ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Тема: "**Ограниченные вещные права"**

**Введение**

Как известно, институты гражданского (частного) права возникают и развиваются под непосредственным влиянием конкретных социально-экономических потребностей. Это в полной мере относится к категории вещных прав. В своё время И.А. Покровский писал, что «одним правом собственности мог бы удовлетвориться только разве самый примитивный экономический быт» [[1]](#footnote-1). Именно поэтому с развитием и усложнением капиталистического товарного оборота была единодушно отвергнута юридически обоснованная глоссаторами для времён феодализма идея разделённой собственности, которая допускала существование у нескольких лиц прав собственности на одну и ту же вещь. Она получила замену в виде разработанной германскими пандексистами теории ограниченных вещных прав, позволяющих юридически удовлетворительно обеспечивать экономически необходимое участие одного лица в праве собственности другого.[[2]](#footnote-2)

При этом следует иметь в виду, что категория ограниченных вещных прав по указанным историческим причинам была воспринята в континентальной правовой системе, и прежде всего в германском гражданском праве.

Современное российское гражданское законодательство предусматривает несколько групп ограниченных вещных прав. В эту систему входят:

**во-первых**, вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника;

**во-вторых**, ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков;

**в-третьих**, права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом жилыми помещениями);

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

В пункте 1 статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве ограниченных вещных прав прямо названы лишь первые две группы. В действительности ими, однако, не исчерпываются предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации иные вещные права. Вместе с тем перечень ограниченных вещных прав прямо предусмотрен законом и в этом смысле является исчерпывающим. Никаких иных вещных прав, кроме перечисленных выше, наше гражданское законодательство не допускает, и создать их в результате соглашения (договора) участников имущественного оборота невозможно. Это обстоятельство важно иметь в виду также и с учетом частых и серьезных изменений, которым пока подвержено формирующееся российское законодательство.

Целью данной дипломной работы является комплексное теоретическое исследование и системный анализ института ограниченных вещных прав, а так же особенности их правового регулирования.

Перед автором данной дипломной работы были поставлены следующие задачи:

* рассмотреть развитие ограниченных вещных прав в гражданском законодательстве России до 1917 года;
* проанализировать виды ограниченных вещных прав в законодательстве советского периода;
* охарактеризовать современное состояние Российского законодательства, регулирующего ограниченные вещные права;
* обозначить проблемы разграничения вещных и обязательственных прав;
* дать понятие ограниченных вещных прав;
* определить объекты ограниченных вещных прав;
* изучить проблемы классификации ограниченных вещных прав.

Методологическую основу работы составляют как общенаучный метод познания, так и частнонаучные методы: исторический, формально-логический, сравнительно-правовой, структурно-системный и др., широко применяемые в гуманитарных науках.

Структура работы определена кругом исследуемых проблем, ее целями и задачами. Работа состоит из введения, трёх глав, объединяющих шесть параграфов, заключения, библиографии.

Нормативной основойпослужили Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», иные федеральные законы.

Теоретическую основу исследования составили труды ученых-цивилистов (Андреев В.К., Брагинский М.И., Венедиктов А.В., Толстой Ю.К., Суханов Е.А., и другие.), учебная литература, комментарии действующего законодательства, публикации в периодических научных изданиях, судебная практика.

**1. Развитие российского законодательства об ограниченных вещных правах**

**1.1 Развитие ограниченных вещных прав в гражданском законодательстве России до 1917 года**

Учитывая, что такие виды ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления были созданы в 1960-е годы, то в данном параграфе будут рассмотрены исторические предпосылки развития таких институтов – как сервитут, залог, право пользования земельными участками.

Понятие сервитута и основы учения о сервитутом праве были заложены ещё в Древнем Риме. По существу, земельный сервитут можно считать самым старым правом на чужую вещь. Более того, некоторые цивилисты считали их «старее» собственности, то есть рассматривали как самые древнейшие из вещных прав. Сервитуты вызваны распадением общинного землевладения и возникновением мелкой поземельной собственности[[3]](#footnote-3). Задача их заключается в обеспечении хозяйственных интересов последней. Без сервитутов мелкая поземельная собственность была бы поставлена в безвыходное положение и земля утратила бы свое экономическое значение. Неволин следующим образом описывает развитие сервитутов в истории русского права. «Главное сельское имение в древние времена составляла пахотная земля. Другие земли, которые доставляли ей и владельцу ее разные выгоды и удобства, назывались по отношению к ней угодьями. Таковы были: леса, луга, места звериных и других промыслов. Со временем, в переносном смысле, земли этого рода, и независимо от их отношения к главному сельскому имению, стали называться угодьями. Они владельцам их могли принадлежать на тех же правах, на каких и всякая вообще поземельная собственность, следовательно на праве тяглых имуществ. В таком случае частные названия угодий указывали только на особенный способ пользования землями известного рода. Самым обыкновенным способом происхождения угодий всех трех разрядов было пожалование и, притом, в различных его видах; или правительство жаловало известному лицу определенную землю в собственность с обширнейшим правом пользования, сохраняя за собой право известных в нем угодий, которые были потом жалуемы другим лицам, или одному лицу было жалуемо угодье в известной казенной земле, а потом эта земля жаловалась другому лицу, с сохранением в ней прав угодья для первого. В том и другом случае образовалось право угодий в чужих землях». [[4]](#footnote-4)

В русском праве значительную роль для развития института вещного права сыграло Соборное уложение 1649 года[[5]](#footnote-5). В XVI и XVII главах данного

документа были освящены важнейшие элементы поместного и вотчинного землевладения. Соборное уложение определяло и права на чужую вещь: право ставить запруды на реке в пределах своего владения, право покосов, рыбной ловли, охоты в лесах на землях, принадлежавших другому владельцу, право проезжавших останавливаться на лугах, прилегающих к дороге и т.д. Как видно, в большинстве случаях речь шла не просто о правах на чужую вещь, а о сервитутах. Так, ст. 22 главы XVII Соборного Уложения устанавливала, сервитут на бортные ухожья: «А у которых помещиков и вотчинников отхожие бортные их ухожья в угодьях иных помещиков и вотчинников, а не на их поместных вотчинных землях, и им теми своими отхожими бортными ухожьи владеть по тому, как о таких бортных ухожьях писано выше всего в судной статье». [[6]](#footnote-6) Именно Соборное уложение 1649 года можно считать первым правовым источником сервитутного права в России. Надо также отметить, что установленные здесь сервитуты, за небольшим исключением, просуществовали вплоть до революции 1917 года и более того они возрождены современным правом. Дальнейшее развитие института вещных прав связано со Сводом Законов Российской Империи, введенного в действие в 1835 году[[7]](#footnote-7). Помимо права собственности в этот период защищалось и такое вещное право как право законного владения. В предреволюционной России под категорию вещных прав подводили широкий круг гражданских прав, особенно в области поземельных отношений. В это же время завершается формирование института прав на чужие вещи. Значительное место в данной системе занимали «угодья», которые являлись ни чем иным как сервитутами. Так, ст. 432 Свода Законов Российской Империи указывает, что «право собственности бывает неполным, когда оно ограничивается в пользовании, владении и распоряжении другими посторонними, также неполными на то же имущество правами, каковы суть: 1) право участия в пользовании и выгодах чужого имущества; 2) права угодий в чужом имуществе». Права угодий были представлены правами въезда в лес и правами пользования звериными и другими промыслами (ст. 452 Свода Законов Российской Империи). В литературе права на чужие вещи делили на: право пользование чужой вещью (например, право пожизненного пользования, право вечно-наследственной аренды и т.д.), в эту группу включались и сервитуты; право на получение известной ценности вещи (закладное право и т.д.) и право на приобретение известной вещи (право родового выкупа, право преимущественной покупки и т.д.).
Ю.С. Гамбаров писал: «Постановления нашего законодательства о сервитутах отличаются крайней неопределенностью и недостаточностью». Свод законов гражданских не давал определения вещных прав, в нем не употреблялись термины «вещные права» или «сервитуты». Права подобного рода содержались в двух разделах Свода законов – в отделении первом главы второй второго раздела книги второй под названием «Права участия частного в пользовании и выгодах чужого имущества» (ст. 442–451) и в отделении втором главы второй под названием «Право угодий в чужих имуществах» (ст. 452–466). К первой группе относились легальные сервитуты, основанные на праве соседства в городе и в сельской местности, которые ограничивали собственника в осуществлении принадлежащих ему прав (к ним, в частности, относились сервитуты света и вида, права прохода и доступа и т.п.). Вторая группа включала сервитуты, устанавливающие положительное частичное господство над вещью, которая не принадлежала, управомоченному лицу (среди них – право въезда в лес, право на бортные ухожья, право на бобровые гоны, сервитуты охоты и рыбной ловли и др.). [[8]](#footnote-8)

Разработанный в конце прошлого и начале нынешнего века, но так и не ставший законом проект Гражданского уложения[[9]](#footnote-9) содержал более конкретные и проработанные предписания, касающиеся ограниченных вещных прав. Книга третья проекта Гражданского уложения, носившая название «Вещные права», уже содержала отдельный раздел IV «Вотчинные права, выделенные из права собственности», куда наряду с правом наследственного оброчного владения, правом временного пользовладения входили и сервитуты, помещенные в третьей главе указанного раздела.

Надо отметить, что такое право – как право пожизненного наследуемого владения на территории Российского государства берёт начало ещё с ХIV века, когда переселенцам недвижимость предоставлялась в вечное пользование с правом её отчуждения и передачей по наследству. При этом на них обязанность платить чинш за пользование землёй, размер которого оставался всегда неизменным. Отсюда и наименование такого права – *чиншевое право*. На всё пространство России чиншевое право распространилось лишь в конце ХVIII века, но после 1917 года институт пожизненного наследуемого владения утратил свою актуальность. Титул пожизненного владения был закреплён в дальнейшем лишь в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 года. [[10]](#footnote-10) Под этим именем понималось вещное право наследственного пользования чужою землею под условием взноса платы в определенном размере навсегда. Объектом чиншевого права являлись как сельская, так и городская недвижимость. Оно существенно отличалось от арендного пользования тем, что оно, во-первых, бессрочно и, во-вторых, имело вещный характер. Чиншевые отношения в свое время устанавливались по письменным и словесным сделкам, и потому доказательствами этого права могли служить не только документы, но и свидетельские показания, дознание через окольных людей. Права чиншевика заключались в пользовании землею или домом, в распоряжении ими на случай своей смерти и в передаче их по сделке другому лицу, например на основании купли-продажи; передача чиншевого права на недвижимость совершалась крепостным порядком. Такая свобода распоряжений со стороны самого чиншевика давала право и его кредиторам обратить свое взыскание на чиншевый участок и требовать судебного отчуждения чиншевого права. Обязанности чиншевика сводились к уплате периодически известной суммы, чинша, размер которой устанавливался раз и навсегда и не мог быть возвышен по требованию собственника земли без согласия чиншевика. Но ничто, конечно, не мешало изменить условия чиншевого владения по взаимному соглашению. Чинш уплачивался или деньгами, или исполнением натуральных повинностей, или же тем и другим вместе. Неплатеж чинша давал собственнику право взыскивать сумму долга с чиншевика, что вело к прекращению чиншевого отношения. Возвращение земли, занятой чиншевиком, к собственнику возможно было в следующих случаях: 1) по отказу чиншевика и 2) при отсутствии законных наследников у чиншевика, не сделавшего при жизни распоряжения.

