

УДК 347.2/.3

**О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ****Бондаренко Сергей Сергеевич**

Доцент кафедры гражданского права и процесса  
юридического института НИУ «БелГУ», кандидат юридических наук  
Россия, г. Белгород

**Берент Ксения Александровна**

Студентка юридического института НИУ «БелГУ»  
Россия, г. Белгород  
berent@bsu.edu.ru

**Аннотация**

В статье рассматриваются наиболее дискуссионные аспекты в регулировании ограниченных вещных прав. Проанализированы подходы ученых-юристов к исследуемым проблемным вопросам. Предложены меры по усовершенствованию положений закона.

**Ключевые слова** ограниченное вещное право, права собственника, чужое имущество, недвижимое имущество, сервитут.

**USING NO / LOW-CODE SERVICES TO TEST PRODUCT HYPOTHESES****Sergey S. Bondarenko**

Associate Professor of the Department of Civil Law and process  
Law Institute of the Belgorod State University (BelSU)  
Russia, Belgorod

**Ksenia A. Berent**

Student of the Law Institute of the Belgorod State University (BelSU)  
Russia, Belgorod  
berent@bsu.edu.ru

**ABSTRACT**

The article discusses the most controversial aspects in the regulation of limited property rights. The approaches of legal scientists to the studied problematic issues are analysed. Measures to improve the provisions of the law are proposed.

---

**Keywords:** limited proprietary right, owner's rights, other people's property, immovable property, easement.

---

Анализ современного гражданского законодательства Российской Федерации позволяет справедливо отметить, что существуют некоторые проблемы, связанные с регламентацией института вещных прав, а именно – вещных прав, которые являются ограниченными.

Одним из первых пробелов, на мой взгляд, является отсутствие непосредственно самого понятия «ограниченное вещное право», которое было бы закреплено в действующем законодательстве. Стало быть, с целью толкования данной категории, необходимо обращаться к точкам зрения, подходам и утверждениям, изложенным в трудах ученых-юристов.

Так, по мнению Н.А. Сушко, сутью ограниченных вещных прав является система прав на чужие права. Также автор отмечает, что указанные права являются производными и зависят, в первую очередь, от прав собственника [1]. С данным утверждением можно поспорить, так как пункт 1 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации говорит о сохранении сервитута (если обременение таковым имеется) в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу [2]. Этот тезис исключает такой признак ограниченных вещных прав, как их зависимость от прав собственника.

Несколько иной точкой зрения представляется мнение Е.А. Суханова, который под понятием «ограниченное вещное право» подразумевает абсолютное гражданское право, оформленное в установленном законом порядке, в тех или иных ограниченных отношениях по использованию чужого имущества, которые точно установлены законом. Кроме этого, использование чужого имущества должно осуществляться в собственных интересах и, как правило, без посредства собственника данного имущества [3].

Заслуживает быть замеченным и утверждение В.К. Райхера, полагающего, что по причине того, что сама по себе дефиниция «вещные права» не представляет из себя единого целого и содержит в себе разнородные права, то и сформулировать целостный подход к исследуемому понятию достаточно сложно, а то и вовсе невозможно [4].

Таким образом, можно справедливо отметить, что единый подход к универсальному определению ограниченных вещных прав отсутствует как в правовой доктрине, так и в положениях гражданского законодательства.

Статья 216 Гражданского кодекса Российской Федерации относит к ограниченным вещным правам следующие категории:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты;

право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Необходимо заметить, что в упомянутой статье имеет место быть оговорка «в частности», которая позволяет полагать, что перечень вещных прав лиц, не являющимися собственниками, считается неисчерпывающим и носит примерный характер. Отсюда вытекает следующая проблема анализируемого института, которая заключается в сложности определения круга вещных прав, относящихся к ограниченным [5].

М.И. Брагинский также считает, что перечень вещных прав, которым присущ ограниченный характер, является примерным ввиду включения в статью 216 Гражданского кодекса Российской Федерации указания «в частности» [6].

М.В. Пронин, в свою очередь, не только поддерживает мысль о неисчерпывающем перечне прав, но и считает, что это безусловно является недостатком [7]. Сложно не согласиться с высказанной точкой зрения, так как открытый перечень вызывает справедливый вопрос о том, являются ли ограниченными вещные права, которые прямо не предусмотрены гражданским законодательством. Кроме того, самостоятельные нововведения в перечень прав на чужие недвижимые вещи одними участниками гражданских правоотношений, порождают неопределенность и сложность в применении подходящих положений законодательства для других участников.

