup>2</sup>.

В частности, добровольный порядок, который предусматривает свободное волеизъявление лица, направленное на прекращение принадлежащего ему субъективного права, может иметь место в случае отказа от этого права (п. 1 ст. 235 ГК РФ).

Соответствующая конструкция *отказа от вещного права* нашла свое закрепление в ст. 236 ГК РФ, которая предусматривает возможность гражданина или юридического лица отказаться от права собственности на принадлежащее имущество. В то же время отказ от иных вещных прав, которые наряду с правом собственности закреплены в ст. 216 ГК РФ, не получил соответствующего правового регулирования в гражданском законодательстве<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Приобретение вещных прав на недвижимость: проблемы определения способов // Вестник экономической безопасности. 2019. № 2. С. 70–74.

<sup>2</sup> Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. О.И. Садикова. М.: Юридическая фирма «Контракт»: Инфра-М, 1998. С. 458.

<sup>3</sup> Семенова Е.Г. Отказ от права как способ прекращения вещных прав на чужую недвижимость // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. 2019. Т. 5 (71). № 3. С. 313–319.

В значении отказа от прав на земельный участок отказ от таких вещных прав, как пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, предусматривается в земельном законодательстве (ст. 53 ЗК РФ). Определяется, что вещные права на недвижимое имущество, от которых обладатели таких прав отказались, прекращаются с момента государственной регистрации прекращения права.

Наряду с этим законодательными положениями не установлена возможность отказа от иных вещных прав на чужую недвижимость, например, собственником земельного участка, в пользу которого установлен сервитут. Буквальное толкование нормы ст. 276 ГК РФ приводит к выводу, что обладатель сервитута бессрочно связан соглашением с собственником земельного участка и не имеет возможности отказаться от сервитута. Поскольку иные способы защиты его права законом не предусмотрены, данный вопрос разрешается правоприменительной практикой, которая, к сожалению, не отличается единообразием<sup>1</sup>.

В доктрине, несмотря на отсутствие прямого законодательного указания, упоминается о возможности отказа от сервитута<sup>2</sup>, однако порядок и последствия отказа от него практически не исследуются.

Отказ от вещных прав на чужое недвижимое имущество имеет свои особенности, связанные, прежде всего, с производностью данных прав от права собственности на имущество, что обуславливает согласование воли и волеизъявления носителя вещного права с собственником такого имущества.

В литературе отмечается, что в случае отказа от права путем совершения односторонней сделки такой отказ может быть направлен как в пользу конкретно-определенного лица (адресный

---

<sup>1</sup> Федорященко А.С. Прекращение права ограниченного пользования чужим земельным участком: правоприменительный аспект // Юридическая техника. 2018. № 12. С. 631–634.

<sup>2</sup> Анненков К.В. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1900. С. 503; Малеина М.Н. Обременение частным и публичным сервитутом зданий и сооружений // Хозяйство и право. 2006. № 7. С. 109; Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 291–303.

отказ), так и в пользу неопределенного круга лиц (безадресный отказ)<sup>1</sup>.

Отказ от права собственности в соответствии со ст. 236 ГК РФ обращен к неопределенному кругу лиц. В отношении недвижимости, в частности земельного участка, отказ от права собственности осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (п. 2 ст. 53 ЗК РФ).

В то же время законодателем предусмотрена обязательность обращения отказа от вещного права на недвижимость к конкретному субъекту. Так, в соответствии со ст. 53 ЗК РФ отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком оформляется заявлением в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (т. е. собственнику земельного участка) для принятия решения о прекращении соответствующего права.

Как уже отмечалось нами ранее, одним из оснований возникновения вещных прав на чужое недвижимое имущество является договор, что, в свою очередь, предусматривает определенные границы реализации таких прав, в том числе в части отказа от них.

Сложность правового регулирования в части возникновения вещных прав на чужое недвижимое имущество на основании договора заключается в том, что в законодательстве данный юридический факт рассматривается в основном как основание производного приобретения вещного права, основанного на правопреемстве (п. 2 ст. 218 ГК РФ), в результате которого у сторон возникают соответствующие обязательства.

Подобная обязательственно-правовая природа основания возникновения вещного права предопределяет попытки исследователей связывать отказ от вещного права на чужую недвижимость

---

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. М.: Статут, 1997. Ч. 2. С. 432.

с отказом от основания его возникновения (договором)<sup>1</sup>. В связи с этим отказ от вещного права на чужие недвижимые вещи, который должен рассматриваться как способ его прекращения, по сути, приравнивается к прекращению обязательств, что требует применения конструкции взаимосогласования воли участников обязательства (ст. 407, 450 ГК РФ) и возможности одностороннего отказа только в случае, предусмотренном законом (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Данное положение находит свое развитие в Законопроекте ГК РФ, в частности, при закреплении права лица, имеющего право застройки и постоянного землевладения, требовать его прекращения по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ст. 451 ГК РФ (п. 5 ст. 299.6, п. 3 ст. 300.6 Законопроекта ГК РФ).

Принципиальным отличием категорий «отказ от права» и «отказ от договора» является то, что отказ от вещного права осуществляется свободно, а отказ от договора – при определенных обстоятельствах, а именно: п. 2 ст. 450 ГК РФ предоставляет субъекту право, возникшее из обязательства, отказаться от него в одностороннем порядке только при существенном нарушении договора другой стороной и при условии, что такой отказ предусмотрен законом или договором. Ввиду этого право на отказ от договора является одним из способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ).

Вышеизложенное определяется тем, что в обязательственных отношениях, предметом которых является использование вещи, помимо права владения и пользования вещью у стороны возникают соответствующие обязанности, от которых она не может отказаться. Это отвечает требованиям справедливости, поскольку отказ от договора сделает невозможным существование обязательства в одностороннем порядке и лишит другую сторону того, на что она рассчитывала при заключении соответствующего договора. Подобные последствия оказывают влияние и на стабильность гражданского оборота в целом.

---

<sup>1</sup> Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 76; Остапенко А.Г. Основания прекращения сервитутных правоотношений // Инновационные тенденции развития российской науки: материалы IV Междунар. (заоч.) науч.-практ. конф. молодых ученых. Красноярск, 2011. С. 367–368.

В то же время договоры об установлении вещных прав на чужое недвижимое имущество не опосредуют переход прав от одного лица к другому, на их основе не возникают обязательственные отношения. Контрагентами субъектов таких прав, защита которых обеспечивается государством, выступает неопределенный круг лиц (п. 4 ст. 216 ГК РФ). Одновременно обладатели вещных прав на чужое недвижимое имущество находятся в отношениях с собственниками такого имущества. Однако в отличие от обязательственного отношения собственник в таких отношениях не может требовать от обладателя вещного права осуществлять определенные действия, он может требовать только придерживаться порядка совершения действий.

По своему содержанию вещные права производны из права собственности, однако это еще не означает, что они существуют только в неразрывной связи с правом собственности и им полностью обусловлены. Обладатель вещного права на чужое недвижимое имущество самостоятельно (без участия иных лиц) реализует свое право, осуществляя в разной степени фактическое господство над ним в порядке и пределах, установленных законом.

Таким образом, отказ от вещного права на чужое недвижимое имущество является правовой возможностью лица, которая вытекает из данного субъективного права и обеспечивается его абсолютностью.

Исходя из ст. 9 ГК РФ осуществление субъективных гражданских прав возможно только по усмотрению правообладателя, что предопределяет свободу субъектов гражданского оборота в распоряжении принадлежащими им правами. Порядок осуществления прав на отказ от вещного права на чужое недвижимое имущество также зависит от распорядительных возможностей субъекта и не должен ограничиваться интересами собственника этого имущества.

Независимо от основания установления вещного права на чужую недвижимость отказ носителя такого вещного права не связан с негативными последствиями для собственника недвижимости, чьи интересы были в определенной мере ограничены. В случае отказа от права для обладателя вещного права на чужую

недвижимость прекращается данное право, а для собственника этого имущества прекращается обременение<sup>1</sup>.

Таким образом, при установлении вещных прав на чужое недвижимое имущество как абсолютных прав пользователь получает не только возможность длительного использования имущества в собственных интересах, он также получает специальные гарантии осуществления его вещных прав, которые должны закреплять основания их добровольного прекращения путем отказа от права. Такие основания должны быть определены законом исчерпывающим образом и не могут, в отличие от закрепленного в гражданском законодательстве диспозитивного метода регулирования обязательственных отношений, быть расширены по соглашению сторон.

Возможность отказа от вещного права на чужие вещи была закреплена еще в римском праве. В частности, сервитутарий мог отказаться от сервитутного права, причем в древние времена для такого отказа было необходимо применение строгих форм *remancipatio*<sup>2</sup>. С согласия собственника мог отказаться от своего права и эмпитевт, прекращая таким образом эмпитевзис<sup>3</sup>, хотя в источниках римского права есть и нормы, запрещающие отказ от эмпитевтического права<sup>4</sup>.

Относительно возможности одностороннего отказа от суперфиция, в римском праве у ученых не было единого мнения<sup>5</sup>. Считалось, что поскольку суперфициарное право включает в своем содержании не только право на пользование землей со зданием, но и обязанность уплачивать собственнику земли оброк, то суперфициарий не мог односторонним волеизъявлением освободить себя от обязанностей, возложенных на него договором. Напротив, господствующее мнение считало такой отказ вполне допустимым способом прекращения суперфициарного права, полагая, что нельзя считать суперфициария обязанным против его воли осуществлять суперфициарное право вечно на том основа-

---

<sup>1</sup> Суханова Ю.В. Отказ от субъективных гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2009. С. 16.

<sup>2</sup> Азаревич Д. Система римского права. Университетский курс. СПб., 1887. Т. 1.

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Хвостов В.М. Система римского права: учеб. М.: Спарк, 1996. С. 323.

<sup>5</sup> Копылов А.В. Указ. соч. С. 135; Митилино М.И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев: Тип. насл. Т.Г. Мейландера, 1914. С. 256.

нии, что в договоре о его установлении не указан срок его действия<sup>1</sup>.

В настоящее время отказ выступает традиционным основанием прекращения ограниченных вещных прав в иностранных законодательствах (ст. 546 ГК Испании, ст. 1191 ГК Квебека, ст. 406, 416 ГК Украины и др.).

В законодательстве России право на отказ от вещного права на чужую вещь было предусмотрено Законом о праве застройки от 23.06.1912, допускающим право застройщика отказаться от права застройки в случае объективной невозможности использовать земельный участок по назначению вследствие принудительного отчуждения части участка для государственной или общественной цели или стихийных явлений (ст. 20).

В действующем ГК РФ, как и в Законопроекте ГК РФ, активные действия обладателя вещного права на чужую недвижимую вещь в виде отказа от права, направленные на прекращение отношений, не получили прямого закрепления. В то же время в Законопроекте ГК РФ предполагается возможность требования прекращения вещного права: 1) любым из собственников вещей, связанных сервитутом, при отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута (ст. 301.5); 2) лицом, имеющим право постоянного землеуладения, в случае такого изменения природных свойств и качеств значительной части земельного участка, которое привело к невозможности ее использования в соответствии с целевым назначением (ст. 299.6). Относительно права застройки в Законопроекте ГК РФ односторонний порядок отказа от вещного права не предусмотрен.