Крайне интересным для рассмотрения будет и *посессионное право*. Под этим именем понималось право наследственного пользовладения казенною землею в целях эксплуатации горного завода частным лицом (Горный устав 1912 года, ст. 4 и 5). Горный промысел или горный завод мог быть передан казною частному лицу или быть устроен самим частным лицом. Горнозаводчик пользовался не только землей, на которой или в которой находился завод, но также недрами земли для добывания материала заводского и лесным топливом. Наследственность и отчуждаемость права, а также влияние посессионеров смущали нашу практику, судебную и административную, в определении юридической природы посессионного права. Одно время Сенат держался того взгляда, что «посессионное право есть право частной собственности, но неполное, ограниченное условиями, вытекающими из назначения их (заводов) горнозаводской деятельности». Но позднее Сенат изменил свой взгляд: «Право собственности на землю и леса, приписанные к посессионному заводу, принадлежит казне, владелец же посессионного завода имеет лишь право пользования и владения оными, отдельного от права собственности, но не сходного с арендным пользованием; посессионное право представляет собою совершенно самостоятельный и отличный от арендного права род владения, заключающийся в том, что казна, сохраняя за собой право собственности на землю и леса, предоставляет их в пользование и распоряжение частных лиц под условием лишь употребления оных для определенных целей, а именно для действия горных заводов». В самом деле, закон указывал, что частные горные промыслы и заводы состояли в частном владении или на праве посессионном, или на праве владельческой собственности и этим ясно подчеркивал отличие права посессионного от права собственности.

Закон прямо называл земли посессионных заводов казенными землями, состоящими в бессрочном пользовании (Горный устав, ст. 302, п. 4). Пользование и владение посессионера связывалось с повышенным обложением его промыслов по сравнению с собственниками частновладельческих заводов и срочными арендаторами казенных горных земель. Посессионное пользование и владение обусловливалось действием горного завода, а соответственно с прекращением промысла земля и леса, отведенные под завод, должны были возвращаться в казну как к собственнику. [[11]](#footnote-11) Не менее сложно было развитие залогового права в России. В древнейшую эпоху обеспечением исполнительности должника служила его личность, а не имущество (закупничество). Наиболее раннею формою залога в России являлась передача вещей во владение кредитора, которое соединялось чаще всего с пользованием. Было высказано мнение, что древнее русское залоговое право представляло собою, подобно римской fiducia, не что иное, как отчуждение права собственности в пользу кредитора с сохранением за должником права выкупа в случае своевременного погашения долга[[12]](#footnote-12). По-видимому, первоначальною формою залога являлось предоставление кредитору пользования имением должника за полученную последним от кредитора сумму денег, причем не кредитор имел право требовать платежа долга, а должник имел право требовать возвращения имения при условии платежа долга. Дальнейшим развитием залога оказывается превращение владения и пользования при просрочке должника в право собственности кредитора: «ся закладная и купчая». В XVIII веке залоговое право опять приобретает временно свойственный ему характер права на чужую вещь. Законом от 01 августа 1737 года[[13]](#footnote-13) установлен был иной порядок взыскания по закладным. Залоговое право уже не превращается в право собственности, а заложенная вещь подлежит продаже с публичного торга. Порядок этот недолго продержался, потому что в 1744 году состоялось возвращение к правилам уложения, мотивированное ущербом для кредиторов от того, что «многие, дав деньги после занимаемых в закладных сроков, чрез многое время тех своих денег, ни закладного недвижимого имения не получают»[[14]](#footnote-14). Только с изданием в 1800 году Банкротского Устава[[15]](#footnote-15) для недвижимости произошла окончательная отмена старого порядка.

**1.2 Виды ограниченных вещных прав в законодательстве советского периода**

В период создания Советского государства и права институт вещных прав претерпевает значительные изменения. В государстве
признаются две формы собственности: государственная (земля, воды, леса, предприятия, железные дороги и т.д.) и собственность граждан, основанная на личном труде. Одним из первых законодательных актов советского государства стал декрет Всероссийского съезда Советов от 26 октября (7 ноября) 1917 года «О земле»[[16]](#footnote-16). Декрет отменял помещичью собственность на земли. Земля отчуждалась безвозмездно и передавалась крестьянам на праве пользования. Согласно п. 1 Крестьянского наказа о земле вся земля была обращена во всенародное достояние и передана в пользование всех трудящихся на ней. Право пользования могли получить все граждане России, желающие обрабатывать её своим трудом, и только до той поры, пока они в силах её обрабатывать (п. 6). Иными словами, допускалась возможность пользования землёй без указания срока, постоянно. [[17]](#footnote-17) Декрет «О земле» действовал в течение шести лет, но его положения легли в дальнейшем в основу советского земельного законодательства. Так, были приняты Декрет Совета народных Комиссаров от 29 декабря 1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью»[[18]](#footnote-18), Декрет «О социализации земель»[[19]](#footnote-19) (отменил «всякую собственность на землю», любые сделки с землей запрещались, земля передавалась только в пользование), Декрет ВЦИК от 27 мая 1918 года «О лесах»[[20]](#footnote-20), Декрет СНК РСФСР от 30 апреля 1920 года «О недрах земли[[21]](#footnote-21)». С 1922 года началась кодификация земельного законодательства, преследовавшая цель: «создать стройный, доступный пониманию каждого земледельца свод законов о земле». Кодификация завершилась созданием Земельного кодекса РСФСР 1922 года[[22]](#footnote-22). В его основных положениях подтверждалось, что вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы ведении она ни состояла, составляет собственность рабоче-крестьянского государства и образует единый государственный земельный фонд. Первым общесоюзным законом, определившим правовой режим всех категорий земель, стали Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные ЦИК СССР 15 декабря 1928 года[[23]](#footnote-23).

Первый Гражданский кодекс был принят в 1922 году[[24]](#footnote-24) в период нэпа и знаменовал собой окончательное признание новой властью имущественного (товарно-денежного) оборота. Он учитывал многие положения дореволюционного проекта Гражданского уложения, хотя, разумеется, прежде всего закреплял экономические основы нового строя. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года имел раздел «Вещное право», который включал право собственности, право залога и право застройки (ст. 52–105). Примечательно, что уже ГК РСФСР 1922 года допускал в качестве предмета залога вещи, определенные родовыми признаками (ст. 93), а также «долговые требования» и право застройки (ст. 87). Позже в связи с огосударствлением экономики и отрицанием частной собственности эти институты все реже стали применяться на практике, а Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февраля 1949 года были признаны утратившими силу статьи 71–84 Кодекса, регулирующие право застройки. В силу статьи 21 ГК РСФСР 1922 года земля признавалась только собственностью государства и не могла быть объектом гражданско-правовых сделок, в результате которых возможен переход имущества от одного лица к другому. Земля не могла быть предметом отчуждения по сделкам купли-продажи, дарения, залога, так как владение землей лицами и учреждениями, кроме государства, в силу статьи 21 ГК РСФСР 1922 года допускалось только на праве пользования. Надо отметить, что право постоянного (бессрочного) пользования более чётко регламентировалось в Основах 1968 года,[[25]](#footnote-25) согласно статье 9 которых землепользование могло быть (постоянным) и временным (краткосрочным или долгосрочным). На титуле постоянного (бессрочного) пользования могли использовать землю как граждане, так и юридические лица. В ГК РСФСР 1964 года[[26]](#footnote-26) из всех вещных прав законодатель закрепил одно лишь право собственности, помещенное во втором разделе кодекса. В этом кодексе мы не найдёт такие виды ограниченных вещных прав как – сервитут, залог (он отнесён к обязательственным правам), но в этот период образовались иные виды ограниченных вещных прав – право оперативного управления и хозяйственного ведения. Это новые конструкции, созданные специально в советском государстве для управления государственной собственностью. Согласно ГК РСФСР 1964 года можно определить признаки государственных юридических лиц. К государственным юридическим лицам относились производственные, научно-производственные и иные объединения, предприятия (заводы, шахты, совхозы и др.), учреждения (вузы, больницы, музеи). Научно-исследовательские и проектно-конструкторские институты, сбыто-снабженческие организации и т.д. [[27]](#footnote-27) Государство как единый собственник всего государственного имущества передавало предприятиям, объединениям, учреждениям и другим государственным юридическим лицам определенное имущество, необходимое для осуществления их деятельности.

С изменением политической и экономической ситуации в России возникла потребность в новом хозяйственном механизме, основанном на рыночной экономике, что и нашло выражение в возрождении прежних правовых категорий. Именно этим и объясняется появление в Законе РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 года[[28]](#footnote-28) статей 5, 6, а затем в Основах гражданского законодательства Союза СССР и республик (1991 года) категории «вещное право». Раздел II Основ провозглашает помимо права собственности – право полного хозяйственного ведения (статья 47) и право оперативного управления (статья 48), а статья 49 устанавливала, что земельные участки предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение или в пользование.

Соответственно, начало возрождения категории вещных прав в российском праве было положено Основами законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 года, законами РСФСР «О собственности в РСФСР», «О предприятиях и предпринимательской деятельности»[[29]](#footnote-29), принятыми в 1990 годы, Основами гражданского законодательства 1991 года, которые в числе ограниченных вещных прав называли наряду с правом полного хозяйственного ведения, также право оперативного управления, ограниченные вещные права на землю и другие природные ресурсы.

**1.3 Современное состояние Российского законодательства, регулирующего ограниченные вещные права**

Переход к рыночной организации экономики потребовал и реформирования ее законодательного оформления.

В современном гражданском законодательстве категории вещных прав посвящен раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации (1994 года), который включает в состав вещных прав: право собственности, прав пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом. Однако гражданское законодательство не дало легального определения «вещного права». Как справедливо заметил С.А. Хохлов: «Гражданский кодекс пошел по линии воспроизведения перечня вещных прав, а не простого определения, что такое вещное право и какое право нужно по каким-то критериям относить к вещным правам»[[30]](#footnote-30). Появление правовых норм об ограниченных вещных правах в современном гражданском праве России не является случайностью, а объективно отражает процесс сближения правовых систем современности. Главное назначение института собственности – «обеспечить профессиональное управление чужим имуществом в интересах определенных категорий лиц, не способных или не желающих его осуществлять». Право собственности является основополагающим, первоначальным правом в числе прочих вещных прав, поскольку другие права носят производный от этого права характер, а их владельцы имеют иной правовой титул (основание), чем собственник. Это определяет особенности субъектного состава правоотношений, одним из элементов которых выступает соответствующее ограниченное вещное право. «Для всех ограниченных вещных прав характерно то, что носитель вещного права находится не только в абсолютном отношении со всеми третьими лицами, но и в относительном правоотношении с собственником, каковы бы ни были основания возникновения и юридическая природа указанного правоотношения». [[31]](#footnote-31)

В статье 216 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации установлен перечень, содержащий, условно говоря, две группы ограниченных вещных прав: вещные права по использованию чужих земельных участков (право пожизненно наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и сервитуты, которые могут обременять также здания и сооружения) и вещные права юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника (право хозяйственного ведения и право оперативного управления). Конструкция «права хозяйственного ведения» и «права оперативного управления» – особенность российского гражданского права, обусловленная переходным характером имущественного оборота, который пока что, знает таких участников, как «предприятия» и «учреждения» – не собственники. «Государство, как собственник основной массы имущества, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами, в условиях планово-регулируемой, огосударствленной экономики, объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот «самостоятельные» юридические лица – «предприятия» и «учреждения», закрепляя за ними свое имущество на ограниченном вещном праве». [[32]](#footnote-32) Оба эти права значительно сужены в содержании и в объеме правомочий, которые их субъекты получают от собственников на закрепленное за ними имущество. Это объясняется тем, что «в условиях развития рыночных отношений и появления значительного частного сектора экономики конструкции таких ограниченных прав, как и их субъектов – не собственников, обнаружили свои слабости и недостатки, скрытые прежними условиями хозяйствования. В частности, в возможности злоупотребления предоставленной этим субъектам экономической свободой с целью передачи имущества собственника в частный сектор на убыточных для собственника условиях».

