**Тема 3. Ограниченные вещные права.**

**Общие положения.**

Право собственности является наиболее широким по содержа­нию вещным правом. В отличие от этого, ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь, уже присвоенную другим лицом — собственником. Классичес­ким примером данного права являются сервитуты — права поль­зования чужой недвижимой вещью в определенном, строго огра­ниченном отношении, например, право прохода или проезда через чужой земельный участок. Предоставляемые таким вещ­ным правом возможности всегда ограничены по содержанию и потому являются гораздо более узкими, чем правомочия собст­венника (в частности, в большинстве случаев исключают возмож­ность отчуждения имущества без согласия собственника). В российском гражданском праве все ограниченные вещные права (за исключением залога и права удержания) имеют объектом недви­жимое имущество (вещи).

Наряду с уже упоминавшимися общими свойствами всех вещ­ных прав важной юридической особенностью ограниченных вещных прав становится их сохранение даже в случае смены соб­ственника соответствующего имущества. Иначе говоря, эти права сохраняются и при перемене права собственности на такое иму­щество (например, в случае его продажи, перехода по наследству и т.д.), как бы обременяя его, т.е. всегда следуют за вещью, а не за собственником. Такое «право следования» является характерным признаком вещных прав.

Тем самым они как бы сжимают, ограничивают права собст­венника на его имущество, ибо он в этом случае обычно лишается возможности свободного пользования своим имуществом (но, как правило, сохраняет возможности распоряжения им, напри­мер, отчуждения посредством договоров купли-продажи или мены). С этой точки зрения наличие ограниченных вещных прав на имущество является известным ограничением правомочий собственника. Более того, субъекты этих прав могут прибегать к их исковой защите от неправомерных посягательств любых третьих лиц, включая и собственника вещи. При прекращении ограниченных вещных прав право собственности «восстанавли­вается» в первоначальном объеме без каких-либо дополнитель­ных условий, в чем проявляется, так сказать, упругость права собственности.

Из этого вытекает также такое свойство ограниченных вещ­ных прав, как их производность, зависимость от права собствен­ности как основного вещного права. При отсутствии или прекра­щении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право (например, в отно­шении бесхозяйного имущества).

Характер и содержание ограниченных вещных прав определя­ется непосредственно законом, а не договором, да и их возникно­вение нередко происходит помимо воли собственника. Поэтому закон должен сам установить все их разновидности и определить составляющие их конкретные правомочия. Как из­вестно, в обязательственных отношениях, в большинстве случаев возникающих на основе договора, участники в значительной мере вольны в определении их содержания и условий, включая установление условий сделок, хотя и не определенных законом, но не противоречащих ему, что исключает исчерпы­вающий перечень видов договоров. В вещных отношениях, воз­никающих отнюдь не только по воле их участников, последние не вправе самостоятельно определять их содержание. Поэтому закон закрепляет исчерпывающий перечень ограни­ченных вещных прав.

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 (К ним относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления ); 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.

К ограниченным вещным правам по использованию чужих земельных участков относятся:

1) принадлежащее гражданам право пожизненного наследуе­мого владения землей (по сути — бессрочной аренды);

2) право постоянного (бессрочного) пользования землей, субъ­ектом которого могут быть как граждане, так и юридические лица;

3) сервитуты (сервитутные права), которые могут иметь объ­ектом (обременять в том или ином отношении) не только земель­ные участки (например, путем предоставления субъекту такого права возможности прохода или проезда через чужой земельный участок и т.п.), но и здания и сооружения. В ГК они рассматрива­ются как права ограниченного пользования соседним участком (земельные сервитуты), возникающие на основе соглашения соб­ственников соседствующих участков (с возможностью, однако, принудительного установления судом такого сервитута). Водные сервитуты в виде прав на забор воды, водопой скота, осуществле­ния паромных и лодочных переправ через водные объекты по соглашению с их собственниками предусмотрены ст. 43—44 Вод­ного кодекса;

4) право застройки чужого земельного участка, принадлежа­щее субъектам прав пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Оно заключается в возможности воз­ведения на соответствующем участке зданий, сооружений и дру­гих объектов недвижимости, становящихся при этом собствен­ностью застройщика.