Субъективное право представляет собой средство удовлетворения интересов лиц. Так, например, сервитут, являясь важным элементом существующей структуры вещных прав на недвижимость, обеспечивает возможность удовлетворения различных потребностей лица за счет чужого земельного участка, которые не могут быть удовлетворены иным способом (ст. 274 ГК РФ). В связи с этим действие сервитута подлежит прекращению не во всех случаях отказа от него, а когда такой отказ вызван объективным отсутствием необходимости в его дальнейшем существовании.

---

<sup>1</sup> Митилино М.И. Указ. соч. С. 256.

Согласно п. 6.4 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации эфитевзис может устанавливаться в отношении земельных участков, которые способны удовлетворять сельскохозяйственные потребности. Соответственно, основанием для отказа от права постоянного землевладения может быть только изменение природных свойств и качеств земельного участка, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением.

Именно потребности лиц обуславливают установление вещных прав на объекты недвижимости, соответственно, и изменение этих потребностей влечет их прекращение. Поэтому нецелесообразно закреплять возможность одностороннего прекращения вещного права на чужую недвижимость уполномоченным лицом во всех случаях. Реализация такого права должна осуществляться только в связи с объективным отсутствием необходимости удовлетворения потребностей лица.

Относительно механизма отказа от вещного права на чужую недвижимость, учитывая характер складывающихся отношений, следует признать необходимость установления адресного отказа. Отказ от права должен осуществляться активными действиями лица, свидетельствующими об отсутствии потребности в использовании чужого недвижимого имущества, которые воплощаются в уведомлении собственника вещи об отказе лица от таких прав. В таком случае, с одной стороны, уведомление информирует собственника вещи об отказе лица от вещных прав на нее, а с другой – фиксирует волеизъявление носителя, а следовательно, факт отказа.

Необходимо отметить, что добровольное прекращение является наиболее распространенным в гражданском обороте механизмом прекращения вещного права, в том числе при отчуждении своего имущества (п. 1 ст. 235 ГК РФ). Однако при неэффективности такого механизма запускаются инструменты принудительного прекращения вещного права помимо (без учета) воли лица. Характерным для таких способов прекращения вещных прав является то, что, как правило, они связаны с возникновением соответствующего права у других участников имущественного оборота.

В соответствии с законодательством к принудительным способам прекращения вещных прав на недвижимость следует

отнести закрепленные в п. 2 ст. 235 ГК РФ способы принудительного изъятия имущества у собственника, а именно: 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам; 2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу; 3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования; 3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; 3.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд; 4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей; 5) реквизиция; б) конфискация и т. д. Исходя из формулировки нормы п. 2 ст. 235 ГК РФ, можно сделать вывод, что перечень способов принудительного прекращения вещных прав является исчерпывающим.

Отдельные из обозначенных способов прекращения права собственности на недвижимость связаны с непосредственным интересом приобретателя в лице соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления непосредственно осуществлять господство над соответствующей вещью. Наряду с этим в случае прекращения права собственности на имущество, которое не может принадлежать лицу, в случае обращения взыскания на имущество по обязательствам собственника или при конфискации субъект, обеспечивающий реализацию соответствующих способов перехода прав, т. е. орган государственной власти, не намерен непосредственно господствовать над вещью. Принудительные меры по отчуждению в таком случае преследуют совсем иные цели: гарантии обеспечения требований кредиторов, восстановления имущественного состояния государства и потерпевших лиц и т. д.

Прекращение субъективного права по объективным причинам, не зависящим от воли лица, на возникновение и течение которых лицо не может оказывать влияние, имеет место в случае гибели или уничтожения имущества (п. 1 ст. 235 ГК РФ). При этом следует отметить особую природу уничтожения имущества,

которое, в отличие от гибели имущества, может осуществляться не только ввиду различных обстоятельств, но и по воле собственника (добровольно).

Учитывая сложную природу недвижимости как объекта гражданских правоотношений, а также особый механизм приобретения (установления) вещных прав, закрепление в качестве способа прекращения вещных прав такой категории, *как уничтожение (гибель) имущества*, требует обязательного установления квалифицирующих признаков. Тем не менее положения действующего законодательства не отображают специфику прекращения вещных прав на недвижимость путем ее гибели или уничтожения.

Так, несмотря на норму п. 1 ст. 235 ГК РФ, согласно которой «право на вещь прекращается с ее физическим уничтожением»<sup>1</sup>, анализ ст. 131, 8.1 ГК РФ позволяет сделать вывод, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи продолжают существовать после физического уничтожения объекта до момента внесения соответствующей записи в государственный реестр. Кроме того, в соответствии с законодательством субъекту вещного права на недвижимость предоставляется возможность восстановления недвижимого имущества в установленном порядке (ст. 39 ЗК РФ).

С технической точки зрения практически любой уничтоженный объект недвижимого имущества может быть восстановлен, что стирает грань между восстановлением объекта и его созданием, которое исходя из ст. 218, 219 ГК РФ является основанием приобретения права собственности на такое вновь созданное недвижимое имущество и требует государственной регистрации.

Таким образом, при рассмотрении уничтожения в контексте прекращения вещных прав на недвижимость необходимым является четкое установление признаков такого способа прекращения прав и правильная квалификация действий, направленных на восстановление соответствующей недвижимой вещи<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Яковлев В.Н. Древнеримское частное право и современное российское гражданское право: учеб. М., 2010. С. 276.

<sup>2</sup> Семенова Е.Г. Уничтожение имущества в механизме прекращения вещных прав на недвижимость // Актуальные проблемы сравнительного правоведения: материалы IV Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием профессорско-преподават. состава, аспирантов и магистров. Симферополь: КФУ им. В.И. Вернадского, 2019. С. 119–123.

В литературе под уничтожением имущества понимается такое необратимое физическое прекращение существования вещи в первоначальном виде, которое делает невозможным удовлетворение исходных потребностей собственника (иных лиц)<sup>1</sup>. Подобное понимание уничтожения имущества применяется и в судебной практике<sup>2</sup>.

Относительно применения уничтожения как способа прекращения вещных прав на недвижимые вещи в литературе ведутся споры. Отмечается, что уничтожение может существовать исключительно в правоотношениях по поводу искусственно созданных недвижимых вещей (квартир, домов, сооружений и т. д.). Уничтожение земельного участка является физически невозможным, следовательно, нельзя говорить о наличии такого основания прекращения вещного права<sup>3</sup>.

В противовес указанному высказывается мнение, что часть поверхности планеты Земля, определяемую географическими координатами, уничтожить невозможно, земельный участок в результате как естественных, так и техногенных причин может утратить признаки недвижимого имущества, а следовательно, прекратить свое физическое существование<sup>4</sup>.

Итак, в основе понимания уничтожения недвижимой вещи как способа прекращения вещных прав на нее находятся исключительно физические критерии. Однако нами уже отмечалось, что сущность недвижимости как объекта гражданских прав определяется не только и не столько физической (материальной) природой, как экономико-социальным значением, определяемым потребностями участников отношений. Это, в свою очередь, предопределяет при уничтожении имущества установление не наличия или отсутствия объекта недвижимого имущества,

---

<sup>1</sup> Ерошкин В.М. Снос зданий и сооружений: правовые аспекты: практ. пособие: подготовлено для системы «КонсультантПлюс», 2009.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.03.2009 по делу № А79-7320/2007. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Крассов О.И. Право частной собственности на землю. М., 2000. С. 327; Ерофеев Б.В. Земельное право: учеб. для вузов / под ред. акад. Г.В. Чубукова. М.: Новый Юрист, 1998. С. 4.

<sup>4</sup> Гринь Е.А. Понятие принудительного прекращения прав на земельные участки и классификация его оснований // Уникальные исследования XXI века. 2015. № 1. С. 21–43.

не причины, по которой это произошло<sup>1</sup>, а обстоятельств, исключающих возможность использования объекта в соответствии с первоначальным назначением<sup>2</sup>.

Так, п. 1 ст. 299.6 Законопроекта ГК РФ определяется изменение природных свойств и качеств земельного участка, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением, как одно из оснований прекращения вещного права постоянного землевладения.

В свою очередь, исходя из п. 1 ст. 300.6 Законопроекта ГК РФ, гибель (уничтожение) построенного на земельном участке здания или сооружения не является основанием для прекращения права застройки. Это подчеркивает концепцию существования вещного права в отношении объекта, который способен удовлетворять потребности, в данном случае при сохранении возможности возведения и эксплуатации здания на чужом земельном участке.

Как и вышеуказанные вещные права на чужие недвижимые вещи, сервитут также может прекращаться в случае гибели недвижимой вещи, в частности, когда обремененный земельный участок утрачивает качества, которые обуславливали необходимость установления сервитута (например, при пересыхании источника воды). Подобное основание прекращения сервитута было предусмотрено римским правом и требует закрепления в современном законодательстве.

Таким образом, уничтожение недвижимой вещи как юридический факт следует рассматривать в качестве обстоятельства, определяющего невозможность ее дальнейшего использования по назначению, которое невозможно устранить. Если для восстановления назначения соответствующего объекта недвижимости необходимо осуществлять определенные действия, то в таком случае следует вести речь о создании нового объекта недвижимости.

---

<sup>1</sup> Белова Т.В. Теоретические основы прекращения права частной собственности при гибели и уничтожении имущества // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2016. № 4. С. 81–85.

<sup>2</sup> Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М.: Статут, 2008. С. 526.

### **§ 3. Основания приобретения (прекращения) вещных прав на недвижимое имущество**

Рассмотренные способы приобретения и прекращения вещных прав обеспечивают динамику вещных прав на недвижимость в соответствии с законными основаниями их возникновения. Без оснований закрепленные в законодательстве способы приобретения (прекращения) вещных прав не могут порождать юридических последствий.

Как уже отмечалось ранее, основаниями приобретения (прекращения) прав являются определенные законом юридические факты или их совокупность, обуславливающие возникновение (прекращение) прав, в том числе вещных прав на недвижимость.

Вследствие действия в отечественном праве принципа «*numerus clausus*» логично было предположить, что все основания возникновения (прекращения) вещных прав должны быть закреплены в соответствующей главе ГК РФ, посвященной вещным правам. Однако унифицированной нормы, предусматривающей основания возникновения и прекращения вещных прав, ГК РФ не содержит, последние рассредоточены в различных нормах гражданского законодательства.

Так, в ст. 8 ГК РФ закреплены общие основания возникновения гражданских прав и обязанностей, однако данная норма вследствие своего уровня правового обобщения не может претендовать на статус общей нормы для регулирования возникновения вещных прав. Вопросы прекращения гражданских прав и обязанностей в общих положениях ГК РФ не рассматриваются.

В разделе II ГК РФ, посвященном правовому регулированию вещных прав, содержится общая правовая позиция относительно оснований приобретения и прекращения права собственности как вещного права (ст. 218, 235 ГК РФ). В отдельных статьях гл. 17 ГК РФ законодатель закрепляет основания приобретения и прекращения иных вещных прав (ст. 265, 268, 274, 276 ГК РФ). При этом различие оснований приобретения (прекращения) вещных прав в зависимости от их вида является достаточно условным, поскольку одно и то же основание, по сути, может быть основанием приобретения (прекращения) и для одного вещного права, и для других.