Рассматривая нормы о регулировании ограниченных вещных правах в области земельных отношений в настоящее время видно, что в Российской Федерации правовое регулирование вещных и иных прав на земельные участки, содержания этих прав, особенностей их приобретения, реализации и прекращения основывается на соответствующих положениях Конституции РФ[[33]](#footnote-33). Конституционные положения получают развитие и конкретизацию в актах гражданского, земельного, лесного, водного и других отраслей законодательства России. Поэтому важнейшими источниками нормативного регули-рования ограниченных вещных прав на земельные участки являются Гражданский кодекс РФ (ред. от 17.07.2009 года)[[34]](#footnote-34), Земельный кодекс РФ (ред. от 27.12.2009 года)[[35]](#footnote-35), другие федеральные законы и подзаконные правовые акты. Государственная регистрация прав и ограничений на земельные участки осуществляется в соответствии с ФЗ РФ от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 27.12.2009 года)[[36]](#footnote-36). Однако подчеркну, что основные правовые нормы, регламентирующие ограниченные вещные права на землю, содержатся в гражданском и земельном законодательстве России. В ГК РФ указанные нормы сгруппированы в главах раздела II «Право собственности и другие вещные права», в частности, в статьях главы 17 «Право собственности и другие вещные права на землю». Статья 216 Гражданского кодекса Российской Федерации ввела новое право на земельный участок, которое ранее в российском гражданском законодательстве отсутствовало – сервитут. Глава 17 ГК РФ содержит лишь общие положения о земельных сервитутах, где в четырех статьях (ст. 274 – 277 ГК РФ) указывается на понятие и признаки сервитута, основания приобретения и прекращения. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года №136-ФЗ содержит лишь три статьи, посвященные сервитутному праву и несколько статей, косвенно затрагивающих его. Но указанные нормы не дают четкого представления о праве сервитута. Остаются пробелами положения об объеме права пользования, порядке реализации прав, сервитутной плате и т.д. К ограниченным вещным правам на землю в современном законодательстве относятся так же постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение и безвозмездное срочное пользование земельными участками. Однако проведённый анализ статей современного гражданского и земельного законодательства Российской Федерации позволяет сделать вывод, что нормы регулирующие осуществление этих прав находятся в смысловой взаимосвязи, отражают определенные в науке общие и особенные признаки вещных прав и благодаря своему разнообразию отражают комплексный подход законодателя к введению новых правил имущественного оборота в условиях рыночной экономики.

**2. Понятие и признаки ограниченных вещных прав**

**2.1 Проблемы разграничения вещных и обязательственных прав. Понятие ограниченных вещных прав**

Гражданское право регулирует имущественные отношения между различными субъектами оборота. Эти имущественные права могут иметь разное содержание, могут возникать по различным основаниям. В зависимости от указанных обстоятельств, все имущественные права подразделяются на: вещные и обязательственные. Различие вещных от обязательственных прав состоит в следующем:

1. Ключевой трудностью толкования является определение вещных прав, и отграничение от противоположенной категории – обязательственных прав. Задача состоит в отыскании признаков вещного права, особенно если учесть, что законодатель оставил этот вопрос открытым. Вещное право в объективном смысле можно определить как совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих принадлежность вещи отдельным лицам. С точки зрения раскрытия их содержания, вещные права традиционно определяются как такие права, которые предоставляют субъекту непосредственное господство, непосредственную власть над вещью[[37]](#footnote-37).

Обязательственные права, в отличие от вещных, предоставляют субъекту не власть над вещью, а право требования, иными словами, власть над действиями другого лица[[38]](#footnote-38).

2. Важной особенностью ограниченных вещных прав, отличающей их от обязательственных прав, является замкнутость их перечня. Виды обязательств многообразны. Они могут возникать как из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, так и из договоров, иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему (ст. 8, 307 ГК РФ). Иначе решен вопрос в отношении вещных прав. Их перечень устанавливает только закон. Стороны не могут по своему усмотрению в договоре либо в односторонней сделке определить какое-либо вещное право, не предусмотренное в законе. [[39]](#footnote-39)

Перечень вещных прав, закрепленных в российском законодательстве, немногочислен. В соответствии со ст. 216 ГК вещными, наряду с правом собственности, признаны, в частности, следующие права лиц, не являющихся собственниками (вещные права): – право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом и сервитута.

Неточная формулировка статьи 216 ГК РФ привела к разночтению закона.

3. Вещные права являются абсолютными и действуют в отношении неопределенного круга лиц, а юридически значимое действие обязательственных прав ограничивается конкретной личностью должника. Отсюда следует ряд принципиальных отличий в способах защиты прав, их содержании и основаниях возникновения. Обладатель вещного права активен, он самостоятельно может реализовать принадлежащие ему правомочия, ему нет необходимости прибегать к содействию обязанных лиц. На последних, круг которых является неопределенным, лежит пассивная обязанность не мешать ему в осуществлении своего права. Этим вещные права отличаются от обязательственных, которые являются относительными правами.

4. Различают вещные и обязательственные права и по объектуhttp://www.zpu-journal.ru/e-zpu/2008/8/Grishin/ - \_ftn14. Вещные права имеют объектами индивидуально-определенные вещи, а объектом обязательственного – действия, обязательства. Поэтому для защиты нарушенных вещных прав используются единые средства защиты. И право собственности, и вещные права лиц, не являющихся собственниками, защищаются от нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном в п. 4 ст. 216, ст. 301–305 ГК РФ. Вещи, определяемые родовыми признаками, и различные нематериальные блага объектами вещных прав также не являются.

5. Отличает вещные права и их бессрочность, что объясняется их природой и намерением правообладателя удовлетворять свои потребности и владеть имуществом на длительной и постоянной основе. Обязательство же по своей сути изначально направлено на его прекращение путем надлежащего исполнения и осуществляется в пределах определенного срока, по истечении которого предполагается возврат имущества собственнику. Иными словами: вещные права создаются, чтобы жить; обязательственные, чтобы прекратить свою жизнь.

6. В связи с этим для вещных прав характерно так называемое право следования, выражаемое афоризмами: вещное право следует за вещью или – перемена собственника вещи не уничтожает вещных прав на неё (например, продажа заложенной вещи не прекращает права залогодержателя, но обращает его против приобретателя вещи; продажа участка, обремененного реальным сервитутом, означает переход обременения на нового хозяина). В соответствии с п. 3 ст. 216 ГК РФ переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на имущество. Так же сохраняется вещное право хозяйственного ведения за государственным (муниципальным) предприятием в случае перехода права собственности на него (в качестве имущественного комплекса) к другому собственнику; при переходе права собственности на учреждение к другому лицу это учреждение сохраняет право оперативного управления на принадлежащее ему имущество (ст. 300 ГК РФ). Право следования не свойственно обязательственному праву, поскольку обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (абз. 1 п. 3 ст. 308 ГК РФ). Для обязательственных прав характерно то, что они следуют за лицом, а не за вещью.[[40]](#footnote-40)

7. Наконец, защита вещных прав характеризуется абсолютностью, то есть направленностью против любого и каждого, кто посягнет на вторжение в эти права; в противоположность этому, защита обязательственных прав носит относительный характер, так как может быть направлена только против конкретного лица, связанного обязательством с тем, кто эту защиту применяет. [[41]](#footnote-41)

Практическое значение разграничения вещных и обязательственных правоотношений состоит в следующем. *Вещные правоотношения* реализуются непосредственными действиями самого управомоченного лица, а *обязательственные* – через исполнение обязанностей должником. Иначе говоря, носитель вещного права имеет возможность непосредственно, без содействия

обязанных лиц, удовлетворить свои интересы, в то время как лицо, обладающее обязательственным правом, может удовлетворить свои интересы только через действия обязанного лица.

Однако, принимая во внимание некоторую условность деления прав на вещные и обязательственные, необходимо помнить, что между ними, безусловно, существуют и сохраняются различия, которые имеют практическое значение и отражаются на подходах к законодательному регулированию названных прав.

В Гражданском кодексе Российской Федерации положения, относящиеся к вещным правам, сконцентрированы в разделе II «Право собственности и другие вещные права». Наименование раздела подчеркивает как единство правовой природы этих гражданских прав, так и особое положение права собственности в группе вещных прав. Право собственности отличается от других вещных прав полнотой содержания. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать по поводу его имущества любые действия, не противоречащие нормам права и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ). Никто из субъектов других вещных прав не имеет такой полноты правомочий на принадлежащее им имущество. Объем их прав по использованию имущества ограничен законом и волей собственника.

Это объясняется тем, что любое допускаемое законом другое вещное право производно от права собственности. Собственник, передавая часть своего имущества (либо разрешая использование его) другому лицу в оперативное управление, хозяйственное ведение либо иное вещное право, сохраняет за собой право собственности на это имущество. Поэтому никто из субъектов других (кроме права собственности) вещных прав не может обладать всей совокупностью правомочий собственника. Право собственности всеобъемлюще. По сравнению с ним любое иное вещное право ограничено по объему[[42]](#footnote-42).

Выделяя группу вещных прав, принадлежащих не собственникам, закон именует их вещными правами лиц, не являющихся собственниками. В литературе их называют «ограниченные вещные права». [[43]](#footnote-43)

В цивилистической науке предпринимались многочисленные попытки дать определение понятию ограниченных вещных прав. Д.И. Мейер предложил следующее определение: «Право на чужую вещь*,* обыкновенно называемое у нас правом угодья*,* также угодьем*,* составляет господство стороннего лица над вещью, независимо от личности ее собственника». [[44]](#footnote-44) К.Д. Кавелин, выделяя положительную и отрицательную стороны абсолютного права, считал, что «когда какое-нибудь отношение к вещи, закрепленное за собственником, навсегда или на время ограничивается в пользу другого или других лиц, или когда оно закреплено за другим лицом или лицами, то возникающие отсюда для этих других права называются правами в чужой вещи»[[45]](#footnote-45). Ещё раньше некоторые цивилисты отмечали, что категория вещных прав не представляет собой единого, однородного целого, состоит из разнородных прав, поэтому дать исчерпывающее и адекватное их определение не представляется возможным. По всей видимости, эта позиция нашла свое отражение и в Гражданском кодексе Российской Федерации – статья 216 не содержит определения ограниченных вещных прав, а перечисляет лишь некоторые такие права и их признаки. Суммируя вышеизложенное, можно сказать, что ограниченные вещные права: во-первых, характеризуются производностью и зависимостью от права собственности, будучи правами на чужие (уже присвоенные собственниками) вещи; во-вторых, возникают на основании прямо указанных в законе юридических фактов, а не по воле собственника; в-третьих, в качестве «вещных обременений» собственности включают в себя «право следования» за имуществом (право собственности на него); в-четвёртых, исчерпывающим образом определены законом как по видам, так и по содержанию отдельных прав; в-пятых, обычно подлежат официальному закреплению в государственном реестре (поскольку речь чаще всего идёт о правах на недвижимость).