**Правда, все перечисленные четыре группы прав предусмот­рены правилами гл. 17 ГК, не вступившей в силу до принятия нового Земельного кодекса, и с этой точки зрения не могут пока иметь практического распространения. Вместе с тем их появле­ние уже сейчас возможно при продаже недвижимости, находя­щейся на не принадлежащем отчуждателю земельном участке (п. 3 ст. 552 ГК), либо при продаже застроенного земельного участка с сохранением за отчуждателем права собственности на соответствующие строения (ст. 553 ГК). Сервитутные права в отношении земельного участка могут возникать и у арендаторов зданий и сооружений на срок действия договора аренды (ст. 652, 653 ГК).**

Действующее законодательство использует также категорию «публичных сервитутов», возникающих, например, при исполь­зовании любыми гражданами не закрытых для общего доступа земельных участков, находящихся в публичной собственности (улиц, дорог, пешеходных зон, мест отдыха и т.п.). Такие серви­туты возникают также при приватизации застроенных земельных участков и состоят в возможностях установления, во-первых, права безвозмездного и беспрепятственного использования пе­шеходных и автомобильных дорог и объектов инженерной ин­фраструктуры, находящихся на участке; во-вторых, права разме­щения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; в-третьих, права доступа на участок для ремонта данных «объектов инфраструктуры». Водный кодекс РФ в ст. 20, 43 и 44 предусматривает возможность установления «публичных вод­ных сервитутов». Однако такие права не имеют конкретных управомоченных лиц и не могут считаться гражданско-правовыми. По сути, они представляют собой не сервитуты, а установленные законом пределы прав публичных или частных собственников соответствующих недвижимостей.

**Право пользования жилым помещением. (1.4)** Права ограниченного пользования иными недвижимостями представлены в нашем законодательстве, во-первых, правами членов семьи собственника жилого помещения, предусмотрен­ными ст. 292 ГК. За этими гражданами непосредственно закон признает «право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством». Таким обра­зом, удовлетворение ими своих жилищных потребностей здесь не зависит от воли собственника жилья. По существу, это право ограниченного пользования жильем собственника также можно отнести к правам сервитутного типа.

При этом данное право пользования сохраняется за ними и при переходе права собственности на жилье (например, при про­даже этого жилья как предмета залога, гарантировавшего банку-ссудодателю погашение выданного им собственнику жилья кре­дита) (см. п. 1 ст. 558 ГК). Следовательно, при отчуждении граж­данином-собственником своего жилья без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они вправе продолжать пользование прежним помещением на законном основании и не могут быть выселены из него по требованию нового собственни­ка. Более того, при наличии в числе членов семьи такого собст­венника несовершеннолетнего лица любое отчуждение жилья во­обще допускается только с предварительного согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК). Закон здесь по сути ограничивает собственника недвижимости в праве распоряжения ею. Кроме следования за недвижимостью, такого «права пользо­вания жильем», характерного для вещного права, оно защищает­ся законом от всяких посягательств любых лиц, включая и самого собственника жилого помещения (п. 3 ст. 292 ГК). Все это не ос­тавляет сомнений в его вещно-правовом характере (тем более что нормы о нем помещены в гл. 18 ГК РФ, посвященной исключи­тельно вещным правам на жилые помещения).

Во-вторых, к ним относится право пожизненного пользования жилым помещением (жилым домом, его частью, квартирой и т.п.) или иным объектом недвижимости (земельным участком, дачей и т.д.), которое возникает у граждан на основании договора (купли-продажи недвижимости под условием их пожизненного содержания с иждивением в соответствии с п. 1 ст. 602 ГК) либо завещательного отказа (ч. 2 ст. 538 ГК РСФСР 1964 г.). Содержа­ние этого права определено законом, а не договором или завеща­тельным отказом. Оно заключается в возможности проживания в жилом помещении, принадлежащим другому лицу, т.е. в ограни­ченном (целевом) использовании чужого недвижимого имущест­ва, и исключает для управомоченного лица какие-либо возмож­ности распоряжения этим имуществом. Данное право также со­храняется за управомоченными лицами (пользователями) неза­висимо от возможной в последующем 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) объектом недвижимости.

**Особую группу ограниченных вещных прав составляют вещ­ные права, обеспечивающие надлежащее исполнение обяза­тельств. К их числу относятся: 1 ) залоговое право (в случаях) когда его объектом является вещь, а не имущественное право); 2) право удержания (ст. 359 ГК). Объектом обоих названных прав может являться как недвижимое, так и движимое имущество (вещи), а в их содержание входит возможность принудительной реализации соответствующих вещей помимо воли их собственника, т.е. пре­кращение самого основного вещного права — права собственнос­ти. Оба этих обстоятельства не имеют места в отношении других видов ограниченных вещных прав. Названные особенности зало­га (и весьма близкого к нему института удержания) обусловили давние, но не прекращающиеся до сих пор теоретические споры о его вещно-правовой или обязательственно-правовой природе.**

# 1.1 Право пожизненного наследуемого владения землей

Пожизненное наследуемое владение землей – следующее важное вещное право на землю. Правда, с момента его возникновения у некоторых стали возникать сомнения в его необходимости. Говорили, что здесь происходит смешение его с правом владения в триаде содержания права собственности, что оно непонятно и т. д. Думается, это происходило от недопонимания нового важного института земельного права, близкого к праву собственности.

Оно может явиться переходным, но пока сохраняется, так как миллионы граждан имеют землю на основании этого права и государство не "отнимает" ее и не "заставляет" ее выкупить.