Ввиду отсутствия в действующем гражданском законодательстве системного подхода к возникновению и прекращению вещных прав, формулирование оснований приобретения и прекращения вещных прав на недвижимость вызывает определенные трудности<sup>1</sup>.

Из анализа положений ст. 8 ГК РФ можно сделать вывод, что законодатель связывает возможность возникновения большинства гражданских прав, в том числе вещных, с активным поведением субъекта. В доктрине в качестве оснований приобретения (прекращения) вещных прав на недвижимость называют такие юридические действия, как сделки и акты субъектов властных полномочий<sup>2</sup>.

В практике осуществления вещных прав на недвижимость наиболее распространенным основанием возникновения (прекращения) является *договор*, что демонстрирует результат диспозитивного метода правового регулирования частноправовых отношений. Сложность правового регулирования в части возникновения (прекращения) вещных прав на основании данного юридического факта заключается в том, что в действующем законодательстве договор рассматривается главным образом как основание производного приобретения вещного права, основанного на правопреемстве (п. 2 ст. 218 ГК РФ). Одновременно законодатель к договорам, на основании которых возникают вещные права на недвижимость, относит и договор, на основании которого вещное право возникает впервые, – договор об установлении вещного права на чужой земельный участок (сервитут) (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Примечательно, что в Законопроекте ГК РФ предусмотрено, что на основе договора должны устанавливаться не только сервитуты (ст. 301, 301.1), но и право постоянного землевладения (ст. 299.2), право застройки (ст. 300.2) и иные вещные права.

Несмотря на законодательное закрепление и дальнейшие перспективы приоритетности договора как основания установления вещных прав на чужое недвижимое имущество, ГК РФ не содержит норм, которыми бы регулировался порядок заключения

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость // Общество и право. 2019. № 1 (67). С. 139–145.

<sup>2</sup> Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 22–50.

такого договора, его содержание. В доктрине и судебной практике единый подход к природе и содержанию такого договора отсутствует. В одних случаях содержание такого договора приравнивают, по сути, к содержанию обязательственного соглашения<sup>1</sup>, в других – определяют возникновением договора иного типа<sup>2</sup>.

В основе подобной дискуссии лежит проблематика вещной (распорядительной) сделки, совершение которой приводит к переходу прав или изменению их полноты<sup>3</sup>.

Концепция вещного договора имеет среди современных ученых как своих сторонников (Л.Ю. Василевская, И.А. Емелькина, А.В. Германов, Е.А. Крашенинников, Д.О. Тузов), так и противников (Е.А. Суханов, К.И. Скловский, К.С. Калиниченко). Г.Ф. Шершеневич, говоря о связи договора и обязательства, отмечал, что «в громадном большинстве случаев договор направлен к установлению обязательственного отношения»<sup>4</sup>. Однако следует согласиться с тем, что это не повод считать любой договор обязательством. По мнению Г.Ф. Шершеневича, «договор и обязательство чаще всего находятся в связи, как причина и следствие. Область договора выходит за пределы обязательственных отношений... Договор лежит в основании передачи вещи, которой создается вещное право, – такой договор обязательственного отношения не создает»<sup>5</sup>.

Рассматривая договор в структуре отношений возникновения вещных прав на недвижимость, следует отличать основания установления вещных прав на чужую недвижимость от оснований приобретения уже существующего вещного права новым субъектом.

Вещное право может быть передано иному лицу на основании договора. При этом необходимо подчеркнуть, что в установленных

---

<sup>1</sup> Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008. № 4; Ананьев А.Г. Недействительность и незаключенность соглашения о сервитуте // Юрист. 2014. № 11. С. 14–17.

<sup>2</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2006. Кн. 2. С. 332; Крашенинников Е.А., Байгушева Ю.В. Односторонние и многосторонние сделки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.

<sup>3</sup> Туктаров Ю.Е. Абстрактная модель передачи права собственности на движимые вещи // Вестник ВАС РФ. 2006. № 8. С. 19–37.

<sup>4</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2002. С. 150.

<sup>5</sup> Там же.

законом случаях отчуждаемым может быть и вещное право, которое возникло на основании договора с собственником на чужую вещь.

В контексте вещных прав на чужое недвижимое имущество передачу права следует рассматривать исключительно в контексте перехода и самой вещи в пользование к новому правообладателю. Таким образом, отчуждение вещных прав на чужое недвижимое имущество означает переход прав пользования чужой недвижимой вещью к новому правообладателю на основании договора с одновременным прекращением такого права у предыдущего правообладателя.

Договорами, опосредующими передачу вещных прав, являются договоры купли-продажи, дарения, ренты. По своей природе такие договоры являются обязательно-правовыми, поскольку в их основе лежит, прежде всего, обязанность правообладателя передать соответствующее право правоприобретателю. Вследствие заключения таких договоров имеет место приобретение права.

Договоры об установлении вещных прав на чужое недвижимое имущество не опосредуют переход прав от одного лица к другому. В силу принципа объективной обусловленности установления прав на чужое недвижимое имущество участники таких отношений не могут быть изменены. Исходя из цели договора и правовой природы прав, устанавливаемых им, справедливо говорить о договоре об установлении вещных прав как о договоре особого вида. По аналогии с немецким законодательством данный договор следует квалифицировать как вещный договор, на основе которого устанавливается вещное право.

Из вышеизложенного следует, что среди договоров, на основании которых возникают (прекращаются) вещные права на недвижимое имущество, можно выделить два вида договоров: 1) договоры установления прав на чужое недвижимое имущество, которые по своему содержанию следует относить к типу вещных договоров; 2) договоры приобретения (отчуждения) прав на недвижимое имущество, в том числе на чужое недвижимое имущество в случаях, установленных в законе, которые по своему содержанию следует относить к типу обязательственных договоров.

Определившись с правовой природой договоров, являющихся основанием возникновения (прекращения) вещных прав на недвижимое имущество в целом, следует установить еще один важный аспект – возможность распространения общих положений о договоре на регулирование отношений, связанных с установлением прав на недвижимое имущество. Гражданский кодекс РФ в этой части не дает ответа на вопрос, однако представляется, что применение общих положений об обязательствах в силу правовой природы таких типов договоров является невозможным. Вместе с тем, будучи сделкой, договоры установления вещных прав подчиняются действию норм гражданского законодательства о сделках.

Говоря о содержании договоров установления вещных прав, следует отметить, что ни законодатель, ни практики не выработали его общеобязательных положений, в отличие, например, от договоров приобретения прав. Применение общих норм ГК РФ, регулирующих сделки, является недостаточным.

Необходимо отметить, что земельным законодательством закреплен круг условий, которые должны отображаться в соглашении об установлении вещного права, однако только относительно установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности. Такими условиями, в частности, являются следующие сведения: о земельном участке (кадастровый номер земельного участка, учетный номер части земельного участка), в отношении которого предполагается установить сервитут; о сторонах соглашения, целях и основаниях установления сервитута; о сроке действия сервитута, размере платы; о правах лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой он установлен; об обязанности лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату по соглашению; об обязанности лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием (ст. 39.25 ЗК РФ). Вопрос о возможности

применения данного перечня условий установления сервитута в отношении частных земель остается нерешенным<sup>1</sup>.

Относительно установления иных вещных прав на чужое недвижимое имущество, предусмотренных Законопроектом ГК РФ, существенные условия соответствующих договоров получили свое закрепление. Так, в качестве существенных условий договора об установлении права постоянного землеуладения (эмфитевзиса) закрепляются условия о земельном участке, целях его использования, плате за право постоянного землеуладения (ст. 299.2 Законопроекта ГК РФ). Существенными условиями договора об установлении права застройки являются условия о земельном участке, месте расположения возводимого на нем здания или сооружения, сроке права застройки, плате за право застройки, а в случаях когда собственником земельного участка является гражданин или юридическое лицо, – также о характеристиках возводимого здания или сооружения (ст. 300.2 Законопроекта ГК РФ).

В то же время условиям соглашения о сервитуте в Законопроекте ГК РФ отводится только один пункт (п. 5 ст. 301.1). К ним отнесены: вид устанавливаемого сервитута, условия его осуществления, размер платы за сервитут. При этом то, какие условия считать существенными, не уточняется.

Сложившаяся ситуация теоретически должна способствовать реализации принципа свободы договора при формировании и регулировании вещных отношений в законодательно установленных пределах. Однако на практике подобный подход приводит к обратному эффекту – распространенности установления вещного права по решению суда.

Установление вещного права по решению суда не может быть первичным правовым инструментом регулирования вещных отношений. Судебное решение является правовым инструментом урегулирования спора, возникшего между сторонами по поводу определенной вещи.

В целях упорядочения законодательства, а также разрешения проблемы существенных условий договора установления

---

<sup>1</sup> Афанасьев И.В. Соглашение об установлении сервитута: форма и условия // Евразийский юридический журнал. 2015. № 3 (82). С. 137–140.

вещных прав, в гражданском законодательстве должны быть закреплены нормы, регулирующие содержание такого договора.

Исследователи отношений пользования чужим земельным участком к числу существенных условий соглашения о сервитуте зачастую относят только условие о предмете: договор должен содержать признаки, позволяющие индивидуализировать объект (земельный участок или иное недвижимое имущество), в отношении которого устанавливается сервитут. Иные условия, обязательные для других видов договоров, например, оплата и срок действия, не признаются существенными, поскольку они не указываются в качестве таковых в нормах ст. 274–277 ГК РФ<sup>1</sup>. Некоторые авторы обязательным условием договора сервитута называют факт его возмездности<sup>2</sup>. Подобная позиция отражена и в правоприменительной практике<sup>3</sup>.

Проведенный анализ правовой природы вещных прав на недвижимость позволяет в качестве существенных условий договора установления вещных прав выделить следующие условия:

предмет договора (объем прав по пользованию чужим недвижимым имуществом);

объект договора (описание объекта недвижимого имущества, в том числе недвижимого имущества, в пользу которого может устанавливаться обременение, например, при сервитуте);

срок действия договора (независимо от того, заключен договор на определенный или на неопределенный срок);

плата за пользование недвижимостью (если пользование является бесплатным, то в договоре должно быть указание об этом);

условия и срок передачи объекта в использование;

условия возврата объекта использования.

Помимо этого, анализ правовой природы сервитута как вещного права позволяет выделить следующие условия, на которых

---

<sup>1</sup> Ананьев А.Г. Договор об установлении сервитута // Юрист. 2013. № 18. С. 13–18; Сирота Е.Г., Гонгало Ю.Б., Чайка И.Г. Практика применения норм о сервитутах (правах ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом). URL: [http://www.exgroup.ru/spravka/best\\_publications/publications\\_advocates/serv](http://www.exgroup.ru/spravka/best_publications/publications_advocates/serv)

<sup>2</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. С. 68; Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. 2002. № 5. С. 34.