Таким образом, под ограниченным вещным правом следует понимать зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право, заключающееся в возможности в том или ином ограниченном, точно определённом законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли).

**2.2 Объекты ограниченных вещных прав**

Всякое гражданское правоотношение имеет свой объект, в качестве которого выступает то, по поводу чего возникает и осуществляется деятельность его участников. Вопрос об объектах ограниченных вещных прав нуждается в особом рассмотрении, ибо его ошибочное решение опять-таки неизбежно ведет к смешению вещных и обязательственных прав. Прежде всего объектом рассматриваемых прав, как и вещных прав в целом, по самой их сути являются индивидуально-определенные вещи*.* Нельзя бьпь собственником или залогодержателем абстрактных 100 кг зерна или 5 га земли, хотя вполне можно быть управомоченным лицом в обязательстве по их приобретению (например, по договору купли-продажи). [[46]](#footnote-46)

В своей первоначальной основе ограниченные вещные права имели объектом не просто вещи, но исключительно недвижимость: земельные участки и находящиеся на них строения и сооружения. Большинство таких прав, ныне признанных различными правопорядками (включая и отечественный), тоже имеют объектом различные недвижимости. Помимо земли к ним добавились жилые и нежилые помещения, а в российском праве – и упомянутые имущественные комплексы. Не вдаваясь в споры, развернувшиеся в нашей литературе вокруг понятия «недвижимость», следует лишь подчеркнуть, что речь идет о юридической,а не о «физической» (технической) категории. Современный уровень техники давно позволяет «двигать» практически любые объекты, включая здания, сооружения и даже землю. Поэтому бессмысленны попытки «увязать» понятие недвижимости исключительно с землей как с физическим объектом (хотя следует признать, что на подобную трактовку наталкивает традиционное определение недвижимости в абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК). Что касается иных видов недвижимости, то следует отметить появление среди них отдельных жилых и нежилых помещений, в действительности являющихся лишь частями соответствующих зданий или иных строений. Значительный «вклад» в такой подход внесло законодательство о приватизации жилья, благодаря которому самостоятельными объектами недвижимости стали не только квартиры, но и отдельные жилые комнаты[[47]](#footnote-47). В конечном счете объектами некоторых ограниченных вещных прав стали части домов и других строений, даже технически не предназначенные для самостоятельной эксплуатации.

Вместе с тем явно ошибочно и предложение рассматривать земельный участок и находящиеся на нем строения в качестве единой, юридически неделимой вещи, исключающей появление у этих объектов разных собственников, что противоречит не только классическим подходам, но и общепринятому порядку (строения нередко возводятся на земле, полученной застройщиком в аренду или на ином предусмотренном законом титуле, что не вызывает каких-либо трудностей в правоприменительной практике).

Между тем здесь имеет место то же недоразумение, что и при анализе понятия «недвижимость» с технических, а не с юридических позиций. В действительности обычное жилое здание (или нежилое строение) представляет собой единую, индивидуально определенную вещь – юридически неделимыйобъект. Его технически возможная делимость на отдельные этажи, комнаты или помещения, подвалы и чердаки и т.д. все равно, как правило, исключает их самостоятельную, раздельную эксплуатацию при наличии общих для всех несущих конструкций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования (если только речь не идет о так называемых «встроенно-пристроенных помещениях», которые по изначальному архитектурному замыслу призваны быть вполне самостоятельно эксплуатируемыми объектами).

В рассматриваемой ситуации допускается лишь общая долевая собственность на объект в целом (с выделением соответствующих помещений в пользование отдельных сособственников в большем или меньшем соответствии с их долей в праве на общее имущество), но невозможна индивидуальная собственность на части этого объекта. В противном случае возникают логически неразрешимые споры о том, кто же из соседей является «собственником» общей стены и вправе сверлить в ней дыру для того, чтобы повесить картину, или кто из них собственник пола (представляющего собой потолок для живущего внизу соседа) либо потолка (являющегося полом для живущего вверху соседа) и что же, собственно, составляет объект их права собственности. Ситуация усугубляется, когда жильцы становятся «собственниками» отдельных комнат в коммунальной квартире (когда возникает вопрос о праве собственности на «места общего пользования», лестничные клетки и т.п.), не говоря уже об «ипотеке» таких комнат или о встречающейся в современной коммерческой практике, «ипотеке» части дома (составляющей, например, 99% его общей площади). При этом возможные споры касаются признания на соответствующие объекты именно вещных, а не обязательственных прав, ибо последние (например, в форме аренды) могут иметь объектом любые обособленные помещения, поскольку они передаются лишь во временное пользование на соответствующих условиях.[[48]](#footnote-48)

Правда, для жилых домов большинство подобных споров исключили с помощью конструкции кондоминиума, управляемого принудительно создаваемым собственниками «товариществом собственников жилья» (ст. 291 ГК) с не очень ясным правом названного юридического лица на переданное ему «в управление» имущество. Однако это повлекло появление новых объектов недвижимости: кондоминиумов как имущественных комплексов, принадлежащих на праве долевой собственности собственникам квартир и других жилых помещений в соответствующем доме (п. 1 ст. 290 ГК). При этом доля в праве на имущество кондоминиума не может отчуждаться собственником отдельно от права собственности на жилое помещение (п. 2 ст. 290 ГК), а поскольку последнее в отличие от кондоминиума не составляет объект общей долевой собственности, то применительно к указанной доле отсутствует право преимущественной покупки. Следовательно, здесь имеет место вынужденное отступление от традиционных вещно-правовых начал (в данном случае от основ режима общей долевой собственности).

«Логическим» завершением подхода к рассматриваемой проблематике, закрепленного действующим отечественным законодательством, стало признание объектом права собственности «земельной доли», которая не только не относится к какому-либо конкретному земельному участку, но «в отличие от гражданско-правового порядка» может отчуждаться своим собственником без соблюдения права преимущественной покупки и даже быть объектом аренды, причем допускается и многосторонняя аренда упомянутых прав. [[49]](#footnote-49)

В развитом имущественном обороте объектом вещных, прав в отдельных исключительных случаях могут становиться и некоторые права. Речь идет о залоге прав.

По российскому праву залог – единственное вещное право, объектом которого могут выступать наряду с недвижимыми и движимые вещи. Кроме того, в отличие от большинства других ограниченных вещных прав залог чаще возникает в силу договора, т.е. по соглашению с собственником вещи, а не только в силу закона (п. 3 ст. 334 ГК).[[50]](#footnote-50) Следовательно, и у нас залог является достаточно своеобразным ограниченным вещным правом, наличие которого не колеблет, однако, общих принципов вещного права.

**2.3 Проблемы классификации ограниченных вещных прав**

Ограниченные вещные права традиционно подвергались различной теоретической систематизации. И.А. Покровский выделял три основные группы таких прав:

1) права пользования чужими вещами (сервитуты, право застройки и эмфитевзис, или «наследственное оброчное владение»);

2) права на получение известной ценности из чужой вещи (к которым он, в частности, причислял залоговое право, а также «вотчинные выдачи», т.е. права на получение чего-либо от собственника земли);

3) права на приобретение известной вещи (к которым им были отнесены право преимущественной покупки и некоторые виды сервитутов, предусматривавшие приобретение права собственности на плоды от используемого имущества).[[51]](#footnote-51)

К сожалению, отечественная цивилистика более полувека назад была вынуждена отойти от этих классических подходов и в настоящее время пока лишь пытается возродить их. При этом, с одной стороны, появились искусственно созданные для нужд огосударствленной экономики ограниченные вещные права «оперативного управления» и «хозяйственного ведения», не имеющие аналогов в развитых правопорядках и не соответствующие традиционным цивилистическим воззрениям. С другой стороны, ряд известных ранее ограниченных вещных прав оказался просто забытым в этом качестве либо невостребованным из-за неразвитости оборота недвижимости, особенно – земельных участков и прав, на них (например, право застройки и узуфрукт), а залог стал рассматриваться законом лишь как способ обеспечения надлежащего исполнения обязательств, что дало основания подвергать сомнению его вещную природу.

В связи с этим «набор» ограниченных вещных прав и их система в современном российском гражданском праве не совпадают с традиционной систематизацией. Из указанных трех групп таких прав отечественному правопорядку пока бесспорно известна лишь первая. Поэтому и систематизация данных прав проводится внутри этой группы по иным, нежели классические, принципам. Ее основным критерием стали не содержание, а объекты рассматриваемых прав. С этой точки зрения можно выделить четыре группы ограниченных вещных прав:1) права по использованию чужих земельных участкови других природных ресурсов (земельные, водные, лесные и градостроительные сервитуты, а также права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования);

**2)** права по использованию чужих жилых помещений(право пользования жилым помещением члена семьи его собственника, право пользования жильем по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу завещательного отказа);

**3)** «обеспечительные» права– залог (включая залог недвижимости – ипотеку) и удержание (вещная природа которых оспаривается в современной отечественной литературе);

**4)** права на «хозяйствование с имуществом собственника»(«хозяйственное ведение» и «оперативное управление»), объектом которых являются имущественные комплексы унитарных предприятий и учреждений.

При этом кодекс в п. 1 ст. 216 в качестве ограниченных вещных прав прямо называет лишь первые две группы. В действительности ими, однако, не исчерпываются предусмотренные как Гражданским кодексом РФ, так и другими законами иные вещные права.

По мере развития законодательства этот перечень может изменяться и дополняться. Так, преимущественное право покупки недвижимой вещи или доли в праве собственности на нее при придании ему законом свойств права следования вполне может быть квалифицировано как ограниченное вещное право. В этом же качестве может быть рассмотрено и право получателя ренты, обременяющей недвижимость, а также право покупателя предприятия (имущественного комплекса) распоряжаться приобретенным имуществом еще до его полной оплаты или до государственной регистрации данной сделки «в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено» (п. 3 ст. 564 ГК РФ).[[52]](#footnote-52)С сожалением приходится констатировать, что в большинстве современных отечественных работ, в том числе учебных, авторы вообще не обращаются к проблеме систематизации ограниченных вещных, прав.

**3. Виды ограниченных вещных прав и их характеристика**

Основные виды ограниченных вещных прав названы в статье 216 ГК РФ: право владения и пользования земельными участками, сервитуты, права хозяйственного ведения и право оперативного управления.[[53]](#footnote-53)

В доктрине предлагается относить к числу вещных и некоторые другие имущественные права, в частности залог и право удержания. Все упомянутые виды ограниченных вещных прав будут рассмотрены автором работы в данной главе.

**Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления**

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления – два вида ограниченных вещных прав в российском законодательстве, которые могут принадлежать только юридическим лицам, причём не всем, а лишь некоторым их разновидностям. Закон определяет право хозяйственного ведения как вещное право, предоставляющее государственному или муниципальному унитарному предприятию (за исключением казенных предприятий) возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им на этом праве имуществом в пределах, определяемых Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 294).

