

Чежин Федор Владимирович,
студент 2 курса магистратуры,
юридического факультета МФПУ «Синергия»

Научный руководитель:
Кубиевич Светлана Владимировна,
старший преподаватель кафедры Государственно-правовых дисциплин
и цифрового права МФПУ «Синергия»

ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Аннотация: В статье рассматриваются понятие и признаки ограниченных вещных прав на земельные участки. Кроме этого, исследован перечень ограниченных вещных прав на земельные участки по Гражданскому и Земельному кодексам РФ. В качестве основной проблемы в статье указано то, что земельное и гражданское право устанавливают разные списки ограниченных вещных прав, что вызывает конфликты и подчеркивает необходимость создания единой структурированной системы с подробным анализом данных понятий.

Ключевые слова: ограниченные вещные права; земля; земельный участок; право пожизненного наследуемого владения; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитут.

Abstract: The article deals with the concept and features of limited real rights to land plots. In addition, the list of limited real rights to land plots according to the Civil and Land Codes of the Russian Federation was studied. The main problem in the article is that land and civil law establish different lists of limited real rights, which causes conflicts and emphasizes the need to create a unified structured system with a detailed analysis of these concepts.

Key words: limited property rights; Earth; land plot; the right of lifetime inheritable possession; the right of permanent (unlimited) use; easement.

В настоящее время в России ещё не сформирована полноценная и детально проработанная система ограниченных вещных прав. Это отсутствие структурированной системы ограничивающих прав на недвижимость имеет негативное воздействие на возрастающие потребности общества в использовании земельных ресурсов. Такая неопределенность имеет исторические корни, в особенности в период советской эпохи, когда большая часть земель находилась в государственной собственности, и государственные органы тесно контролировали использование земель.

Из-за этих исторических факторов на современном этапе существует большое количество не востребуемых и неэффективно используемых территорий. Недостаточная проработанность системы ограниченных прав означает, что использование чужой земли с ограничениями остается сложной задачей из-за недостатка четких норм и правил. Кроме того, возникают столкновения между разными нормами гражданского и земельного законодательства, которые не всегда имеют ясное содержание. Все это создает ситуацию, в которой законодательная база недостаточно развита и определена, что влечет за собой множество дебатов на практическом и научном уровнях, а также разнообразие в способах поведения участников, вовлеченных в эти правовые отношения.

Особенно актуальной становится проблема ограниченных вещных прав в контексте развития частной собственности на недвижимость. Такие ограничения приобретают все большее значение, и поэтому регулирование собственности и ограничений на нее требует более детальной и последовательной работы со стороны законодателей.

Давайте начнем с того, что статьями гражданского законодательства определен список ограниченных вещных прав на земельные участки. В этот

список включены право бессрочного пользования, право наследуемого владения в течение жизни и сервитут. Первые два типа этих вещных прав имеют свои корни в советской юридической теории, когда происходили процессы государственной приватизации земельных участков и другой недвижимости через национализацию.

Кроме того, несовершенство системы регулирования этого понятия привело к появлению большого числа неэффективно используемых территорий. Это также способствовало возникновению завышенных цен на земельные участки и, как следствие, сделало их недоступными для большинства людей для строительства. Эта ситуация также нарушает права тех лиц, которые имеют приоритетные права на землю. К тому же, функция обеспечения финансовых отношений в данной области остается малоэффективной из-за этих проблем.

Внутри российского законодательства официально нет закрепленного определения понятия «ограниченные вещные права», также как и нет четкой характеристики их признаков. Также это относится и к общему определению вещных прав в целом. Всё же множество авторов в современной научной литературе предоставляют свои интерпретации данной категории, опираясь на имеющийся опыт и законодательную базу.

К примеру, Е.А. Суханов подходит к рассматриваемому понятию следующим образом: «ограниченное вещное право – это право на чужую вещь («*jurainrealiena*»), которая уже присвоена другим лицом – собственником»¹. Обозначение «права на чужую вещь» профессор не растолковывает.

По мнению исследовательницы И. А. Емелькиной, ограниченное вещное право можно определить как закрепленное законом право на использование чужой вещи, предоставляющее человеку полное владение в смысле возможности пользования и владения этой вещью. Это право имеет

¹ Суханов Е. А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. – 2005. – №1. – С.5.

абсолютный характер, что означает возможность осуществления контроля над ней и даже право распоряжаться ею в случаях, когда договором или законом это разрешено. Под определенными условиями, такими как наступление определенного события, это право может также включать в себя принудительную реализацию чужой вещи, или же даже предоставлять преимущественное право на приобретение собственности на эту вещь².