<sup>3</sup> Определение ВАС РФ от 16.04.2012 № ВАС-2893/12 по делу № А41-21695/2010. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

основывается сервитут (условия, которые обязательно должен отображать договор установления сервитута):

основание возникновения сервитута (наличие объективно существующей необходимости в использовании земельного участка, которая не может быть удовлетворена иным способом);

возможность дальнейшего использования по целевому назначению земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, его собственником.

Закрепление таких условий установления сервитута позволит не только определить содержание договора, но и реализовать правовую возможность прекращения сервитута по основаниям, указанным в ст. 276 ГК РФ.

Основаниями возникновения (прекращения) вещных прав могут быть сделки, которые не имеют договорной природы, однако влекут возникновение (прекращение) вещных прав на недвижимость. Речь идет о возникновении (прекращении) таких прав в порядке наследования, в том числе на основании *завещания* (подп. 1 п. 1 ст. 8, п. 2 ст. 218 ГК РФ), *на основании одностороннего отказа* и т. д.<sup>1</sup>

В соответствии с буквальным толкованием нормы ст. 1110 ГК РФ, при наследовании, в том числе по завещанию, вещные права являются объектом правопреемства. В частности, в порядке наследования к наследникам могут перейти такие вещные права наследодателя, как право собственности, а также право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 1181 ГК РФ). Что касается сервитута, то его наследование как самостоятельного вещного права невозможно, в том числе в связи с его неотчуждаемым характером в силу п. 2 ст. 275 ГК РФ.

Законопроектом ГК РФ предполагается, что на основании завещания по наследству могут переходить и иные вещные права на недвижимость – право постоянного землевладения (п. 2 ст. 299.5) и право застройки (п. 2 ст. 300.5).

Относительно установления вещных прав на недвижимость возникновение односторонней сделки в виде завещания в отечественном законодательстве не предполагается. Хотя установле-

---

<sup>1</sup> Семенова Е.Г. Способы возникновения вещных прав на основании завещания // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. 2019. Т. 5 (71). № 2. С. 322–328.

ние некоторых вещных прав на чужое имущество посредством завещания имело место в проекте Гражданского уложения Российской империи, а также имеет место в настоящее время в законодательствах иностранных государств (например, Испании, Квебека). Согласно гражданскому законодательству Украины на основе завещания может устанавливаться право застройки (ч. 1 ст. 413 ГК Украины), а также сервитут (ч. 1 ст. 402 ГК Украины).

Законопроектом ГК РФ допускается установление в порядке наследования на основании завещания собственника недвижимой вещи только такого вещного права, как право личного пользования (узуфрукт) (ст. 302.2). В отношении права застройки основанием установления признается только договор (п. 4 ст. 300). В отношении права постоянного землеуладения определяется, что оно может быть установлено по воле собственника, а в случаях, предусмотренных законом, – по иным основаниям (п. 2 ст. 299). Некоторыми учеными это понимается как то, что «эмфитевзис устанавливается не только договором, но и завещанием»<sup>1</sup>.

В целом в юридической литературе, несмотря на отсутствие в действующем отечественном законодательстве прямого закрепления, завещание все же рассматривается в качестве основания установления вещного права, в частности, в случае закрепления в нем завещательного отказа<sup>2</sup>.

Завещательным отказом (легатом) является установленная в завещании обязанность наследников исполнить какую-либо имущественную обязанность в пользу иных лиц (отказополучателей), которые имеют право требовать исполнения этой

---

<sup>1</sup> Рыбалов А.О. Право постоянного землеуладения // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7. С. 51–64; Афанасьев И.В. Проект изменений Гражданского кодекса РФ: сервитут и иные ограниченные вещные права пользования // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики: в 3 ч. Тамбов: Грамота, 2014. № 10 (48). Ч. 3. С. 25–30.

<sup>2</sup> Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 14, 93; Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, дореволюционном и современном российском гражданском праве. С. 71; Свистунова М.В. Право застройки в проекте 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» // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2013. № 7-2. С. 93.

обязанности<sup>1</sup>. Согласно п. 2 ст. 1137 ГК РФ в качестве предмета завещательного отказа может выступать передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства. Однако является ли завещательный отказ именно основанием установления вещного права на такую вещь или все же является основанием возникновения у наследника, принявшего наследство, обязанности установить такое право?<sup>2</sup> Для ответа на этот вопрос необходимо рассмотреть классические подходы к природе завещательного отказа (легата).

Еще римским частным правом было выработано два вида легата с различной правовой природой: вещный (*legatum per vindicationem*) и обязательственный (*legatum per damnationem*)<sup>3</sup>. В вещных легатах легатарий приобретал право собственности или иное вещное право на объект легата непосредственно из наследственной массы от самого завещателя. В обязательственных легатах собственником легата был наследник. Легатарию предоставлялось только обязательственное право требовать от наследника исполнения воли завещателя<sup>4</sup>.

В ГК РФ закреплен именно обязательственный завещательный отказ, поскольку отказополучатель получает предмет отказа не непосредственно от завещателя, а через наследника. Завещательным отказом устанавливается право отказополучателя требовать от наследника совершения определенных действий, при котором вещное право автоматически не возникает. Обязательственный характер отношений между отказополучателем и наследником признается и законодателем, который для их регулирования допускает применение положений ГК РФ об обязательствах (п. 3 ст. 1137 ГК РФ).

---

<sup>1</sup> Гражданское право: в 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 222.

<sup>2</sup> Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования: сб. науч. тр. памяти проф. И.В. Федорова / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2004. Вып. 1. С. 78–110.

<sup>3</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. М.: Статут, 2005. Т. 2. С. 436.

<sup>4</sup> Вавин Н.Г. Завещательный отказ по русскому праву. М.: Кн. маг. И.К. Голубева под фирму «Правоведение», 1915. С. 95.

Так, еще А.С. Иоффе отмечал, что, составляя завещание, гражданин может обязать назначенного им наследника передать часть имущества другому лицу. Это и называется завещательным отказом или легатом, который, будучи, как и завещание в целом, односторонней сделкой, после смерти завещателя и принятия наследства создает между наследником и указанным в завещании лицом обязательства по передаче определенного имущества<sup>1</sup>.

Из изложенного следует, что невыполнение наследником возложенных на него обязанностей в виде легата влечет за собой возможность обращения в суд с иском к наследнику, однако не препятствует получению последним имущества в собственность<sup>2</sup>.

В то же время буквальный анализ п. 3 ст. 1137 ГК РФ позволяет некоторым авторам отметить, что законодатель «оставил для себя возможность в будущем закрепить в отечественной правовой системе возможность вещных отказов, указывая в ст. 1137 ГК РФ, что к отношениям между наследником и отказополучателем применяются правила об обязательствах, если иное не следует из существа самого завещательного отказа»<sup>3</sup>.

Так, в связи с введением в действие Жилищного кодекса РФ, содержащего в ст. 33 норму о завещательном отказе, предоставляющем отказополучателю права пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, в литературе поднимается вопрос о том, допускается ли предоставление жилого помещения по завещательному отказу не только во временное пользование, но и в собственность или во владение на ином вещном праве, как это предусмотрено ст. 1137 ГК РФ?<sup>4</sup>

Сам законодатель, по сути, признает право пользования жилым помещением по завещательному отказу вещным правом,

---

<sup>1</sup> Иоффе О.С. Избранные труды: в 4 т. Т. 3: Обязательственное право. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. С. 98.

<sup>2</sup> Кухарев А.Е. Концепция завещания с условием в гражданском законодательстве Украины // Наследственное право. 2015. № 1. С. 39–43.

<sup>3</sup> Белицкая Н.А. Завещательный отказ как особое имущественное завещательное распоряжение // Наследственное право. 2008. № 3.

<sup>4</sup> Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юристъ, 2005. С. 82–83; Шилов О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8. С. 54–56; Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2007. № 1. С. 21–24.

закрепляя его регулирование в разделе II ЖК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Подобная позиция поддерживается и в литературе<sup>1</sup>.

Однако, по нашему мнению, правовая конструкция завещательного отказа является слишком сложной для применения в отношениях, связанных с установлением вещного права. Прежде всего, это обусловлено зависимостью прав лиц, которые приобретают эти права из завещания, от прав наследников.

Установление вещных прав в завещательном отказе направлено на урегулирование отношений между наследодателем и наследниками и имеет целью обеспечить возможность всем наследникам владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью, в то же время предоставляет отдельным лицам вещные права в отношении объектов, переходящих в собственность наследников.

Однако при установлении вещного права, исходя из сути данного способа возникновения вещных прав, отказополучатели должны приобретать это право непосредственно из завещания, а не путем реализации обязательства, которое возникает между отказополучателем и наследниками. Достаточным должно быть наличие двух юридических фактов – составления завещания, в котором содержится указание об установлении вещного права, и смерти завещателя. Проблема состоит в том, что в таком случае не возникают отношения между наследниками и отказополучателями, такие отказополучатели сами становятся собственно наследниками по завещанию, которые для возникновения вещного права должны совершить одностороннюю сделку – принять наследство в сроки и в порядке, предусмотренные законодательством.

Исходя из правовой природы вещных прав на чужие вещи, они могут быть установлены собственником в отношении своей недвижимости, а не чужой. В момент смерти правоспособность лица прекращается, следовательно, он не может быть субъектом правоотношений из завещательного отказа. В связи с этим следует

---

<sup>1</sup> Гражданское право: в 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб.; Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. С. 144; Низамова Е.А. Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из завещательного отказа: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2011.

согласиться с тем, что когда наследодатель завещает третьему лицу вещное право на земельный участок своего наследника, отказополучатель приобретает не вещное право от наследодателя, а личное требование к наследнику об установлении вещного права<sup>1</sup>. На это указывает и п. 1 ст. 1137 ГК РФ, согласно которому отказополучатели «приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ)».

Если говорить об отношениях, которые могут возникать непосредственно из завещания как акта воли наследодателя, а не из завещательного отказа, то они устанавливаются помимо, а иногда и против воли наследника, тогда как вещные права на чужую недвижимость должны устанавливаться по воле сторон. Так, на лицо вместе с установленным вещным правом на чужую недвижимость на основании завещания могут возлагаться соответствующие обязанности относительно содержания такой недвижимости.

Возникновение вещного права должно осуществляться в рамках наследования путем универсального правопреемства, а не завещательного отказа. Вещное право – это не только возможности удовлетворения потребностей, это и бремя, и постоянный источник расходов. Завещательный отказ, по сути, – это освобождение от расходов, проявление заботы о человеке. Поэтому следует согласиться с тем, что обязанность наследника передать отказополучателю самое ценное наследуемое имущество (жилое помещение) на самом полном вещном праве (собственности), да еще свободным от каких-либо долгов наследодателя, является несправедливой<sup>2</sup>.

Так, еще В.И. Синайский отмечал, «что сервитут не может быть установлен по завещанию, ибо наследник может лишь обязываться установить сервитут. Обязанность же эта есть обязательственное право, а не вещное»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Митилино М.И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев: Тип. насл. Т.Г. Мейнандера, 1914. С. 201.

<sup>2</sup> Ковалева Е.В. Вещное право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу // Право и государство: теория и практика. 2007. № 5. С. 70–75.