Субъектами права хозяйственного ведения в соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» [[54]](#footnote-54) (ред. от) являются следующие виды унитарных предприятий: федеральное государственное предприятие, государственное предприятие субъекта Российской Федерации и муниципальное предприятие. Объектами права хозяйственного ведения являются сами предприятия, как имущественные комплексы, а также входящие в состав этих комплексов любые виды имущества, предназначенного для деятельности предприятий: здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права.

Нормы Гражданского кодекса РФ свидетельствуют об ограниченности права хозяйственного ведения, поскольку одновременно у другого субъекта существует право собственности на это же имущество. Ограничения касаются главным образом правомочия распоряжения имуществом. Так, без согласия собственника предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом. Остальным имуществом оно распоряжается самостоятельно при условии, что законом или иными правовыми актами не установлено иное (п. 2 ст. 295 ГК; ст. 6, п.п. 1 и 2 ст. 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

Рассматривая данные нормы видно, как это апробируется на практике: муниципальное унитарное предприятие «Тепловодоснаб», юридический адрес: 433870, Ульяновская область, рабочий посёлок Новоспасское, улица Горшенина, дом №15, приняло решение о продаже газопроводов, находящихся на балансе предприятия и закреплённых на праве хозяйственного ведения, ООО «Ульяновскоблгаз». Учитывая, что данные объекты, а так же право хозяйственного ведения, согласно статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат (ит) государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы, МУП «Тепловодоснаб» зарегистрировало право хозяйственного ведения на газопроводы, расположенные на территории муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области. Для совершения сделки согласно требований гражданского законодательства предприятию необходимо получить согласие собственника имущества, либо данная сделка будить считаться ничтожной с момента её совершения, так как не будут соблюдены условия закона. Согласно устава МУП «Тепловодоснаб», учредителем предприятия является – Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области, как уполномоченный орган муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области в области имущественных отношений. В Уставе муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области в главе «Исключительные полномочия Совета депутатов» указано, что крупные сделки с недвижимым имуществом совершаются с согласия Совета депутатов, на основании представленных документов уполномоченного органа. В решении Совета депутатов муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области от 2007 года было дано согласие МУП «Тепловодоснаб» на совершение сделки купли-продажи газопровода и отчуждение имущества из муниципальной собственности, с условием оплаты в рассрочку на три года равными долями от суммы договора. Сделка состоялась и переход права был зарегистрирован с обременением оплаты в Управлении федеральной регистрационной службы Ульяновской области в январе 2008 года.[[55]](#footnote-55)

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указывается, что собственник не вправе изымать, передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении государственного (муниципального) предприятия. Условия договоров, заключаемых собственником с унитарным предприятием, которые изменяют характер и пределы указанных в ст. ст. 294, 295 ГК РФ правомочий, являются ничтожными (п. п. 39, 40). [[56]](#footnote-56)

Являясь юридическим лицом, унитарное предприятие самостоятельно отвечает по обязательствам всем своим имуществом и не несет ответственность по обязательствам собственника этого имущества (п. 5 ст. 113 ГК). В свою очередь, собственник имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения, также не отвечает по обязательствам последнего. Исключение предусмотрено в п. 3 ст. 56 ГК, устанавливающем, что в случаях несостоятельности предприятия, обусловленной указаниями собственника его имущества, на последнего может быть возложена субсидиарная ответственность по обязательствам предприятия. Обратимся к судебной практике: в апреле 2009 года к Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области предъявил иск конкурсный управляющий МУП «Тепловодоснаб» Захаров С.В. о взыскании с Комитета 16 890 012 рублей в порядке субсидиарной ответственности, так как Комитет являлся учредителем данного предприятия. В обоснование своих требований управляющий указал, что Комитет не законного расторг договор безвозмездного пользования имуществом с МУП «Тепловодоснаб», тем самым имущество было извлечено из деятельности предприятия, что повлекло убытки, а затем и банкротство предприятия. Дело рассматривалось в Арбитражном суде Ульяновской области. Рассмотрев все представленные документы, доводы сторон, судья отказал в удовлетворении иска конкурсному управляющему на следующих основаниях. В решении указано, что закон прямо предусматривает, случаи привлечения к субсидиарной ответственности учредителей предприятия, а именно статья 56 ГК, которая указывает, что учредитель может быть привлечён только если в результате его действий было вызвано банкротство предприятия. Комитет данных действий не совершал, изъятое имущество не участвовало в деятельности предприятия и не могло приносить прибыль или убытки. [[57]](#footnote-57) Моментом возникновения права хозяйственного ведения у унитарного предприятия закон считает момент передачи ему имущества собственником, если иное не установлено законом, другими правовыми актами или решением собственника. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении от 17 сентября 1992 г. №13 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности» указывает, что о наличии вещного права предприятия на имущество, полученное от собственника, можно говорить, если из законодательных актов, договора собственника с предприятием или из характера его взаимоотношений с собственником не вытекает, что имущество передано ему собственником временно с условием возврата собственнику, либо для иных целей, не связанных с закреплением имущества за предприятием в полное хозяйственное ведение (п. 1). [[58]](#footnote-58)

После принятия Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» унитарное предприятие обязано осуществить государственную регистрацию вещного права хозяйственного ведения на предприятие как на имущественный комплекс в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.[[59]](#footnote-59) Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного вещного права. Согласно пункта 3 статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного ведения прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника.

**Право оперативного управления.** Согласно пункта 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации право оперативного управления является вещным правом, предоставляющим казенному предприятию, а также учреждению в отношении закрепленного за ними имущества возможность осуществлять в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им.

Субъектами права оперативного управления на имущество, закрепленное за ними собственниками, признаются казенные предприятия и учреждения. Казенные предприятия создаются на базе государственной и муниципальной собственности. Объектами права оперативного управления являются имущественные блага, перечень и правовой режим которых во многом совпадает с изложенным выше применительно к объектам права хозяйственного ведения. Однако в составе объектов права оперативного управления значительное место занимают деньги, которые выделяются государственным и муниципальным учреждениям из соответствующих бюджетов. Что же касается содержания права оперативного управления, то оно по объему правомочий обладателей этого права значительно уже права хозяйственного ведения. Согласно статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации казенное предприятие, а также учреждение в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им.

Собственник реализует эту возможность на этапе разработки и утверждения учредительных документов, определяя в них цель деятельности создаваемого им юридического лица, а также назначение передаваемого ему имущества. Собственник единолично решает вопрос о распределении доходов казенного предприятия (пункт 2 статьи 297 Гражданского кодекса Российской Федерации).[[60]](#footnote-60) Вместе с тем закон устанавливает недопустимость изъятия собственником имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением. Исключение сделано только в отношении излишнего, неиспользуемого, а также используемого не по назначению имущества. Учреждение вообще не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете (статья 298 ГК РФ). Учредитель-собственник в соответствии с п. 2 ст. 120 ГК РФ несет субсидиарную ответственность по всем обязательствам своего учреждения при недостатке у последнего денежных средств (а полученное за счет самостоятельных доходов имущество также становится, следовательно, забронированным от взыскания кредиторов, с чем, по существу, вряд ли можно согласиться). [[61]](#footnote-61) В пункте 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 года №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» сказано: … «Поэтому при разрешении споров следует исходить из того, что доходы и приобретённое на эти доходы имущество, учитываемые на отдельном балансе, не могут быть изъяты у учреждений по решениям комитетов по управлению имуществом или других государственных и муниципальных органов, в том числе и в тех случаях, когда они не используются или используются не по целевому назначению». [[62]](#footnote-62) Казенное предприятие и учреждение несут самостоятельную ответственность по своим обязательствам. При этом казенное предприятие отвечает по долгам всем своим имуществом, а учреждение – только в пределах находящихся в его распоряжении денежных средств. Прекращение права оперативного управления по воле собственника имущества возможно в случаях, если имущество, закрепленное за казенным предприятием или учреждением, оказалось излишним, не используется ими либо используется не по назначению, что недопустимо применительно к праву хозяйственного ведения.

**Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком**

Основные параметры правового режима земельных участков, принадлежащих лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования определяются нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации (ред. от 27.12.2009 года) [[63]](#footnote-63)До введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, то есть до 31.10.2001 года, на праве бессрочного постоянного пользования (так оно тогда называлось) предоставлялись земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, любым гражданам и юридическим лицам на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа (пункт 1 статьи 268 ГК РФ). С принятием Земельного кодекса Российской Федерации указанные нормы претерпели весьма существенные изменения. С 31.10.2001 года в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казённым предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (пункт 1 статьи 20 ЗК РФ). Одновременно п. 2 указанной статьи в императивной норме ввел запрет на предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование гражданам.

В связи с этим целесообразно иметь в виду, что в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указано на то, что ненормативные акты полномочных органов о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не указанным в п. 1 ст. 20 Кодекса, и гражданам, являющимся индивидуальными предпринимателями, изданные после введения в действие кодекса, должны признаваться недействительными в силу ст. 13 ГК РФ, либо не подлежащими применению в соответствии со ст. 12 ГК РФ. Кроме того, у граждан право постоянного (бессрочного) пользования сохраняется без ограничения срока. А юридические лица обязаны были переоформить данное право на право аренды или выкупить земельный участок в собственность до 01.01.2010 года, ряд организаций монополистов до 01.01.2013 года. Введена так же норма об административном наказании за неисполнение нормы Земельного кодекса. Но как показала практика, ряд юридических лиц не спешат переоформлять право, а делают это лишь при «острой необходимости». Закрепление в законе в качестве самостоятельной разновидности ограниченных вещных прав права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 216 ГК РФ) обеспечивает его обладателю владение и пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установления срока (бессрочно).

Это право пользования земельным участком предоставляется юридическим лицам на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование (п. 1 ст. 268 ГК РФ, ст. 20 и ст. 29 ЗК РФ). В соответствии с указанным решением производится государственная регистрация права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Возможны и другие основания получения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Субъектами права постоянного (бессрочного) пользования являются граждане и юридические лица: государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Вместе с тем возникшее у граждан и юридических лиц до введения в действие ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сохраняется. При этом за гражданами закреплено право приобрести безвозмездно принадлежащие им на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки в собственность (п. 5 ст. 20 ЗК РФ).

Российская судебная практика богата прецедентами по спорам, связанным с правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Показательно в этом плане постановление Конституционного суда Российской Федерации от 13.12.2001 года №16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской.