По этому поводу высказался и Верховный Суд Российской Федерации, который посчитал, что перечень ограниченных вещных прав в статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации является исчерпывающим, а следовательно, вещные права должны устанавливаться лишь тех видов, какие прямо предусмотрены действующим гражданским законодательством [8].

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что в настоящее время в сообществе ученых-юристов отсутствует единое мнение по вопросу перечня ограниченных вещных прав, предусмотренного законодательством России. Данный вопрос является так называемой дилеммой и, безусловно, требует дальнейшего изучения.

Не менее дискуссионным аспектом института вещного права является классификация ограниченных вещных прав. В правовой доктрине существуют различные подходы к систематизации ограниченных прав. Одной из самых устоявшихся классификаций является классификация, разработанная российским правоведом И.А. Покровским, где основанием деления ограниченных вещных прав является их содержание [9]. Согласно данной классификации права делятся на три группы:

- права на пользование чужой вещью;
- право на получение известной ценности из вещи;
- права на приобретение известной вещи.

Несколько иную классификацию предлагает А.Б. Бабаев. Систематизируя ограниченные вещные права, автор ранжирует их по трем основным группам:

- право на владение;
- право на пользование;
- право на владение и пользование [10].

На наш взгляд, недостатком рассматриваемой классификации является отсутствие такого правомочия, как распоряжение. Подтверждают нашу мысль положения закона об унитарных предприятиях, в которых говорится, что они наделены не только владением и пользованием имуществом, принадлежащим собственнику, но еще и праве распоряжаться по своему усмотрению в рамках закона.

Следующую классификацию рассматривает В.А. Белов. К первой группе им предложено отнести фактическое владение, распоряжение и пользование объектом; вторую группу образует фактическое владение, а также пользование и распоряжение, если таковые правомочия представляются возможными (залоговое право); третья группа подразумевает фактическое владение и пользование (например, институт аренды); в четвертую группу входит юридическое (то есть зарегистрированное) владение и пользование (к примеру, не включенное в статью 216 Гражданского кодекса право пользования жилым помещением членами семьи собственника) и, наконец, пятая группа содержит в себе юридическое право пользования объектом [11].

Проанализировав подходы к единой систематизации ограниченных вещных прав, можно прийти к справедливому выводу о решении данной проблемы, заключающийся в необходимости разработки такой классификации, в которой бы содержались все возможные случаи обременения всех правомочий собственника.

Если говорить о каком-либо конкретном ограниченном праве, то в существенном усовершенствовании нуждается сервитут или же право ограниченного пользования чужой недвижимостью.

Как показывает судебная практика, крайне редко выносятся решения в пользу лиц, намеревающихся установить сервитут. В таких ситуациях, как правило, судебные органы руководствуются статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащей в себе перечень условий для установления сервитута. Помещенная в указанную статью оговорка «...а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» опять же позволяет сделать вывод о том, что перечень является открытым. Таким образом, возникает закономерный вопрос: а какие «другие» нужды собственника необходимо учитывать в конкретной ситуации? И каким образом мы можем установить их значимость и необходимость в суде?

Судами, в свою очередь, в большинстве случаев назначаются различного рода экспертизы предметного характера (строительные, землеустроительные и др.). С помощью таких экспертиз устанавливается ясность в вопросе о возможности или же невозможности устранения определенных несовершенств недвижимости истца исключительно установлением сервитута [12, 13].

Иногда вынесенные решения являются несколько противоречивыми. При схожести основания и предмета иска суд, в одном случае, выносит решение в пользу истца, а в другом – отказывает. Будет ошибочным, на мой взгляд, утверждение о незаконном характере таких судебных решений, но в данном случае структура исследуемой нормы является поводом для ее дальнейшего совершенствования во избежание принципа отказа судами истцу по причине отсутствия доказательств необходимости установления сервитута.

Стоит заметить, что вынесенный на обсуждение Проект изменений в раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации предлагает нам исчерпывающий перечень видов сервитутов, говоря о том, что установление не предусмотренных Гражданским кодексом сервитутов – не допускается. Среди возможных сервитутов Проект выделяет следующие:

- перемещения (прохода, прогона скота и проезда);
- строительные (стройки и опоры);
- мелиорации;

горные;  
коммунальные.

Казалось бы, конкретный и исчерпывающий перечень должен исключить неопределенность в судебной практике, но одновременно с этим возникает справедливое замечание о том, представится ли возможным учесть все возможные варианты использования участков в пределах установленного перечня. Наверное, в данном случае предпочтительным всё-таки будет являться открытый перечень, но при условии заострения внимания на более детальной трактовке нужд, которые требуют установления сервитута. Данный подход, как минимум, поспособствует единообразному применению законодательства.