<sup>3</sup> Синайский В.И. Русское гражданское право. С. 258.

Говоря о перспективе закрепления в законодательстве возможности установления сервитута на основании завещания, сложно представить механизм легализации такого права при наличии всех тех субъективных и объективных обстоятельств, которые являются обязательными для установления сервитута. Право сервитута – это вещное право владельца земельного участка, обеспечивающее реализацию тех возможностей, которые нецелесообразно или невозможно реализовать иными способами, следовательно, оно не может быть установлено в завещании.

Таким образом, существуют определенные отличия между возможностью установления вещного права непосредственно в завещании и в завещательном отказе.

Вследствие завещательного отказа субъективное право возникает из фактического состава, представляющего собой строгую последовательность обязательных юридических фактов: а) завещательное распоряжение об установлении легата и назначение отказополучателя (отказополучателей); б) смерть наследодателя и открытие наследства; в) нахождение в живых отказополучателя в день открытия наследства; г) принятие наследства наследниками; д) правопритязание отказополучателя об исполнении завещательного отказа; е) предоставление права пользования жилым помещением.

Исходя из указанного, следует согласиться с мнением ученых, считающих, что вследствие завещательного отказа возникает обязательственное правоотношение, в соответствии с которым наследник обязуется выполнить действие имущественного характера в пользу легатария, а легатарий вправе требовать от наследника выполнения данного действия<sup>1</sup>.

В силу ст. 33 ЖК РФ завещательный отказ порождает только право пользования жилым помещением и не может порождать права собственности, владения или иного вещного права. Вещные права имеют значительные особенности, поэтому не могут устанавливаться впервые ни в самом завещании, ни в завещательном отказе.

Подводя итог, отметим, что на основании завещания вещные права могут возникать только в порядке производного пра-

---

<sup>1</sup> Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования: сб. науч. тр. памяти проф. И.В. Федорова Вып. 1. С. 83–84.

вопреимства, при котором вещные права переходят от одного субъекта (наследодателя) к другому субъекту (наследнику). Таковыми вещными правами в соответствии с действующим законодательством являются право собственности и право пожизненного наследуемого владения земельным участком. Сервитут как право ограниченного пользования, устанавливаемое относительно земельного участка, является неотчуждаемым, следовательно, не может переходить в порядке правопреемства. Переход прав владения и пользования чужим земельным участком является возможным при использовании механизмов права постоянного землевладения (эмфитевзиса) и права застройки, которые получили свое закрепление в Законопроекте ГК РФ.

Установление вещных прав, в силу чего такие права устанавливаются относительно объектов, находящихся в собственности, впервые, на основании завещания невозможно.

В качестве оснований возникновения (прекращения) гражданских прав, а значит, и вещных прав также, в законодательстве упоминаются *акты субъектов властных полномочий*. В частности, в подп. 2 и 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ отмечается, что гражданские права возникают из актов государственных органов и органов местного самоуправления, из судебного решения.

Такая позиция законодателя не является бесспорной. В свое время она была предметом научной полемики в трудах многих ученых как дореволюционного, так и советского периодов (Ю. Гамбаров, Ю. Толстой, С. Кечекьян и т. д.). Эта полемика продолжается и в настоящее время.

Так, в современной юридической литературе встречаются точки зрения, согласно которым основаниями возникновения вещных прав на недвижимость являются решения суда, решения уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве; Крассов О.И. Право частной собственности на землю. С. 65, 80; Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2014; Рыбалов А.О. Легальный сервитут в российском праве // Вестник гражданского права. 2010. № 5. С. 4–12.

Причиной, по которой подобные точки зрения получили распространение, является упоминание в законодательстве актов субъектов властных полномочий при регулировании отношений, связанных с возникновением (прекращением) вещных прав на недвижимость, в частности:

1) решения суда – при установлении и прекращении сервитута (п. 3 ст. 274, п. 2 ст. 276 ГК РФ), признания права собственности на самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК РФ), признания права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь (п. 3 ст. 225 ГК РФ), изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 282 ГК РФ) и т. д.;

2) решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления – в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование (п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ), ограниченное пользование на условиях сервитута (ст. 17 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ч. 1 ст. 4 Закона Республики Крым от 15.09.14 № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»), изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 279 ГК РФ), прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком на основании заявления об отказе от таких прав (п. 3.1 ст. 53 ЗК РФ) и т. д.

В то же время некоторыми учеными отмечается, что основанием в данном случае опять же является договор, заключаемый в порядке и на условиях, определяемых решением суда, административным актом<sup>1</sup>.

Так, например, установление сервитута в так называемом административном порядке по решению уполномоченных органов предусматривает достижение определенного соглашения между сторонами, в частности, об оплате после установления

---

<sup>1</sup> Бабаев А.Б. Система вещных прав. С. 281; Цуканов В.И. Сервитут как вещное право // Закон и право. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. № 8. С. 22–26.

сервитута (ст. 18 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ч. 1 ст. 8 Закона Республики Крым от 15.09.14 № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»).

При установлении сервитута в судебном порядке, в частности при определении его условий, отмечается, что задача суда состоит в утверждении соглашения о сервитуте, а не установлении этого права. По мнению А.Б. Бабаева, моменты возникновения сервитутного права и принятия решения судом совпадают, однако основанием возникновения права и здесь является соглашение о сервитуте<sup>1</sup>.

По этому поводу следует отметить, что решение субъектов властных полномочий не может принуждать стороны к заключению договора в случае недостижения согласия о нем. В противном случае нарушался бы принцип добровольности заключения договора, что является недопустимым. Указанное подтверждается и в правоприменительной практике, устанавливающей, что суд не обязывает стороны заключить соглашение о сервитуте, а устанавливает его своим решением<sup>2</sup>. При этом уточняется, что суд самостоятельно определяет условия сервитута<sup>3</sup>. Если стороны не возражают против установления сервитута, но не смогли прийти к согласию об условиях договора, суд определяет такие условия.

В то же время, учитывая правоприменительный характер актов субъектов властных полномочий, следует согласиться, что их наличие в основе гражданских правоотношений не означает, что такие правоотношения возникают на их основе<sup>4</sup>. Принятие соответствующих актов обуславливается наличием иных обстоятельств (юридических фактов), определенных законом. Даже в тех случаях, когда наряду с актом другой юридический факт

---

<sup>1</sup> Бабаев А.Б. Система вещных прав. С. 281.

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 № 2509/10 по делу № А53-5239/2009 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 11.

<sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 6.

<sup>4</sup> Харченко Г.Г. Вещные права.

в законе прописан нечетко, обобщенно, это еще не означает, что в основании возникновения вещного права он отсутствует<sup>1</sup>.

Так, анализ норм законодательства и правоприменительной практики<sup>2</sup> показывает, что для установления сервитута решением суда обязательными являются такие условия, как: 1) наличие между собственниками земельных участков спора об установлении или условиях сервитута; 2) объективная необходимость обеспечения нужд собственника недвижимого имущества для целей, указанных в законодательстве; 3) исключительность установления сервитута как единственного способа обеспечения нужд собственника недвижимого имущества.

Говоря о прекращении сервитута по решению суда по требованию собственника земельного участка, необходимым условием является установление невозможности использования обремененного сервитутом земельного участка в соответствии с его целевым назначением (ст. 276 ГК РФ).

Без судебного решения данные обстоятельства, имеющие существенное значение для возникновения (прекращения) вещного права, не приобретают качества юридического факта, т. е. не способны сами по себе породить правовые последствия. В то же время судебное решение без таких обстоятельств не является юридическим фактом.

Одним из актов субъектов властных полномочий, который влечет возникновение (прекращение) вещных прав на недвижимость, в литературе предлагается рассматривать государственную регистрацию вещного права на недвижимость. По этому поводу Е.А. Суханов отмечает, что «чрезвычайно важную роль в процессе возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений играют также административные акты в форме государственной регистрации юридических действий, событий и прав»<sup>3</sup>. Подобной точки зрения придерживается и

---

<sup>1</sup> Харченко Г.Г. Вещные права.

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010.

<sup>3</sup> Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 434.

П.В. Крашенинников, отмечая юридическое (правообразующее) значение государственной регистрации вещного права<sup>1</sup>.

В то же время распространенной является позиция, согласно которой государственная регистрация вещных прав не имеет правоустанавливающего характера, поскольку не влияет на установление самого права<sup>2</sup>. В доктрине отмечается, что в момент регистрации вещного права преодолевается препятствие в его осуществлении, но само право возникает прежде того<sup>3</sup>.

Так, согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит регистрации. При этом законодатель подчеркнул, что исполнение договора сторонами до регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Приведенную норму ст. 551 ГК РФ можно понимать так, что регистрируемое за покупателем право появляется у него в отношениях с продавцом до регистрации, т. е. сразу после исполнения продавцом договора купли-продажи. Подобный подход относительно возникновения прав использования имущества на основании договора применяется и в правоприменительной практике (п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13, пп. 3 и 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165).

Применение по аналогии указанной позиции к отношениям установления вещных прав на недвижимость позволяет прийти к выводу о возникновении вещного права на недвижимость в случае заключения договора об установлении вещного права, но при отсутствии его регистрации. В то же время отмечается, что такое право не будет обладать всеми свойствами вещного права, например, правом следования<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010.

<sup>2</sup> Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007. С. 198–212.

<sup>3</sup> Пятков Д.В. Момент возникновения права собственности на недвижимость: новеллы законодательства и судебной практики // Вестник Барнаульского юридического института МВД России. 2017. № 1 (32).

<sup>4</sup> Рыбалов А.О. Легальный сервитут в российском праве // Вестник гражданского права. 2010. № 5.

В качестве наиболее яркого примера возникновения субъективного права на недвижимость при отсутствии факта государственной регистрации приводится предусмотренная гражданским законодательством возможность приобретения права в порядке наследования<sup>1</sup>. В частности, приводится норма п. 4 ст. 1152 ГК РФ, которая устанавливает, что для возникновения прав на имущество наследодателя достаточным и необходимым фактом является принятие наследства наследником.

Вместе с тем, хотя права на наследуемое имущество и принадлежат наследнику, в силу ст. 8.1 ГК РФ и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация вещных прав на недвижимость является обязательным юридическим фактом, который порождает наступление определенных юридических последствий.

Вопрос о возможности одновременного применения указанных положений законодательства при регулировании отношений в сфере наследственного права находится в плоскости характеристики прав, которые приобретает наследник, принимая наследство, в составе которого есть недвижимое имущество.

Анализ законодательного определения правового режима наследственного имущества свидетельствует о разграничении в сфере наследственных правоотношений субъективного наследственного права (права на наследство) и права собственности на конкретные вещи, которые влекут различные последствия. В соответствии с ГК РФ с момента открытия наследства в рамках наследственных отношений у наследника возникает право на наследство, в том числе недвижимое, на которое выдается соответствующее свидетельство (ст. 1162 ГК РФ) и которое принадлежит наследнику в случае принятия наследства со дня его открытия (п. 5 ст. 1152 ГК РФ). Прямого указания на то, что с момента открытия наследства возникает право собственности как вещное право, законодательство не содержит.