Заявительница проживала в посёлке Косино г. Москвы в жилом доме, расположенном на земельном участке площадью 0,2291 гектара. Имущественные права на этот участок начиная с 1913 года подтверждены документально. Заявительница получила этот участок в 1963 году: вступив в права наследства, она приобрела право собственности на дом и право на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком. При переоформлении права землепользования рабочая комиссия префектуры ВАО г. Москвы решением от 06.06.1996 года закрепила за Т.В. Близинской право пожизненного наследуемого владения на 0,06 га, в отношении остальной части участка ей было предложено оформить договор аренды на 49 лет. Преображенский суд г. Москвы, куда Т.В. Близинская обратилась с иском о признании права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, 09.09.1997 года вынес решение об отказе в удовлетворении этого требования, сославшись на Закон г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве». Кассационная и надзорная жалобы Т.В. Близинской были оставлены без удовлетворения. В своей жалобе в Конституционный суд Т.В. Близинская оспаривала конституционность п. 2 ст. 16 Закона г. Москвы от 16.07.1999 года «Об основах платного землепользования в городе Москве». На основании этой нормы, как утверждается в жалобе, была «реквизирована» часть принадлежащего заявительнице земельного участка, что противоречит требованиям ч. 3 ст. 36 и ч. 2 и 3 ст. 55 Конституции РФ. Раскрывая конституционно-правовой смысл понятия «имущество», Конституционный суд пришёл к выводу, что им охватывается не только право собственности, но и вещные права. Следовательно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ гарантирует защиту не только права собственности, но и таких имущественных прав, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком. [[64]](#footnote-64)

Отчуждая право собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на его земельном участке, субъект права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в соответствии с п. 2 ст. 271 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ передает приобретателю право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Указанное обстоятельство свидетельствует о возможности субъекта права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком через сделку (например, купли-продажи здания) косвенно распорядиться и частью принадлежащего ему земельного участка. [[65]](#footnote-65)

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком можно разбить на две группы:

1) добровольное прекращение права постоянного пользования земельным участком по воле его субъекта,

2) принудительное прекращение права постоянного пользования земельным участком. Все случаи прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предусмотрены законом.

**Право пожизненного наследуемого владения земельным участком**

Ранее земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения предоставлялись гражданам безвозмездно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в виде приусадебных участков для ведения личного подсобного хозяйства, создания крестьянского (фермерского) хозяйства и т.п.

Земельный кодекс 2001 года, сохраняя за землевладельцами имеющееся у них право пожизненного наследуемого владения земельными участками, вместе с тем установил, что впредь после введения в действие Кодекса предоставление гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения не допускается. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, получили право приобрести их однократно бесплатно в собственность. Последнее позволяет предположить, что сфера применения отношений пожизненного наследуемого владения земельными участками будет неуклонно сужаться. Но здесь нужно отметить то, что же означает «однократно» – законом не установлено. То ли имелось ввиду «одномоментно» (то есть можно приватизировать все земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении у гражданина, но только все – за один раз), то ли подразумевалась «однообъектность» – когда изо всех имеющихся во владении земельных участков переоформить в собственность бесплатно можно только один из них. Но суть в том, что на практике данная норма применима, пожалуй, лишь в пределах одного поселения (района): ведь если гражданин приватизирует земельный участок,[[66]](#footnote-66) например, в Ульяновской области, то установить, не воспользовался ли он своим однократным правом в каком-либо другом субъекте РФ, не представляется возможным.

Право пожизненного наследуемого владения устанавливается в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Субъектами права пожизненного наследуемого владения земельными участками являются только граждане. Это предопределяется самой природой данного права: переход права на имущество по наследству возможен лишь после смерти гражданина (физического лица). [[67]](#footnote-67) Основаниями возникновения права пожизненного наследуемого владения являются: 1) принятие гражданином наследства, когда в наследственную массу входит и земельный участок, принадлежавший наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения; 2) договор купли-продажи недвижимости или иное основание перехода права собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке, принадлежащем на праве пожизненного наследуемого владения бывшему собственнику недвижимости.

Землевладелец может передавать участок другим лицам лишь в аренду или в безвозмездное срочное пользование. Продажа, залог и иные сделки, которые могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются (ст. 267 ГК РФ). Законодательством предусмотрено, что в тех случаях, когда земельный участок был предоставлен в пожизненное наследуемое владение для обслуживания здания, строения, сооружения, но в результате пожара, стихийных бедствий, ветхости эти объекты недвижимости были разрушены, право на земельный участок сохраняется за владельцем при условии начала их восстановления (в установленном порядке) в течение трёх лет.

Право пожизненного наследуемого владения прекращается либо со смертью владельца, либо с отказом владельца от земельного участка, и тогда земельный участок переходит в распоряжение местной администрации. В принципе для владельцев существует возможность обмена земельными участками – при посредничестве местной администрации. Тогда у владельца прекращается право на один земельный участок и возникает право на другой.[[68]](#footnote-68)

**Сервитут**

Более 80 лет термин «сервитут» не упоминался в российском законодательстве. Статьёй 216 Гражданского кодекса Российской Федерации введено право на земельный участок – сервитут. В настоящее время нормативная база России в отношении сервитута только формируется. Глава 17 ГК РФ содержит лишь общие положения о земельных сервитутах, где в четырех статьях указывается на понятие и признаки сервитута, основания приобретения и прекращения. Принятый Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года №136-ФЗ содержит лишь три статьи, посвященные сервитутному праву и несколько статей, косвенно затрагивающих его. Однако указанные нормы не дают четкого представления о праве сервитута. Остаются пробелами положения об объеме права пользования, порядке реализации прав, сервитутной плате, границах установления сервитута, элементах и содержании соглашения об установлении сервитута и т.д.

Сервитуты, или сервитутные права (от лат. servitus – рабство, сервитут), представляют собой права, закрепляющие за гражданами и юридическими лицами возможность пользования в ограниченном объеме чужим недвижимым имуществом. По российскому законодательству предметом сервитутов могут быть земельные участки, водные пути для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств, здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо для полноценного осуществления своих прав собственником другой недвижимости.

Во всех случаях закон называет объектом сервитута только недвижимое имущество. Так называемые личные сервитуты, т.е. ориентированные на конкретную личность, а не на имущество, в законе не упоминаются. При установлении сервитута происходит обременение имущества собственника, ибо земельным участком, зданием, сооружением или иным недвижимым имуществом собственника получает право пользоваться обладатель сервитута. Однако это не лишает собственника прав по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом.

Субъектами сервитутных правоотношений могут быть граждане и юридические лица.

В гражданском законодательстве проводится деление сервитутов на публичные и частные, срочные и постоянные.

Публичные сервитуты устанавливаются законом или иными нормативными актами в интересах всех лиц (без какой-либо конкретизации), разрешая им пользование в определенных пределах конкретными видами объектов государственной либо муниципальной собственности. Обязательным условием его установления является обсуждение вопроса с населением путём общественных слушаний, хотя порядок проведения слушаний и учёта мнения земельное законодательство не определяет. Тем не менее, на практике органы власти руководствуются положениями, заложенными в соответствующие Уставы органов власти и считают это правильным подходом к решению данной проблемы. Десять разновидностей публичных сервитутов предусматривает Земельный кодекс Российской Федерации: – проход или проезд через земельный участок; – использование участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а так же объектов транспортной инфраструктуры; – размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; – проведение дренажных работ; – забор воды и водопоя; – прогон скота через земельный участок; – сенокос или пастьба скота; – использование земельного участка в целях охоты, рыболовства в расположенном на участке замкнутом водоёме, сбор дикорастущих растений; – временное пользование земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; – свободный доступ к прибрежной полосе. Данный перечень является исчерпывающим для государственных, муниципальных и общественных нужд.

Однако необходимо различать сервитут и ограничение права на земельный участок. Публичный сервитут, нельзя отождествлять с ограничением прав на земельные участки. Они различаются между собой по цели установления, содержанию и характеру возмездности.[[69]](#footnote-69) От публичного сервитута необходимо отличать частный сервитут. По общему правилу, частные сервитуты устанавливаются по соглашению между собственником недвижимого имущества, интересы которого не могут быть обеспечены без установления сервитута, и собственником соседнего участка, здания или другого недвижимого имущества, которое должно быть обременено сервитутом. Договор об установлении сервитута, а также сам сервитут как вещное право подлежат государственной регистрации.

По продолжительности существования различают сервитуты срочные и постоянные (бессрочные). В соответствии с законом (п. 2 ст. 275 ГК) сервитуты не могут быть предметом купли-продажи, залога и не могут передаваться иным способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого установлен сервитут. Основания прекращения сервитутных прав подразделяются на две группы в зависимости от вида сервитутов. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (ст. 48 ЗК РФ).[[70]](#footnote-70) В отношении частных сервитутов ГК РФ устанавливает два случая их прекращения: – прекращение сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен; – право лица, обладающего имуществом, обремененным сервитутом, требовать по суду его прекращения в случае, когда оно не может использовать это имущество в соответствии с его назначением (ст. 276 ГК РФ).[[71]](#footnote-71)

Кроме того, учитывая природу сервитутного права, следует признать, что его прекращение возможно вследствие отказа от него обладателя сервитута; в связи с гибелью имущества, являвшегося предметом сервитута; по соглашению сторон, а также в случае отчуждения недвижимого имущества, обремененного сервитутом, в собственность обладателя сервитута. [[72]](#footnote-72) Для разъяснения природы сервитута приведу пример из постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.12.2002 года №КГ-А40/8076–02.

Суд установил, что Федеральное государственное унитарное предприятие «Московский научно-исследовательский институт приборостроения» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Федеральному государственному унитарному предприятию «Росспиртпром» об обязании освободить от автомашин, гаража и забора самовольно занятую часть земельного участка.

Решением Арбитражного суда города Москвы, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, исковые требования были удовлетворены.

При этом суд исходил из того, что ответчик самовольно занял земельный участок, принадлежащий истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, и обязан его освободить.

В кассационной жалобе ФГУП «Росспиртпром», которое не согласилось с судебными решениями, принятыми по делу, просило отменить судебные решения и принять решение об отказе в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на то, что суды не применили по аналогии положения статей 552, 652 ГК РФ, неправильно применили п. 2, 3, 5, статьи 36 ЗК РФ. Суд кассационной инстанции счёл, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям. Как установлено судами, ответчик владеет на праве оперативного управления частью здания, находящегося на неделимом спорном земельном участке. Остальная часть здания закреплена за истцом. Выводы судов о том, что ответчик не имеет каких-либо вещных прав на спорный участок, так как его права не были оформлены в порядке, установленном ЗК РФ, противоречат положениям п. 4 статьи 36 ЗК РФ, поскольку право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) возникло у ответчика в силу закона с момента передачи помещений в здании, расположенном на спорном земельном участке. Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции отменил обжалуемые судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, предложив истцу изменить основание исковых требований с учётом изложенного.

**Право залога и удержание вещи**

Г.Ф. Шершеневич писал: «Залоговое право (залог) является вещным правом, относящимся к группе прав на чужую вещь. Вещный характер его обнаруживается из того, что, имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею, независимо от права собственности на нее, которое может переходить от одного лица к другому. Однако залоговое право, в качестве вещного, не лишено некоторых особенностей, отличающих его от других вещных прав. В противоположность другим вещным правам оно не имеет самостоятельного значения, а стоит в зависимости от права по обязательству». [[73]](#footnote-73)

Залогомпо гражданскому праву РФ является один из способов обеспечения исполнения обязательств. Характеризуется предоставлением кредитору по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателю) *преимущественного* перед другими кредиторами *права* (за исключениями, установленными законом) на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения должником этого обязательства (ст. 334 ГК РФ). Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение за счет страхового возмещения за утрату или повреждения заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает. Достаточно подробно регламентированы залоговые отношения § 3 гл. 23 ГК РФ.[[74]](#footnote-74) Отношения по залогу недвижимостирегулируются ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

По праву РФ залог возникает в силу договора и на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств. В качестве примера можно привести норму п. 5 ст. 488 ГК РФ, согласно которой в случае купли – продажи товара в кредит товар с момента передачи покупателю до оплаты признается находящимся в залоге у продавца, обеспечивая обязанность покупателя оплатить товар. Возникновение залога в силу судебного решения или властного акта (так называемый принудительный залог) для права РФ нехарактерно; подобные основания встречаются в законодательстве стран Западной Европы, например судебная ипотека во Франции. Залогодателем является лицо, предоставляющее имущество в залог – это сам должник, так и третье лицо, предоставляющее имущество для обеспечения чужого обязательства. Залогодателем *вещи* может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, причем в последнем случае, а также при залоге прав на чужую вещь закон может требовать наличие согласия собственника вещи на ее залог.