Согласно действующему законодательству, лицо, не являющееся владельцем земельного участка, может осуществлять определенные права на нем, включая права владения и пользования, а в некоторых ситуациях - право распоряжения, в рамках условий и пределов, установленных законом и соглашением с владельцем данного участка. Чтобы определить особенности ограниченных вещных прав, следует обратить внимание на следующие ключевые признаки:

1. Вещное право закрепляет за его обладателем непосредственное господство над вещью, то есть предоставляет возможность владения этой вещью;

2. Данные виды прав, как правило, обладают абсолютным характером защиты;

3. Характерным аспектом ограниченных вещных прав является их сохранение и при смене владельца данной вещи (например, при продаже, наследовании и др.) - это называется «правом следования»;

4. Еще одним характерным признаком ограниченных вещных прав может быть их бессрочный характер. Однако, право залога и аренды, хотя и являются ограниченными вещными правами, ограничены временными рамками. Также это может относиться к сервитуту, который может быть как временным, так и постоянным;

² Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки: дис. ... докт.юрид. наук. : 12.00.03 / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносов. – М., 2010. – 410 с.

5. Объектом ограниченных вещных прав всегда является индивидуально-определенная вещь, и если эта вещь уничтожается, то и само право теряет силу³.

Для дальнейшей детальной регламентации рассматриваемого вопроса следует выделить признаки ограниченных вещных прав. Анализ юридической литературы таковые делит на следующие группы:

1) общие, то есть применимые как для права собственности, так и для ограниченных вещных прав (абсолютный характер господства над вещью⁴, абсолютная защита вещных прав⁵, юридическая прочность вещных прав⁶, непосредственное право следования⁷, воздействие лица на индивидуально-определенную вещь⁸);

2) специальные, то есть те, которые отличают права на чужие земельные участки от основной группы основных вещных прав. К ним относятся:

1. Возможность защиты в порядке статьи 305 ГК РФ, предусматривающей защиту прав не собственника земельного участка.

2. Власть и господство над земельным участком в ограниченных масштабах, а не над поведением другого лица.

3. Ограниченный перечень возможностей в отличие от правомочий собственника.

4. Абсолютный, несамостоятельный, производный, зависимый от права собственности характер ограниченных вещных прав. Данные права

³ Парыгин С.Н. Определение понятия вещных прав и их признаки // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2015. – №4. – С. 105.

⁴ Сеницын С. А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность // СПС «Консультант-Плюс»

⁵ Буднева О. Г. Абсолютная защита как признак вещного права // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – №2. – С.165.

⁶ Муратова С. А., Смердина Ю. С. К вопросу о признаках вещных прав // Вопросы современной юриспруденции: материалы XXVIII международной заочной научно- практической конференции (28 августа 2013). – Новосибирск. – 2013. – С.33-34.

⁷ Ахметьянова З. А. О видах вещных прав и их системе // Ученые записки Казанского университета. – 2011. – № 4. – С. 37.

⁸ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. – Тула.: Статут, 2001. –С.220-221.

значительно обременяют собственника, ограничивая его господство над вещью.

Рассматриваемое право является достаточно сложной юридической конструкций в гражданском и земельном законодательстве. Это обусловлено тем, что в самих закрепленных нормативно-правовых актах нет конкретного и четкого определения ограниченных вещных прав на земельный участок.

Согласно взглядам исследователя И.В. Рыжих, ограниченное вещное право, в данном случае применительно к земельным участкам, следует рассматривать как абсолютное право, которое законодательно определено и дает возможность определенной группе лиц индивидуально использовать конкретный земельный участок. Это право ограничено определенным объемом, установленным законом, и оно также обусловлено определенными основаниями его возникновения⁹.

Определенная часть юристов высказывает мнение, что нет необходимости создавать отдельное понятие ограниченных вещных прав на земельные участки. Они считают, что эти права обладают всеми теми же характеристиками, за исключением объекта. В отличие от других ограниченных вещных прав, которые включают более разнообразные вещи, например, жилые помещения в многоквартирных домах¹⁰.

Из всех указанных аспектов можно сформулировать следующее окончательное определение: ограниченные вещные права на земельные участки – это носящие абсолютный характер права лиц, которые не являются собственниками земельных участков, обладают характером обременения и свойством следования за вещью, закреплены на уровне закона, устанавливают господство лица над индивидуально-определенной вещью, обладают вещно-правовой защитой и позволяют владельцу – несобственнику извлекать

⁹ Рыжих И.В. Правовое регулирование ограниченных вещных прав на землю. : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Московский университет Министерства внутренних дел РФ. – М., 2018. – 184 с.