Кроме того, государство закрепило за гражданами участки в собственность в пределах установленных норм, а сверх норм (например, при большемерных участках) – в пожизненное наследуемое владение.

Владелец вправе сдавать участок другим лицам в аренду или безвозмездное пользование. Также владелец вправе передать участок по наследству, но не вправе совершать сделки, влекущие отчуждение участка. Это право, таким образом, уже очень близко к праву собственности. Может быть, оно само собой когда-либо исчезнет, но государству преждевременно насильственно его упразднять.

В пожизненном наследуемом владении по желанию граждан могут находиться предоставленные им ранее земельные участки, в том числе сверх нормы бесплатной передачи в собственность до установленных предельных размеров, а также при получении этих участков по наследству.

Данная форма права на землю впервые была установлена Основами законодательства о земле бывшего СССР в апреле 1990 г. В те годы шла острая борьба, дискуссия о возможности права частной собственности в РФ на землю. Победила точка зрения противников частной собственности на землю. Право пожизненного наследуемого владения землей было введено как альтернатива частной собственности. К тому же "термин" владение понимается как близкий к термину "собственность".

В ЗК 1991 г. это право было предусмотрено как самостоятельная форма права на землю.

Указом Президента РФ от 23 декабря 1993 г. "О приведении земельного законодательства в соответствие с Конституцией РФ" это право отменено и сохранено только за лицами, получившими в установленном порядке его до конца 1993 г., а также по наследству. ГК это право восстановлено и существует с правом собственности.

Участки на праве пожизненного наследуемого владения владельцами по их желанию могут выкупаться в собственность в рассрочку.

#

# 1.2. Право постоянного (бессрочного) пользования землей

К вещным земельным правам отнесено также постоянное (бессрочное) пользование землей. Ранее оно рассматривалось в земельном законодательстве как основное и главное право на землю. Поэтому нормы о пользовании землей были сформулированы в ЗК наиболее подробно. Иногда говорят, что ныне в праве пользования землей нет необходимости, поскольку есть право аренды. Тем более, что в ГК прямо имеется такой термин, как "пользование на праве аренды". Но это не умаляет и не отвергает право пользования, ибо оно в данном случае – постоянное, бесспорное, а аренда – временный, срочный вид пользования. Иное дело – временное (срочное) пользование. Необходимо ли оно?

ГК содержит ряд основополагающих норм о землепользовании (ст. 268-270). В ЗК регулируется предоставление земель в постоянное пользование (ст. 26-28, 57-59, 61-68, 80 и др. ).

Земельные участки предоставляются в пользование из государственных и муниципальных земель. В пользование предоставляются участки также частными собственниками – физическими и юридическими лицами. В качестве пользователей выступают физические и юридические лица, предприниматели, коммерческие организации, колхозы и совхозы, оставшиеся на прежней организационно-правовой форме и т. д. Участки, предоставленные в пользование, остаются в государственной, муниципальной или частной собственности. Пользователь имеет право владения (фактического обладания) участком и право пользования им (извлечения из земли полезных свойств). Распоряжаться землей пользователь не вправе за исключением случаев, предусмотренных законом (например, во вторичное, временное (срочное) пользование (в аренду), либо с согласия собственника).

Государственный или муниципальный орган принимает решение о предоставлении земель в пользование. Кроме того, может заключаться договор о предоставлении участка в пользование. Собственник или владелец земли может предоставлять участок также по договору.

#

# 1.3 (как дополнение) Земельный сервитут

В числе вещных прав на землю ГК (ст. 276-177) предусмотрел право других граждан и юридических лиц на ограниченное пользование чужим земельным участком. Такое право называется земельным сервитутом. В ЗК такого права (по наименованию) не было и нет, но фактически оно подразумевалось (например, в виде использования земельного участка для изыскательских и геолого-разведочных работ, строительства дороги, линии связи, водопровода и т. д. ).

Таким образом, земельный сервитут определяется двояко: с одной стороны – как право на ограниченное пользование чужим земельным участком, с другой стороны – как некоторое ограничение права собственника (владельца, пользователя или арендатора) данного участка в пользу других лиц.

Почему и для чего необходим сервитут? Прежде всего, для прохода, проезда, прокладки трубопровода и др. Точно так же сервитут необходим, например, для прогона скота, прокладки газопровода или водопровода, установки телефонных столбов и т. д.

Сервитут, как правило, является постоянным и может быть прекращен лишь тогда когда необходимость в нем отпала или пользователи сервитута сами от него отказались.

Сервитут предоставляется с согласия собственника (владельца, пользователя или арендатора) земельного участка, а в случае его несогласия и возникновения спора по решению суда, арбитражного суда. Собственник (а также владелец, пользователь, арендатор) участка вправе заключать с гражданами и юридическими лицами соглашение об условиях пользования земельным сервитутам и размерах платы за него.