Различная правовая природа прав и обязанностей, входящих в состав наследства, предопределяет невозможность соблюдения

---

<sup>1</sup> Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: дис. ... канд. юрид. наук. С. 120.

порядка, предусмотренного для приобретения каждого из них в гражданском обороте. В.М. Хвостов утверждает следующее: «Всю эту совокупность прав и обязанностей наследник приобретает с помощью единого акта... не совершая приобретения каждого из этих прав отдельно»<sup>1</sup>. В данном случае возникают наследственные отношения, которые в случае нахождения в составе наследства имущества, права на которое требуют государственной регистрации, существуют до момента такой регистрации. С момента государственной регистрации возникают отношения собственности, которые влекут иные последствия. Вместо права на наследство как единое целое возникает право собственности на конкретные объекты недвижимости.

В определенной мере не способствуют правильному пониманию значения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и нормы законодательства. Так, в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ утверждается, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента их регистрации. Одновременно в ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация определяется как юридический акт признания и подтверждения государством фактов возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество. Это позволяет воспринимать государственную регистрацию прав как различные факты – возникновение (прекращение) вещного права и его подтверждение, хотя очевидно стремление законодателя избежать этого, предлагая «наложение» данных фактов друг на друга с возникновением их единства<sup>2</sup>.

Если оценивать природу государственной регистрации прав как юридического факта, то она однозначно является правообразующим юридическим фактом с наступлением которого возникают, изменяются или прекращаются определенные правоотношения. В то же время государственная регистрация не может существовать в форме самостоятельного юридического факта.

---

<sup>1</sup> Хвостов В.М. Система римского права: учеб. М.: Спарк, 1996. С. 482.

<sup>2</sup> Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сб. ст. Сер. Анализ современного права / отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2013. С. 147–160.

Не отрицая правообразующие свойства иных юридических фактов, следует учитывать, что они на конкретном этапе вызывают юридические последствия, однако только для участников данных отношений. Например, при заключении договора необходимо признать факт возникновения соответствующих вещных отношений для сторон договора. Аналогичным образом осуществляется механизм приобретения вещного права по решению суда. Для участников судебного процесса вещные права на недвижимое имущество возникают в момент вступления решения в законную силу. Наследник в случае принятия наследства, в состав которого входит недвижимое имущество, имеет право владеть таким имуществом, пользоваться им, защищать соответствующие права, однако возможности распоряжаться этим имуществом ограничены<sup>1</sup>.

Говоря о прекращении вещных прав, можно привести пример прекращения права на недвижимое имущество в связи с его уничтожением, которое законодатель связывает с прекращением существования объекта недвижимости, однако это должно подтверждаться соответствующим актом обследования (ст. 21, 23 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Каждый из этих юридических фактов вызывает определенные правовые последствия (приобретение или установление вещного права). В то же время именно юридический факт государственной регистрации вещных прав на недвижимость знаменует возникновение (прекращение) таких вещных отношений для всех участников имущественного оборота. В рамках механизма возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, который предусматривает их обязательную регистрацию, такая регистрация играет роль конечного юридического факта, поскольку она не может быть совершена до момента возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Таким образом, в случае государственной регистрации вещных прав на недвижимость следует говорить о фактическом со-

---

<sup>1</sup> Судебная практика по вопросам нотариальной деятельности (2004–2009): сб. / сост. Е.Ю. Юшкова. 3-е изд. М.: Инфотропик Медиа, 2010.

ставе возникновения (прекращения) вещных правоотношений, в котором государственная регистрация наряду с другими правовыми средствами обеспечивают оборот недвижимости. Относительно возникновения вещного права на недвижимость государственная регистрация придает соответствующему праву публичности и абсолютности и обозначает его возникновение для всех иных участников гражданского оборота.

В рамках исследования актов субъектов властных полномочий как оснований возникновения (прекращения) вещных прав в научных кругах обсуждается вопрос рассмотрения в качестве таковых нормативных актов субъектов властных полномочий. Особенностью закона как юридического факта является его самостоятельность, которая становится возможной благодаря нормативному характеру такого акта. Мнения ученых по данному вопросу разделились. Например, Ю.К. Толстой утверждает, что «ни одно субъективное право не может возникнуть непосредственно из нормы права, без наступления предусмотренного нормой юридического факта»<sup>1</sup>. Другие ученые, наоборот, такую возможность допускают. Например, по мнению С.Ф. Кечекьяна, такая ситуация возникает в тех случаях, когда нормы закона или иного нормативного акта устанавливают права, которые предоставляются всем гражданам, «всем и каждому»<sup>2</sup>.

В качестве рассматриваемого основания возникновения вещного права на недвижимость в литературе зачастую называют возникновение предусмотренного земельным законодательством публичного сервитута<sup>3</sup>. Однако в данном случае необходимо учитывать, что подобное ограничение права собственности, устанавливаемое для неопределенного круга лиц, не является сервитутом в собственном смысле слова, поскольку не содержит в себе признаков субъективного вещного права.

Говоря об установлении вещных прав в силу закона, следует признать обоснованным мнение Р.О. Халфиной, что «даже в тех случаях, когда закон возлагает определенные обязанности или

---

<sup>1</sup> Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. С. 71.

<sup>2</sup> Кечекьян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М., 1958. С. 170.

<sup>3</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю; Малеина М.Н. Правовые аспекты установления и прекращения публичного земельного сервитута // Журнал российского права. 2004. № 12 (96). С. 29–39.

предоставляет права, не предусматривая для возникновения этих прав и обязанностей каких-либо юридических оснований, всегда существует определенный факт, с которым закон связывает наличие прав или обязанностей»<sup>1</sup>.

Юридический факт, который лежит в основе возникновения вещного права, представляет собой конкретное жизненное обстоятельство, которое произошло или существует и попадает под действие соответствующей нормы права. До тех пор пока отсутствует фактическое обстоятельство, можно утверждать о существовании нормативной конструкции обстоятельства, но не о конструкции юридического факта как основания возникновения вещного права.

Таким образом, в зависимости от способа приобретения (прекращения), а также от вида вещного права предусмотренный законом юридический факт может быть квалифицирован как основание приобретения (прекращения) вещного права. Однако в большинстве случаев возникновение (прекращение) вещного права требует не одного юридического факта, а их совокупности, которая получила в теории название юридического (фактического) состава.

Правоприменительные акты субъектов властных полномочий не могут являться самостоятельными юридическими фактами, то есть основанием возникновения (прекращения) вещного права. Они являются элементом необходимого юридического состава, завершают его формирование для приобретения или прекращения права. Поскольку они являются завершающими юридическими фактами, создается ошибочное представление о них как об основаниях возникновения или прекращения вещных прав. В то же время акты субъектов властных полномочий не могут исключать существование иных юридических фактов, необходимых для возникновения или прекращения вещного права.

Из изложенного следует, что основанием приобретения (прекращения) вещного права на недвижимость являются юридические факты, предусмотренные законом, которые самостоятельно или в своей совокупности создают способ приобретения (пре-

---

<sup>1</sup> Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М.: Юридическая литература, 1974. С. 296.

кращения) вещного права на недвижимость. Наступление определенных правовых последствий возникновения (прекращения) вещного права на недвижимость возможно лишь при наступлении совокупности юридических фактов: юридического акта приобретения (прекращения) вещного права и его государственной регистрации.

Значение определенных обстоятельств действительности, которые не только влекут правовые последствия, но и с учетом соответствующих модельных схем позволяют их отграничить между собой, требует их правильного установления и нормативного закрепления, что позволит обеспечить эффективное функционирование механизма правового регулирования общественных отношений, предметом которых выступает недвижимость.

## Заключение

Использование интервальной методологии в исследовании недвижимости в качестве гражданско-правовой категории позволяет установить, что недвижимость как гражданско-правовую категорию представляют объекты, в отношении которых, исходя из их физической (материальной) природы, экономической ценности и социальной значимости установлен соответствующий правовой режим.

Интегрирующее основание существования системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости следует рассматривать с позиции концепции единого объекта недвижимости. Единство объекта недвижимости обуславливается вещно-правовым единством земельного участка и его составных частей в виде зданий, сооружений и иных строений, в результате которого земельный участок и его составные части обретают единый правовой режим недвижимой вещи, на них распространяется единое вещное право.

Структура вещных прав в гражданском законодательстве Российской Федерации должна строиться, основываясь на самостоятельности и самодостаточности каждого вещного права, что исключает противопоставление праву собственности всех иных вещных прав и обуславливает нецелесообразность деления вещных прав на право собственности и вещные права лиц, не являющихся собственниками (ограниченные вещные права).

Виды и структурные взаимосвязи вещных прав на недвижимость определяются многомерностью самой категории недвижимости как единого объекта (земельного участка с соответствующими улучшениями или принадлежностями либо без таковых) и как средства удовлетворения потребностей социальных субъектов.

Потребности лиц требуют закрепления на законодательном уровне договорных форм использования земельного участка, направленных на удовлетворение баланса интересов его собственника и пользователей, содержание которых составляет бессрочное, наследуемое и отчуждаемое владение и пользование земельным участком в пределах, установленных законодательством или договором, предусматривающее передачу земельного участ-

ка собственником иному лицу для осуществления деятельности как с изменением свойств и качеств земельного участка (возведением на нем различных сооружений) (право застройки), так и с сохранением его субстанции (право постоянного землевладения).

Квалификация субъективных прав как вещных прав на недвижимость влечет за собой важные практические последствия, в том числе в части возникновения и прекращения соответствующих правоотношений исключительно способом, который должен быть предусмотрен законодательством и определять различную форму совершения юридических действий, являющихся основанием возникновения (прекращения) вещных прав.

Исходя из правовой природы вещных прав на недвижимость, целесообразным является выделение следующих механизмов приобретения вещных прав: 1) приобретение права собственности первичным способом; 2) правопреемство права собственности и иных вещных прав, переход которых установлен законом, на основании которого вещные права переходят от одного субъекта (правоотчуждателя) к другому (правоприобретателю); 3) установление вещных прав на чужое недвижимое имущество, в силу чего такие права устанавливаются относительно объектов недвижимости, находящихся в собственности, впервые.

Рассматривая договор в структуре отношений возникновения вещных прав на недвижимость, следует отличать основания установления вещных прав на чужую недвижимость от оснований приобретения уже существующего вещного права новым субъектом. Среди договоров, на основании которых возникают (прекращаются) вещные права на недвижимое имущество, следует выделять два вида договоров: 1) договоры установления прав на чужое недвижимое имущество, которые по своему содержанию следует относить к типу вещных договоров; 2) договоры приобретения (отчуждения) прав на недвижимое имущество, в том числе на чужое недвижимое имущество в случаях, установленных в законе, которые по своему содержанию следует относить к типу обязательственных договоров.

## Литература

### *Законы и иные нормативные правовые акты*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Там же. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Там же. 2001. № 49. Ст. 4552.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ // Там же. 2006. № 52, ч. 1. Ст. 5496.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 22.01.2019) // Рос. газ. 2005. 12 янв.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собр. законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
7. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собр. законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.
8. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. от 06.03.2019) // Собр. законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
9. О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (в ред. от 27.12.2018) // Рос. газ. 2002. 2 нояб.
10. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

### *Судебная практика*

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 5.
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 № 2509/10 по делу № А53-5239/2009 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 11.

3. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.01.2013 № 10545/12 (документ опубликован не был). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 5.

5. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.10.1999 № 3655/99 (документ опубликован не был). Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

6. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 6.

7. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 по делу № 17085/12 (документ опубликован не был). Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

8. Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 (документ опубликован не был). Там же.

9. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017 (документ опубликован не был). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Определение Верховного Суда РФ от 14.08.2015 № 303-ЭС15-5520 (документ опубликован не был). URL: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf\\_es.php?id=1378698](http://www.supcourt.ru/stor_pdf_es.php?id=1378698)

11. Определение Верховного Суда РФ от 20.02.2016 № 310-ЭС15-16638 (документ опубликован не был). Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

12. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 (документ опубликован не был). Там же.

13. Определение ВАС РФ от 16.04.2012 № ВАС-2893/12 по делу № А41-21695/2010 (документ опубликован не был). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.03.2009 по делу № А79-7320/2007 (документ опубликован не

был). Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

15. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 26.11.04 № А56-23236/04 (документ опубликован не был). Там же.

16. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.06.07 № А56-18181/2006 (документ опубликован не был). Там же.

17. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.03.2007 № А56-19577/2006 (документ опубликован не был). Там же.

18. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

19. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федер. закона № 47538-6. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6>

20. Code de la construction et de l'habitation. URL: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096>

21. Land Registration Act, 2002. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contenst>

*Монографии, учебники, учебные пособия, комментарии*

1. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940.

2. Азаревич Д. Система римского права. Университетский курс. СПб., 1887. Т. 1.

3. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007.

4. Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. М., 1982. Т. 2.

5. Анненков К.В. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1900.

6. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. СПб., 2007.

7. Ахметьянова З.А. Вещное право: учеб. М.: Статут, 2011.

8. Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2006.

9. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: учеб. М., 2003.

10. Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2015.

11. Беляцкий С.А. Частное право в основных принципах (курс гражданского права). Каунас, 1928.

12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2006.

13. Братусь С.Н. Право собственности в СССР: сб. ст. / под ред. Ю.К. Толстого, В.Ф. Яковлева. М.: Юридическая литература, 1989.

14. Вавин Н.Г. Завещательный отказ по русскому праву. М.: Кн. маг. И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1915.

15. Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии. М., 1983.

16. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004.

17. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.- Л., 1948.

18. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016.

19. Гамбаров Ю.С. Гражданское право: Общая часть / под ред. В.А. Томсинова. М., 2003.

20. Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право / (Соч.) Орд. проф. Ю.С. Гамбарова. 1894-95 г. М.: Литография Рихтера, 1895.

21. Гамбаров Ю.С. Русское гражданское право. Вещное право. СПб., 1913.

22. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие. М.: МГИУ, 2003.

23. Гражданский кодекс Квебека / науч. ред.: О.М. Козырь, А.А. Маковская. М.: Статут, 1999.

24. Гражданское право: учеб.: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2007.

25. Гражданское право: учеб.: в 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / под ред. Е.А. Суханова. М., 2008.

26. Гражданское право: в 2 т.: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 1998. Т. 1.

27. Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Байгушева Ю.В. и др. Гражданское право: учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2008. Т. 1.

28. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению / пер. с нем.; науч. ред. Т.Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб. Сер. Германские и европейские законы. Кн. 1. М.: Инфотропик Медиа, 2015.

29. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. М., 2003.

30. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

31. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). Харьков, 2002.

32. Гуляев А.М. Русское гражданское право: обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и проекта Гражданского уложения: пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. 3-е изд., доп. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1912.

33. Дождев Д.В. Римское частное право: учеб. для вузов / под ред. В.С. Нерсесянца. М.: Инфра-М:НОРМА, 1997.

34. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Волтерс Клувер, 2011.

35. Ерофеев Б.В. Земельное право: учеб. для вузов / под ред. Г.В. Чубукова. М.: Новый Юрист, 1998.

36. Ерошкин В.М. Снос зданий и сооружений: правовые аспекты: практ. пособие: подготовлено для системы «Консультант-Плюс», 2009.

37. Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010.

38. Иоффе О.С. Избранные труды: в 4 т. Т. 3: Обязательственное право. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004.

39. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М., 2000.

40. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та. 1949.

41. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975.

42. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности. Волгоград: Волгоград. акад. МВД России, 2000.

43. Кечекьян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М., 1958.

44. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сб. памяти С.А. Хохлова. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-экономич. развития, 1998.

45. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М., 2002.

46. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. О.И. Садикова. М.: Юридическая фирма «Контракт»: Инфра-М, 1998.

47. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010.

48. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001.

49. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004.

50. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000.

51. Коханенко В.В. Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития. М., 1997.

52. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. М., 2000.

53. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юристъ, 2005.

54. Марцоль Т. Учебник римского гражданского права / пер. с нем. М., 1867.

55. Международные стандарты оценки 2011. М.: Swiss Appraisal Russia, 2011.

56. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. М.: Статут, 1997.

57. Менгер К. Основания политической экономии // Австрийская школа в политической экономии: К. Менгер, Е. Бём-Баверк, Ф. Визер / пер. с нем.; под ред. В.С. Автономова. М.: Экономика, 1992.

58. Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2007.

59. Митилино М.И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев: Тип. насл. Т.Г. Мейнандера, 1914.

60. Митюков К.А. Курс римского права. 2-е изд., с доб. А.К. Митюкова. Киев, 1902.

61. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань, 2000.

62. Носов Д.В. Правопреемство в российском праве. Пермь, 2013.

63. Памятники римского права: тексты для юрид. вузов / пер. М.: Зерцало, 1997.

64. Пассек Е.В. Пособие к лекциям по истории римского права. Ч. 2: Гражданское право. Вып. 1: Общая часть. Вещное право. Обязательственное право. Юрьев, 1907.

65. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: в 3 т. М., 2003.

66. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П.В. Крашенинникова; авт. коммент. П.В. Крашенинникова в соавт. с Б.М. Гонгало. М., 2011.

67. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М.: Статут, 2008.

68. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сб. ст. Сер. Анализ современного права / отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2013.

69. Рабинович П.М. Социалистическое право как ценность. 2-е изд., стереотип. Одесса, 2006.

70. Римское частное право: учеб. / под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М., 1994.

71. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.
72. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М.: Дело, 2000.
73. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.
74. Судебная практика по вопросам нотариальной деятельности (2004–2009): сб. / сост. Е.Ю. Юшкова. 3-е изд. М.: Инфотропик Медиа, 2010.
75. Сулейменов М.К. Вещные права в Республике Казахстан // Избранные труды по гражданскому праву / науч. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2007.
76. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017.
77. Толстой В.С. Исполнение обязательств. М., 1973.
78. Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959.
79. Философская энциклопедия: в 5 т. / под ред. Ф.В. Константинова. М., 1960–1970.
80. Философский словарь / под ред. И.Т. Фролова; 8-е изд., перераб. и доп. М., 2009.
81. Фридмен Д., Ордвейн Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимости. М., 1995.
82. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М.: Юридическая литература, 1974.
83. Харрисон Г. Оценка недвижимости / пер. с англ. М., 1994.
84. Харченко Г.Г. Вещные права. Киев: Юринком Интер, 2015.
85. Толстой Ю.К. Понятие права собственности // Проблемы гражданского и административного права: сб. ст. памяти А.В. Венедиктова. Л., 1962.
86. Хвостов В.М. Система римского права: учеб. М.: Спарк, 1996.
87. Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001.
88. Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М.: Госюриздат, 1962.
89. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

90. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001.

91. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. М.: Статут, 2005.

92. Шимон С.И. Теория имущественных прав как объектов гражданских правоотношений. Киев: Юринком Интер, 2014.

93. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996.

94. Яковлев В.Н. Древнеримское частное право и современное российское гражданское право: учеб. М., 2010.

*Статьи, периодические издания*

1. Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10.

2. Ананьев А.Г. Договор об установлении сервитута // Юрист. 2013. № 18.

3. Ананьев А.Г. Недействительность и незаключенность соглашения о сервитуте // Юрист. 2014. № 11.

4. Афанасьев И.В. Проект изменений Гражданского кодекса РФ: сервитут и иные ограниченные вещные права пользования // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики: в 3 ч. Тамбов: Грамота, 2014. № 10 (48). Ч. 3.

5. Афанасьев И.В. Соглашение об установлении сервитута: форма и условия // Евразийский юридический журнал. 2015. № 3 (82).

6. Ахметьянова З.А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. Научно-практический журнал. 2006. № 1.

7. Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2007. № 1.

8. Баринов Н.А. Доктрина имущественных потребностей и ее правовое обеспечение // Российская юридическая доктрина в XXI веке: проблемы и пути их решения: науч.-практ. конф. (3–4 октября 2001 г.) / под ред. А.И. Демидова. Саратов: СГАП, 2001.

9. Баринова Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: сб. ст. / под ред. О.Ю. Шиловцова. М.: Норма, 2003. Вып. 6.

10. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1.

11. Белицкая Н.А. Завещательный отказ как особое имущественное завещательное распоряжение // Наследственное право. 2008. № 3.

12. Белова Т.В. Теоретические основы прекращения права частной собственности при гибели и уничтожении имущества // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2016. № 4.

13. Богустов А.А. Ограничения права собственности в законодательстве Польши: сравнительный анализ // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сб. ст. М.: Статут, 2011.

14. Бондаренко В.В. Перспективы развития сервитута как института вещного права // Гражданское и семейное право. Предпринимательское и международное частное право. Гражданский и арбитражный процесс. 2012. № 9.

15. Бышков П.А. Эмфитевзис в странах континентальной Европы // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования: материалы науч. конф. аспирантов кафедры гражд. и труд. права юрид. факультета Рос. ун-та дружбы народов (Москва, 25 января 2011 г.). Ногинск, 2011. Вып. 11.

16. Васюта Д.В. Понятие и виды способов и оснований приобретения (возникновения) права собственности // Юрист. 2015. № 4.

17. Герасин С.И. Проблема формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сб. ст. / отв. ред. И.А. Иконницкая. М.: Волтерс Клувер, 2009.

18. Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Советское государство и право. 1955. № 8.

19. Гринь Е.А. Понятие принудительного прекращения прав на земельные участки и классификация его оснований // Уникальные исследования XXI века. 2015. № 1.

20. Дроздов И.А., Козырь О.М. О вещных правах на земельные участки и иные природные объекты // Закон. 2009. № 5.

21. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.

22. Емелькина И.А. Природа права на строение, возведенное на чужом земельном участке, в свете изменения гражданского законодательства о вещном праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6.

23. Иванов А.А. Об основных направлениях совершенствования законодательства о вещных правах // Вестник гражданского права. 2008. № 4. Т. 8.

24. Исрафилов И.М. О системе вещного законодательства // Российский юридический журнал. 2010. № 3.

25. Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12.

26. Качановский Ю.В. Римское право в XX веке // Право и политика. 2001. № 4.