¹⁰ Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки. – М.: Волтерсклувер, 2011. – С. 24-26.

полезные свойства из земельного участка, присваивать плоды или иные вещные блага от его использования.

Как уже было сказано ранее, в гражданском праве закрепляется перечень ограниченных вещных прав на земельные участки:

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
3. Сервитуты.
4. Право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом¹¹.

В земельном кодексе закреплен немного иной перечень ограниченных вещных прав:

1. Аренда земельных участков.
2. Сервитут.
3. Право безвозмездного пользования¹².

До 1 января 2015 года закон содержал такие ограниченные вещные права на земельные участки, как право пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, однако эти права были из него исключены¹³.

Земельное и гражданское право устанавливают разные списки ограниченных вещных прав, что вызывает конфликты и подчеркивает необходимость создания единой структурированной системы с подробным анализом данных понятий.

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – ст. 3301.

¹² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.

¹³ Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2014. – №32.

На сегодняшний день множество исследователей отмечают, что в российской правовой практике важно расширить набор ограниченных вещных прав на земельные участки. Это обусловлено тем, что в отечественном законодательстве ещё не сформирована полноценная и структурированная система прав на чужие вещи.

Е. А. Суханов полагает: к рассматриваемым правам следует относить также и «обеспечительные», такие как залог и удержание, ибо обладают теми же признаками ограниченных вещных прав, что и официально закрепленные в законодательстве¹⁴.

Н. В. Карлова придерживается позиции, что возможно возникновение также права залога, права доверительного управления и права пользования земельным участком в силу завещательного отказа¹⁵.

П. П. Згонников полагал, что возникают арендные правоотношения на основе договора между арендатором и собственником арендуемого земельного участка, а содержание прав арендатора, определяется исключительно усмотрением сторон арендного договора, включая различные возможности распоряжения арендованным имуществом¹⁶. Однако данное утверждение вызывает сомнения, поскольку сущность и характер ограниченных вещных прав формируются не путем соглашения с владельцем, а скорее непосредственно через законодательство. Ведь возникновение таких прав может иметь место вне зависимости от воли владельца, и они регулируются непосредственно законами, которые определяют разнообразные виды этих прав и устанавливают границы полномочий, составляющих их содержание.

¹⁴ Суханов Е. А. Ограниченные вещные права в гражданском праве. // ЭЖ-Юрист. – 2017. – № 9. – С. 85.

¹⁵ Карлова Н. В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова. – М., 2016. – 184 с.

¹⁶ Згонников П. П. Особенности ограниченных вещных прав юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника // СПС «Консультант-Плюс»

Таким образом, ограниченные вещные права должны отвечать следующим признакам: закреплять за правообладателем господство над вещью, обладать абсолютным характером, правом следования за вещью, объектом может являться только индивидуально-определенная вещь. Ограниченные вещные права на земельные участки закреплены в Гражданском и Земельном кодексах РФ.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – ст. 3301.
3. Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2014. – №32.
4. Ахметьянова З.А. О видах вещных прав и их системе // Ученые записки Казанского университета. – 2011. – № 4. – С. 37.
5. Буднева О.Г. Абсолютная защита как признак вещного права // Актуальные проблемы экономики и права. –2011.– №2. –С.165.
6. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки: дис. ... докт.юрид. наук.: 12.00.03 / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносов. – М., 2010. – 410 с.
7. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки. – М.: Волтерсклувер, 2011. – С. 24-26.
8. Згонников П.П. Особенности ограниченных вещных прав

юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника // СПС «Консультант-Плюс»

9. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова. – М., 2016. – 184 с.

10. Муратова С.А., Смердина Ю.С. К вопросу о признаках вещных прав // Вопросы современной юриспруденции: материалы XXVIII международной заочной научно- практической конференции (28 августа 2013). – Новосибирск. – 2013. – С.33-34.

11. Парыгин С.Н. Определение понятия вещных прав и их признаки // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2015. – №4. – С. 105.

12. Рыжих И.В. Правовое регулирование ограниченных вещных прав на землю.: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Московский университет Министерства внутренних дел РФ. – М., 2018. – 184 с.

13. Сеницын С.А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность // СПС «Консультант-Плюс»

14. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. – 2005. – №1. – С.5.

15. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве // ЭЖ-Юрист. – 2017. – № 9. – С. 85.

16. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Статут, 2001. –С.220-221.