Залогом с оставлением имущества у залогодателя в обязательном порядке признаются ипотека и залог товаров в обороте*.* Договор о залоге является акцессорным*.* То есть дополнительным договором, существующим в связи с другим (главным) договором. [[75]](#footnote-75)

Одним из наиболее эффективных способов обеспечения обязательства является ипотека – залог недвижимости. Объекты недвижимости обладают, как правило, значительной стоимостью. Кроме того, эти объекты, отвечающие признаку связанности с землей, невозможно спрятать, тайно переместить в другое место, иным образом вывести из-под контроля залогодержателя. Ипотека может быть установлена на недвижимое имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения (п. 2 ст. 335 ГК РФ). В Гражданском кодексе РФ и Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» применение к ипотеке термина «ограничение (обременение)» получило законодательное закрепление.[[76]](#footnote-76) Наряду с договоромоб ипотеке государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежит сама ипотека как ограничение (обременение) права собственности (хозяйственного ведения) (п. 1 ст. 131ГК РФ, п. 1 ст. 4 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). [[77]](#footnote-77) Весьма близко к залогу по своей юридической природе право удержания вещи. В ряде законодательств некоторых государств оно прямо отнесено к ограниченным вещным правам. Например, статья 895 Гражданского кодекса Швейцарии и § 151s-151v Гражданского кодекса Чехии. В российском гражданском праве удержание, как и залог, отнесено законом к способам обеспечения надлежащего исполнения обязательств (статья 359 ГК РФ), что позволяет отрицать его вещно-правовую природу. Но предметом рассматриваемого права чаще всего являются движимые вещи (но не права), что составляет одну из его важных особенностей и затрудняет применение к нему характерного для ограниченных вещных прав «принципа публичности». Но оно вполне отвечает всем другим признакам названных прав, включая «право следования» (удержание не прекращается, например, при наследовании после гражданина, правомерно удерживающего вещь, либо в случае реорганизации юридического лица, осуществлявшего это право), а также непосредственно и однозначно определённое законом содержание рассматриваемого права. [[78]](#footnote-78)

**Ограниченные вещные права по использованию чужих жилых помений**

Ограниченные вещные права пользования жилыми помещениями, посути, представляют собой разновидности также известного ещё римскому праву узуфрукта. Во-первых*,* речь идёт о правах членов семьи собственника жилого помещения, предусмотренных статьёй 292 ГК РФ. Таким образом, удовлетворение ими своих жилищных потребностей не зависит от воли собственника жилья. При этом данное право пользования сохраняется за ними и при переходе права собственности на жилье к другому лицу. Следовательно, при отчуждении гражданином – собственником своего жилья без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они вправе продолжить пользование прежним помещением на законном основании и не могут быть выселены из него по требованию нового собственника. Закон здесь, ограничивает собственника недвижимости в праве распоряжения ею. Всё это не оставляет сомнений в его вещно-правовом характере. *Во-вторых,* это право пожизненного пользования жилым помещением, либо иным объектом недвижимости, которое возникает у граждан на основании либо договора купли-продажи недвижимости под условием пожизненного содержания с иждивением (п. 1 статьи 602 ГК РФ), либо в силу завещательного отказа (п. 2 статьи 1137 ГК РФ). Содержание данного права определено законом, а не договором или завещательным отказом и заключается в возможности проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, то есть в ограниченном (целевом) использовании чужого недвижимого имущества, исключающем для управомоченного лица какие-либо возможности распоряжения этим имуществом. Это право сохраняется за управомоченными лицами (пользователями) независимо от возможной впоследствии смены собственника недвижимости и пользуется абсолютной защитой, в том числе и в отношении собственника. Сказанное относится и к праву пожизненного пользования земельным участком или иным (кроме жилого помещения) объектам недвижимости. [[79]](#footnote-79)

**Заключение**

Категория вещных прав, как уже отмечалось, включает не только право собственности, но и иные вещные права. Право собственности является наиболее широким по содержанию вещным правом. В отличие от этого ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь (jura in re aliena), уже присвоенную другим лицом – собственником. К сожалению, многие десятилетия отсутствия в отечественном гражданском праве института ограниченных вещных прав отрицательно сказались на его теоретическом осмыслении. Он оказался забытым, причём настолько, что и до сих пор некоторые авторитетные учёные высказывают откровенные сомнения по поводу необходимости самой этой категории. В ряде современных теоретических работ едва ли не общим местом стали утверждения о «смешанной», «вещно-обязательственной» природе многих имущественных прав, например залогового права. К ограниченным вещным правам на землю вообще обращаются крайне редко, видимо, считая, что там всё давно исчерпано еще постулатами римского частного права.

В российском законодательстве основные виды ограниченных вещных прав названы в статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации – это права владения и пользования земельными участками, сервитут – как классический вид, права хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом. В доктрине предлагается относить к числу вещных и некоторые другие имущественные права, в частности залог, удержание вещи. Ограниченные вещные права, имея ряд общих черт, по своим целям и содержанию достаточно разнообразны, и законодательство не даёт им единого общего определения. Ограниченные вещные права связаны с правом собственности и призваны в различных юридических формах способствовать его функционированию в имущественном обороте в интересах как самого собственника, так и других лиц, обладающих такими правами.

В своём возникновении и содержании ограниченные вещные права производны и зависимы от права собственности на соответствующий материальный объект. Правомочия собственника, которые могут быть ограничены, предопределяют ограниченные рамки вещного права, а в случае прекращения права собственности ввиду гибели объекта или изменения его назначения ограниченное вещное право прекращается. Наконец, заслуживает быть отмеченной и такая особенность ограниченных вещных прав: они предоставлены определенному субъекту гражданского права и их переход к другим лицам ограничен. Он возможен в случае смерти гражданина или прекращения (реорганизации) юридического лица. Договорную уступку (цессию) ограниченного вещного права гражданское законодательство не предусматривает, и по общему правилу в этом нет необходимости.

Наличие ограниченного вещного права даёт его обладателю основание предъявить вещный иск в случае нарушения его права. Согласно статье 305 ГК РФ носители ограниченных вещных прав могут предъявлять в их защиту требования, предоставленные собственнику. Защита владения возможна даже в отношении собственника. Однако предъявление вещных исков предполагает наличие законного владения, о чём ясно сказано в тексте статьи 305 ГК РФ.

Таким образом, вопросы изучения ограниченных вещных прав являются одними из актуальных вопросов современного гражданского права, что требует более детального изучения положений гражданского российского законодательства.

**Библиография**

l. Нормативные акты

1.1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. – 1993. – №197.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года №51-ФЗ // Российская газета. – 1994. – №238–239.

1.3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996 года №14-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – №5. – ст. 410.

1.4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – №44. – ст. 4147.

1.5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ // Российская газета. – 2004. – №290.

1.6. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 года №74-ФЗ // Российская газета. – 2006. – №121.

1.7. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 года №200-ФЗ // Российская газета. – 2006. – №277.

1.8. Закон Российской Федерации от 29.05.1992 года №2872–1 «О залоге» // Российская газета. – 1992. – №129.

1.9. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. – 1998. – №137.

1.10. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. – №30. – СТ.3594.

1.11. Федеральный закон Российской Федерации №137-ФЗ от 25.10.2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации // Российская газета. – 2001. – №211–212.
1.12. Федеральный закон Российской Федерации от 14.11.2002 года №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // Российская газета. – 2002. – №229.

1.13. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 года №1103–1 (изменения от 24.12.1993 года)/Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – №22. – СТ.768.

1.14. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года / Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – №24. – СТ. 407.

1.15. Земельный кодекс РСФСР 1922 года / Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства РСФСР. – 1922. – №68.

1.16. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 26.06.1991 года / Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – №26. – СТ.733.

1.17. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле от 28.02. 1990 года №1251–1. / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – №10.

1.18. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23.11.1989 года №810–1 / Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – №25. – СТ.481.

1.19. Закон РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» от 25.12.1990 года №445–1 / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – №30. – СТ.418.

1.20. Закон РСФСР от 23.11.1990 года «О земельной реформе» (изменения от 28.04.1993 года)/Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – №26. – СТ.327.

1.21. Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 года №443–1 / Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – №30. – СТ.416.

1.22. Закон СССР от 13 декабря 1968 года «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик»/Ведомости Верховного Совета СССР. – 1968. – №51. – СТ. 485.

1.23. Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные Постановлением ЦИК СССР 15.12.1928 года./СЗ СССР. – 1928. – №68. – СТ.42.

ll. Специальная литература

2.1. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву – М., 1940.

2.2. Аграрное право. Учебник для вузов. // под ред. Быстрова Г.Е., Козыря М.И. – М., – 1998.

2.3. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й/под ред. М.И. Брагинского – М., «Статут», 2000.

2.4. Брагинский М.И.К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений / Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика. – М., 1998.

2.5. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность – М.; Л., 1948.

2.6. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву – М., «Статут», 2008.

2.7. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред. О.Н. Садикова – М., Юрид.лит., 2004.

2.8. Гришин А.А. Специфика правовой природы ограниченных вещных прав на землю. Электронный журнал «Знание. Понимание. Умение» №8, 2008 год.

2.9. Гражданское право. Часть 1: Учебник /под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева – М., Изд-во ТЕИС, 1996.

2.10. Гражданское право. Часть первая: Учебник для вузов /под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнёва – М., 1998.

2.11. Гражданское и торговое право капиталистических государств – М, Межд.отнош., 1992.

2.12. Гражданское право: Учебник /Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. – СПб., 1996.

2.13. Данилова Е.В., «Юридическая сущность видов прав бессрочного владения и пользования землёй по законодательству Российской империи XVII-ХIХ вв.», Журнал российского права, 2007.

2.14. Дерюгина Т.В. Объекты сервитутного правоотношения / Журнал российского права – №5, 2001.

2.15. Декреты Советской власти. Т. I. – М., Гос.изд-во политической литературы, 1957.

2.16. Земельное право России: Учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция» /Г.В. Чубуков – М., 2002.

2.17. Земельное право. Учебник под ред. С.А. Боголюбова. – М.: ООО «ТК ВЕЛБИ», 2002.

2.18. Земельное право. Учебник для вузов под редакцией С.А. Боголюбова – М., Изд.норма, 2007.

2.19. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. Вещные права предприятий. Хоз.и право, №7, 1993.

2.20. История государства и права России. Учебник/под ред. Ю.П. Титова – М., «Проспект», 2000.

2.21. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. М., – 1996.

2.22. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: в 3 т. Т.2. 3-е изд., перераб. и доп. (под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина) – М., «Юрайт-Издат», 2006.

2.23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая/Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др./; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010.

2.24. Лисина Н.Л. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений. «Законодательство и экономика» – №11, 2002.

2.25. Маттеи У. Основные принципы права собственности / Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности – М., 1999.

2.26. Материалы муниципального архива муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям – Опись 1, дело №12, 2008.