Таким образом, плавный переход публичной собственности в собственность частную порождает значительное количество вопросов, касающихся правильного применения положений закона при регулировании отношений по использованию чужих недвижимых вещей. Рассмотренные в данной статье проблемные вопросы являются лишь малой частью всего перечня аспектов, которые требуют к себе особого внимания.

#### Список литературы:

1. Сушко, Н.А. Вещное право в системе современного гражданского права // Евразийский союз ученых. 2017. № 10-2 (43). С. 76-79.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Электронный ресурс: <http://www.consultant.ru>
3. Матеи, У. Основные положения права собственности / У. Матеи, Е.А. Суханов. – М., 1999. – 555 с.
4. Райхер, В.К. Абсолютные и относительные права / В.К. Райхер // Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института. – 1976. – № 5. – С. 33-37
5. Современное вещное право России: учебное пособие / под ред. Е.В. Богданова, Н.Д. Эриашвили. – М.: Юнити-Дана: Закон и право, 2017. – 311 с.
6. Брагинский, М.И. Вещные и обязательственные правоотношения / М.И. Брагинский / Право собственности: актуальные проблемы: монография / Отв. ред. Б.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. – М.: Статут, 2008. – 731 с.
7. Пронин, М.В. Сущность сервитута в вещном праве / М.В. Пронин // Актуальные проблемы права. Сборник статей и тезисов докладов научно-практической конференции, посвященной 25-летию Конституции Российской Федерации. – Елец, 2019. – С. 143-147.
8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2014 г. по делу №305-ЭС14- 442, А40-17110/2013.
9. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. – 353 с.
10. Бабаев, А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2007. – 390 с.
11. Белов, В.А. Понятие и определение вещных прав / В.А. Белов // Законодательство. – 2009. – № 2. – С. 40-43.
12. Решение Ленинского районного суда г. Ставрополя от 16.07.2020 по делу № 2а-1907/2020 ~ М-1220/2020 // [Lenynsky-stv.sudrf.ru](http://Lenynsky-stv.sudrf.ru).

13. Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 31 января 2020 г. по делу № 2-5/2020 26RS0035-01-2019-002471-26 // <https://shpakovsky--stv.sudrf.ru>

**References:**

1. Sushko, N.A. Property law in the system of modern civil law // Eurasian Union of Scientists. 2017. No. 10-2 (43). pp. 76-79.
2. The Civil Code of the Russian Federation (Part one) of 30.11.1994 No. 51-FZ (ed. of 25.02.2022) // Electronic resource: <http://www.consultant.ru>
3. Matei, U. Basic provisions of property rights / U. Matei, E.A. Sukhanov. - M., 1999. - 555 p.
4. Reicher, V.K. Absolute and relative rights / V.K. Reicher // Proceedings of the Faculty of Economics of the Leningrad Polytechnic Institute. - 1976. - No. 5. - pp. 33-37
5. Modern property law of Russia: textbook / edited by E.V. Bogdanov, N.D. Eriashvili. - M.: Unity-Dana: Law and Law, 2017. - 311 p.
6. Braginsky, M.I. Real and binding legal relations / M.I. Braginsky / Property law: actual problems: monograph / Ed. by B.N. Litovkin, E.A. Sukhanov, V.V. Chubarov; In-t legislator. and compare. Jurisprudence. - M.: Statute, 2008. - 731 p.
7. Pronin, M.V. The essence of servitude in property law / M.V. Pronin // Actual problems of law. Collection of articles and abstracts of scientific and practical conference devoted to the 25th anniversary of the Constitution of the Russian Federation. - Yelets, 2019. - pp. 143-147.
8. Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of 14.11.2014 in case No. 305-ES14- 442, A40-17110/2013.
9. Pokrovsky, I.A. The main problems of civil law. M.: Statute, 1998. - 353 p
10. Babaev, A.B. System of property rights rights: Monograph. M.: Volters Kluwer, 2007. - 390 p.
11. Belov, V.A. The concept and definition of property rights / V.A. Belov // Legislation. - 2009. - No. 2. - pp. 40-43.
12. The decision of the Leninsky District Court of Stavropol dated 16.07.2020 in case No. 2a-1907/2020 ~ M-1220/2020 // [Lenynsky-stv.sudrf.ru](http://Lenynsky-stv.sudrf.ru) .
13. The decision of the Shpakovsky District Court of the Stavropol Territory of January 31, 2020 in case No. 2-5/2020 26RS0035-01-2019-002471-26 // <https://shpakovsky--stv.sudrf.ru>