27. Ковалева Е.В. Вещное право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу // Право и государство: теория и практика. 2007. № 5.

28. Краснова Т.С. Комментарий к Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденному Президиумом ВС РФ 26.04.2017 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 7.

29. Крашенинников Е.А., Байгушева Ю.В. Односторонние и многосторонние сделки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.

30. Крашенинников Е.А. Заметки о конститутивном правопреемстве // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова. М.: Статут, 2008.

31. Кулагин М.И. Эволюция гражданского права в современных капиталистических странах // Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития). М., 1989.

32. Кулинич П. Что такое земельный сервитут? // Юридическая практика. 2003. № 24.

33. Куфлин А.С. Потребности субъектов и субъективные гражданские права // Право и проблемы юридической практики в сфере имущественных отношений: материалы Всерос. науч.-практ. конф. Н. Новгород: НКИ, 2009.

34. Кухарев А.Е. Концепция завещания с условием в гражданском законодательстве Украины // Наследственное право. 2015. № 1.

35. Леонтьева Е.А. Право застройки vs аренда // Закон. 2015. № 4.

36. Магазинер Я.М. Общая теория права на основе советского законодательства. Глава 7. Юридическое отношение (продолжение) // Правоведение. СПб.: Изд-во С.-Петербур. ун-та, 2000. № 1.

37. Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008. № 4.

38. Малеина М.Н. Обременение частным и публичным сервитутом зданий и сооружений // Хозяйство и право. 2006. № 7.

39. Малеина М.Н. Правовые аспекты установления и прекращения публичного земельного сервитута // Журнал российского права. 2004. № 12 (96).

40. Монахов Д.А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство // Вестник гражданского права. 2012. № 1.

41. Олейник Л.В. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2012. Вып. 4 (23).

42. Остапенко А.Г. Основания прекращения сервитутных правоотношений // Инновационные тенденции развития российской науки: материалы IV Междунар. (заоч.) науч.-практ. конф. молодых ученых. Красноярск, 2011.

43. Оськина И., Лупу А. Суперфиций как альтернатива сервитуту // ЭЖ-Юрист. 2012. № 10.

44. Псел О.П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. № 1.

45. Путря К.Е. Правовая природа права застройки в современном французском и отечественном праве // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1.

46. Пятков Д.В. Момент возникновения права собственности на недвижимость: новеллы законодательства и судебной практики // Вестник Барнаульского юридического института МВД России. 2017. № 1 (32).

47. Рудоквас А.Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4.

48. Рыбалов А.О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 10.

49. Рыбалов А.О. Легальный сервитут в российском праве // Вестник гражданского права. 2010. № 5.

50. Рыбалов А.О. Некоторые вопросы установления публичных сервитутов (на примерах из судебной практики) // Закон. 2016. № 6.

51. Рыбалов А.О. Право постоянного землевладения // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.

52. Свистунова М.В. Право застройки в проекте 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» // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2013. № 7-2.

53. Семенова Е.Г. Возникновение вещных прав на недвижимость: проблема понятий // Толкование правовых актов. Право и суд (теоретико-правовой, конституционно-правовой, гражданско-правовой, трудо-правовой аспекты): материалы II Всерос. науч.-практ. конф. Симферополь, 2019.

54. Семенова Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 10.

55. Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. 2016. № 4 (58).

56. Семенова Е.Г. О содержании права собственности на недвижимое имущество // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2018. № 2.

57. Семенова Е.Г. Отказ от права как способ прекращения вещных прав на чужую недвижимость // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. 2019. Т. 5 (71). № 3.

58. Семенова Е.Г. Право застройки: проблемы законодательной регламентации // Вестник экономической безопасности. 2018. № 4.

59. Семенова Е.Г. Приобретение вещных прав на недвижимость: проблемы определения способов // Вестник экономической безопасности. 2019. № 2.

60. Семенова Е.Г. Природа правоотношений пользования чужим земельным участком // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2018. № 7.

61. Семенова Е.Г. Сервитут: правовая природа и содержание // Общество и право. 2018. № 2 (64).

62. Семенова Е.Г. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве Российской Федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 11.

63. Семенова Е.Г. Системный подход и интервальная методология как методологическая основа исследований правового регулирования отношений в сфере недвижимости // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2016. № 3.

64. Семенова Е.Г. Способы возникновения вещных прав на основании завещания // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. 2019. Т. 5 (71). № 2.

65. Семенова Е.Г. Структура вещных прав в сфере недвижимости // Власть закона. 2018. № 1 (33).

66. Семенова Е.Г. Уничтожение имущества в механизме прекращения вещных прав на недвижимость // Актуальные проблемы сравнительного правоведения: материалы IV Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием профессорско-преподават. состава, аспирантов и магистров. Симферополь: КФУ им. В.И. Вернадского, 2019.

67. Семенова Е.Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость // Общество и право. 2019. № 1 (67).

68. Сергеев А.П., Терещенко Т.А. Соотношение понятий «ограничение» прав и «обременение» имущества в гражданском праве (на примере соотношения ограничений в виде особых условий использования земельных участков и сервитутов // Арбитражные споры. 2011. № 4.

69. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11.

70. Скловский К.И. Правомочие и полномочие в механизме возникновения гражданских прав // Хозяйство и право. 2004. № 11.

71. Стицина К. Суперфиций: за и против... // Юридическая практика. 2005. № 5.

72. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6.

73. Туктаров Ю.Е. Абстрактная модель передачи права собственности на движимые вещи // Вестник ВАС РФ. 2006. № 8.

74. Федорященко А.С. Прекращение права ограниченного пользования чужим земельным участком: правоприменительный аспект // Юридическая техника. 2018. № 12.

75. Харченко Г.Г. Возникновение и прекращение вещных прав: проблема понятий в Гражданском кодексе Украины // Публичное и частное право. 2013. № 2 (18).

76. Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Цивилистические исследования: ежегодник гражданского права / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2006. Вып. 2.

77. Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования: Вып. 1: сб. науч. тр. памяти проф. И.В. Федорова / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2004.

78. Цуканов В.И. Сервитут как вещное право // Закон и право. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. № 8.

79. Шеметова Н.Ю. Недвижимость: трансформация из социальной категории в правовую // Адвокат. 2014. № 7.

80. Шилохвост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8.

81. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. 2002. № 5.

82. Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения как средство обеспечения удовлетворения потребностей // Вопросы гражданско-правового обеспечения интересов потребите-

лей в свете решений XXVII съезда КПСС: межвуз. сб. науч. тр. Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 1997.

*Диссертации и авторефераты диссертаций*

1. Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: на примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

2. Афанасьев И.А. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.

3. Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2014.

4. Васильев Г.С. Переход права собственности на движимые вещи по договору: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2006.

5. Еськина И.А. Механизм приобретения гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2015.

6. Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002.

7. Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005.

8. Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005.

9. Каширский С.С. Преемство прав и обязанностей в гражданском правоотношении: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016.

10. Киселев И.А. Право собственности граждан на недвижимое имущество: особенности приобретения и осуществления: дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2005.

11. Копылов А.В. Ограниченные вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998.

12. Летяев В.А. Рецепция римского права в России XIX – начала XX в. (историко-правовой аспект): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2001.

13. Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002.

14. Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002.
15. Мартышкин С.В. Понятие и признаки реорганизации юридического лица: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2000.
16. Масынова Н.Н. Рынок недвижимости: вопросы теории и методологии: дис. ... канд. экон. наук. М., 2005.
17. Низамова Е.А. Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из завещательного отказа: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2011.
18. Огнева Н.И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
19. Пуляевская Л.В. Основания приобретения права собственности гражданами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2002.
20. Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.
21. Суханова Ю.В. Отказ от субъективных гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань. 2009.
22. Тарарышкина И.С. Основания приобретения права собственности гражданами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2005.
23. Хурцилава А.Г. Гражданско-правовые основания приобретения прав на нежилые помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
24. Чельшева Н.Ю. Основания и способы приобретения права публичной собственности в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2008.
25. Щеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006.

*Литература на иностранных языках*

1. Berger C. Allgemeines Grundstücksrecht // Immobilienrecht. Handbuch. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Schreiber K. (Hrsg.). Berlin, 2005.
2. Oertmann P., Sohm R., Eschenbach A. Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Berlin: Harrwitz, 1901.

3. Ramsey. Condominium: The New Look in Coops 3. Pamphlet published by Chicago Title & Trust Co. 1961.

*Ресурсы сети Интернет*

1. Концепция развития законодательства о вещном праве. Проект Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. URL: [http://privlaw.ru/concep\\_RZVP.rtf](http://privlaw.ru/concep_RZVP.rtf)

2. Камышанский В.П., Попова Ю.А., Попова Е.И. Содержание правоотношения застройки // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ). Краснодар: КубГАУ, 2015. № 09 (113). URL: <http://ej.kubagro.ru/2015/09/pdf/120.pdf>

3. Сирота Е.Г., Гонгало Ю.Б., Чайка И.Г. Практика применения норм о сервитутах (правах ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом). URL: [http://www.exgroup.ru/spravka/best\\_publications/publications\\_advocates/serv](http://www.exgroup.ru/spravka/best_publications/publications_advocates/serv)

## Оглавление

<b>Введение</b> .....	3
<b>Глава 1. Недвижимое имущество как объект вещных прав</b> .....	5
§ 1. Понятие недвижимого имущества как объекта вещных прав .....	5
§ 2. Виды объектов недвижимого имущества .....	25
<b>Глава 2. Структура вещных прав в сфере недвижимости</b> .....	34
§ 1. Проблема классификации вещных прав: доктринальные подходы .....	34
§ 2. Общая характеристика структуры вещных прав на недвижимое имущество .....	43
<b>Глава 3. Содержание вещных прав на недвижимое имущество</b> .....	57
§ 1. Право собственности на недвижимое имущество .....	57
§ 2. Вещные права на чужое недвижимое имущество .....	66
<b>Глава 4. Динамика вещных прав на недвижимое имущество</b> .....	86
§ 1. Возникновение и прекращение вещных прав на недвижимое имущество: проблема понятий .....	86
§ 2. Классификация способов приобретения и прекращения вещных прав на недвижимое имущество .....	93
§ 3. Основания приобретения (прекращения) вещных прав на недвижимое имущество .....	111
<b>Заключение</b> .....	136
<b>Литература</b> .....	138

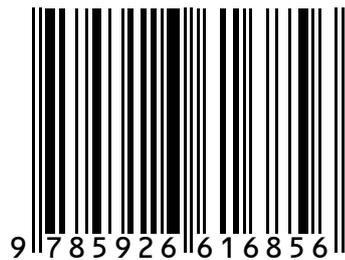
*Научное издание*

**Семенова Екатерина Геннадьевна**

**ВЕЩНЫЕ ПРАВА  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Редактор *М. В. Краснобаева*  
Компьютерная верстка *Г. А. Артемовой*

ISBN 978-5-9266-1685-6



Подписано в печать 27.12.2019. Формат 60x84 1/16.  
Усл. печ. л. 10,0. Тираж 50 экз. Заказ 874.

Краснодарский университет МВД России.  
350005, г. Краснодар, ул. Ярославская, 128.