2.27. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года. Изд.2-е, исп., доп., – М., Зерцало-М., 2002.

2.28. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права – М., 1998.

2.29. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права, – М., Из-во Статут, 2009 г.,

2.30. Советское гражданское право: Учебник. Т.1, под редакцией О.А. Красавчикова – М., 1985.

2.31. Свод законов Российской империи: сводный текст за 1832–1917 гг./отв. сост.: А.Р. Соколов, Д.И. Раскин, – СПб.: Аврора, 2007. Т.1–16.

2.32. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве/ ЭЖ-ЮРИСТ, №3, 2003.

2.33. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. Журнал «Хозяйство и право» – №9, 1995.

2.34. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав. Вестник московского университета – №4, 2002.

2.35. Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления, Экономика и жизнь – №27, 1995 год.

2.36 Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. Хоз. и право – №6, 1995.

2.37. Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и оперативного управления. Хоз. и право – №7, 1995.

2.38. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России/ Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности – М., Юристъ, 1999.

2.39. Суханов Е.А. Развитие института вещных прав при переходе к рынку / Гражданское право России при переходе к рынку – М., 1995.

2.40. Тихомиров М.Н., Епифанов П.П. Соборное уложение 1649. – М., Из-во Моск.ун-та, 1961.

2.41. Уткин Б.И., Права на землю: проблемы правоприменительной практики, ЗАО «ИД Экономическая газета» – М., 2004.

2.42. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права – М., 2001.

2.43. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России – М., 1996.

lll. Судебная практика

3.1. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 13.12.2001 года №16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской. / Российская газета. – 2001. – №250.

3.2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 года №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – №10.

3.3. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – №5.

3.4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 1996. – №151.

3.5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.09.1992 года №13 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности» // Вестник ВАС РФ. – 1993. – №1.

3.6. Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 2009 года по делу о взыскании с Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области в порядке субсидиарной ответственности за МУП «Тепловодоснаб». /Материалы муниципального архива муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям, Опись 2, дело №28 за 2009 год.

1. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. - М., 1998 г. - С.207. [↑](#footnote-ref-1)
2. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. - М., Л., 1948 г. - С.114. [↑](#footnote-ref-2)
3. Дерюгина Т.В. Объекты сервитутного правоотношения. /Журнал российского права - № 5, 2001 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Данилова Е.В., «Юридическая сущность видов прав бессрочного владения и пользования землёй по законодательству Российской империи XVII-ХIХ вв.», Журнал российского права, - М., 2007 г. [↑](#footnote-ref-4)
5. Тихомиров М.Н., Епифанов П.П.. Соборное уложение 1649. – М., Из-во Моск.ун-та, 1961 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. Тихомиров М.Н., Епифанов П.П.. Соборное уложение 1649. – М., Из-во Моск.ун-та, 1961 г., - С.204. [↑](#footnote-ref-6)
7. Свод законов Российской империи: сводный текст за 1832-1917 гг./отв.сост.: А.Р.Соколов, Д.И.Раскин, - СПб.: Аврора, 2007. Т.1-16. [↑](#footnote-ref-7)
8. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й/под ред.М.И.Брагинского. - М., Статут, 2000 г., - С.49.

2 Там же ., - С.49-50. [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)
10. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле от 28.02.1991 г. - № 1251-1. [↑](#footnote-ref-10)
11. Данилова Е.В. «Юридическая сущность видов прав бессрочного владения и пользования землёй по законодательству Российской империи XVII-ХIХ вв.» // Журнал российского права, - М., 2007 г. [↑](#footnote-ref-11)
12. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. – М., 1940, - С.38. [↑](#footnote-ref-12)
13. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. – М., 1940, - С.45. [↑](#footnote-ref-13)
14. Тихомиров М.Н., Епифанов П.П.. Соборное уложение 1649. – М., Из-во Моск.ун-та, 1961 г., - С.175. [↑](#footnote-ref-14)
15. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 2001, - С.72. [↑](#footnote-ref-15)
16. Декреты Советской власти. Т. I. – М., Гос.изд-во политической литературы, 1957 г., - С.17. [↑](#footnote-ref-16)
17. Земельное право России: Учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция»/ Г.В.Чубуков. – М., 2002 г., – С.23. [↑](#footnote-ref-17)
18. Декреты Советской власти. Т. I. – М., Гос.изд-во политической литературы, 1957 г., - С.19. [↑](#footnote-ref-18)
19. Там же, - С.22. [↑](#footnote-ref-19)
20. Там же, - С.25. [↑](#footnote-ref-20)
21. Там же., - С.31. [↑](#footnote-ref-21)
22. Земельный кодекс РСФСР 1922 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства РСФСР, № 68 от 15.11.22. [↑](#footnote-ref-22)
23. Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные Постановлением ЦИК СССР 15.12.1928 г. // СЗ СССР. – 1928. - № 68. - ст.642. [↑](#footnote-ref-23)
24. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года. Изд.2-е, исп., доп., - М., Зерцало-М, 2002 г. [↑](#footnote-ref-24)
25. Закон СССР от 13 декабря 1968 г. «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости Верховного Совета СССР. - 1968 г. -№ 51. - ст. 485. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - № 24.- ст. 407. [↑](#footnote-ref-26)
27. Советское гражданское право: Учебник. Т.1, под редакцией О.А.Красавчикова – М., 1985 г., - С.148-149. [↑](#footnote-ref-27)
28. Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990г. // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. - № 30. - ст. 416. [↑](#footnote-ref-28)
29. Закон РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» от 25.12.1990г. № 445-1 //Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. - № 30. – ст.418. [↑](#footnote-ref-29)
30. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России - М., 1996 г. - С.43. [↑](#footnote-ref-30)
31. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. Хоз.и и право, - 1995 г., № 6 - С.45. [↑](#footnote-ref-31)
32. Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и оперативного управления. Хоз.и право, - 1995 г., № 7 - С.4. [↑](#footnote-ref-32)
33. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г. // Российская газета. – 1993. - № 197 [↑](#footnote-ref-33)
34. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994г. № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. - № 238-239. [↑](#footnote-ref-34)
35. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – ст.4147. [↑](#footnote-ref-35)
36. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. - № 30. – ст.3594. [↑](#footnote-ref-36)
37. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й /под ред.М.И.Брагинского. - М.: «Статут», -2000 г., - С. 56-57. [↑](#footnote-ref-37)
38. Там же., - С. 68. [↑](#footnote-ref-38)
39. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: в 3 т. Т.2. 3-е изд., перераб.и доп./под ред.Т.Е.Абовой, А.Ю.Кабалкина/. – М., «Юрайт-Издат», - 2006 г. - С.185. [↑](#footnote-ref-39)
40. Суханов Е.А. Развитие института вещных прав при переходе к рынку // Гражданское право России при переходе к рынку. - М., - 1995 г., - С. 83 - 92. [↑](#footnote-ref-40)
41. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России/ Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, - 1999 г., - С. 308-333. [↑](#footnote-ref-41)
42. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. - М., - 1996 г., - С. 16-17. [↑](#footnote-ref-42)
43. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России/ Маттеи У, Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, - 1999 г., - С. 308-333. [↑](#footnote-ref-43)
44. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й/под ред.М.И.Брагинского. - М.: «Статут», - 2000 г., - С.52. [↑](#footnote-ref-44)
45. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й/под ред.М.И.Брагинского. - М.: «Статут», - 2000 г., - С.52. [↑](#footnote-ref-45)
46. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав.// Вестник Московского университета. Сер. Право. – 2002. - №4. - С.11. [↑](#footnote-ref-46)
47. Корнеев С. М., Крашенинников П. В. Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. М.: -1996. – С.21-25. [↑](#footnote-ref-47)
48. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав// Вестник Московского университета. Сер. Право. - 2002. - №4. - С.15. [↑](#footnote-ref-48)
49. Аграрное право. Учебник для вузов.// под ред. Быстрова Г.Е., Козыря М.И. М.: - 1998.- С.97, 238-240. [↑](#footnote-ref-49)
50. Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 1. Изд.2. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: - 1999. - С.501-504. [↑](#footnote-ref-50)
51. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.,1998.С.207-208. [↑](#footnote-ref-51)
52. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского университета. Сер. Право. - 2002. - №4. - С.33-34. [↑](#footnote-ref-52)
53. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ./Российская газета. – 1994. - № 238-239. [↑](#footnote-ref-53)
54. Федеральный закон Российской Федерации от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»/Российская газета. – 2002. - № 229. [↑](#footnote-ref-54)
55. Материалы муниципального архива муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям. – Опись № 1, дело № 12. - 2008. [↑](#footnote-ref-55)
56. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". [↑](#footnote-ref-56)
57. Материалы муниципального архива муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям. - Опись № 2, дело № 28. - 2009. [↑](#footnote-ref-57)
58. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.09.1992 года № 13"О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности". [↑](#footnote-ref-58)
59. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»./Собрание Законодательства РФ. – 1997. - № 30. – СТ.3594. [↑](#footnote-ref-59)
60. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ./Российская газета. – 1994. - № 238-239. [↑](#footnote-ref-60)
61. Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления/Экономика и жизнь. - № 27. - 1995. [↑](#footnote-ref-61)
62. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». [↑](#footnote-ref-62)
63. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ./Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – СТ.4147. [↑](#footnote-ref-63)
64. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 13.12.2001 года № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В.Близинской. [↑](#footnote-ref-64)
65. Уткин Б.И. Права на землю: проблемы правоприменительной практики /ЗАО «ИД Экономическая газета», - М., 2004 г., - С.35-37. [↑](#footnote-ref-65)
66. Уткин Б.И. Права на землю: проблемы правоприменительной практики /ЗАО «ИД Экономическая газета», - М., 2004 г., - С.38. [↑](#footnote-ref-66)
67. Земельное право России: Учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция»/Г.В.Чубуков. - М., 2002 г., - С.65. [↑](#footnote-ref-67)
68. Земельное право. Учебник под ред.С.А.Боголюбова. – М.: ООО «ТК ВЕЛБИ», 2002 г., - С.69. [↑](#footnote-ref-68)
69. Лисина Н.Л. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений/Законодательство и экономика. - № 11. - 2002. [↑](#footnote-ref-69)
70. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ./Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – СТ.4147. [↑](#footnote-ref-70)
71. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ./Российская газета. – 1994. - № 238-239. [↑](#footnote-ref-71)
72. Земельное право России: Учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция» /Г.В.Чубуков. - М., 2002 г., - С.69-74. [↑](#footnote-ref-72)
73. Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск 2-й /под ред.М.И.Брагинского. - М.: «Статут», 2000 г., - С.78. [↑](#footnote-ref-73)
74. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ./Российская газета. – 1994. - № 238-239. [↑](#footnote-ref-74)
75. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций./Под ред. О.Н.Садикова. – М.: Юрид.лит., 2004 г., - С.205. [↑](#footnote-ref-75)
76. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»./Собрание Законодательства РФ. – 1997. - № 30. – СТ.3594. [↑](#footnote-ref-76)
77. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. – М.: «Статут», 2008 г., - С.468-471. [↑](#footnote-ref-77)
78. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав.//Вестник московского университета. - М., 2002 г., № 4. - С.30-31. [↑](#footnote-ref-78)
79. Суханов Е.А. Ограниченные вещные прав /Хозяйство и право. - 1995. - № 4. - С.13-14. [↑](#footnote-ref-79)