

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. Общая характеристика ограниченных вещных прав по законодательству РФ	5
1.1 Понятие ограниченных вещных прав	5
1.2 Виды ограниченных вещных прав	8
Глава 2. Характеристика конкретных видов ограниченных вещных прав	13
2.1 Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.....	13
2.2 Ограниченные вещные права на землю	20
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	26
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	29

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Институт вещных прав и предлагаемые в рамках проектов разновидности ограниченных вещных прав. Многие из существующих прав, вещная природа которых была признана судебными постановлениями высших инстанций и обосновывалась в работах ученых, так и не были введены в гражданский оборот. Не были сформированы на законодательном уровне и признаки ограниченных вещных прав, спорный и открытый перечень которых продолжает дискуссии правоведов.

Ограниченное вещное право всегда есть право, коллидирующее с правом собственности, противопоставляемое ему. Смысл ограниченного вещного права заключается прежде всего в том, что его реализация должна быть независима от поведения собственника - а значит, и от права собственности.

Все ограниченные вещные права по своему характеру относятся к категории имущественных, поскольку непосредственно связаны с вещью (имуществом), устанавливая ее принадлежность участнику гражданского оборота на определенном праве (титule). Вещное право всегда имеет определенный имущественный эквивалент и представляет какую-то материальную ценность.

Ограниченные вещные права являются абсолютными. Такое право предполагает наличие только одного управомоченного лица (титuleльного владельца вещи) и неопределенного числа обязанных лиц, которые не должны допускать нарушений правомочий владельца. Непосредственный перечень ограниченный вещных прав и их содержание (суть правовой связи между субъектом и вещью) предопределены законом.

Настоящая работа посвящена исследованию ограниченных вещных прав по законодательству РФ.

Предметом настоящей работы, определившим тему исследования, стали особенности ограниченных вещных прав по законодательству РФ.

Объект – ограниченные вещные права по законодательству РФ.

Основной целью работы является изучение ограниченных вещных прав по законодательству РФ.

Задачи исследования следующие:

- 1) изучить общую характеристику ограниченных вещных прав по законодательству РФ;
- 2) рассмотреть реализацию правовых форм и их эффективность уголовного процесса.

В данной работе использованы следующие методы: метод исследования, системного анализа, сравнительного исследования действующего законодательства.

Источниковая база состоит из Конституции РФ и законов.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы.

Глава 1. Общая характеристика ограниченных вещных прав по законодательству РФ

1.1 Понятие ограниченных вещных прав

Ограниченные вещные права традиционно понимаются как права, производные от права собственности и зависимые от него. Это проявляется и в применении к ним термина "обременение": ведь обременение не есть самостоятельное явление, оно всегда - качество чего-то другого, обремененного. С этим связано и утверждение, что ограниченные вещные права являются правами производными и зависимыми от права собственности, а потому не могут существовать в отрыве от этого основного права. А отсюда уже следует, что первоначальное (оригинарное, т.е. не основанное на правопреемстве) приобретение права собственности должно приводить к прекращению существовавших обременений права собственности на эту вещь (например, ипотеки, сервитутов и т.п.).

Гражданское и жилищное законодательство предусматривает множество прав, предоставляющих возможность проживания в чужом жилом помещении, имеющих также обязательственную и корпоративную природу, которую необходимо отделить от вещно-правовой. Такое разграничение должно происходить на основании четких критериев и признаков, установленных законодательно¹.

Определяя действующие ограниченные вещные права граждан на жилые помещения, необходимо для начала обратиться к признакам ограниченных вещных прав, выделяемых законодательством и наукой гражданского права.

Буквальное толкование ст. 216 ГК РФ позволяет усмотреть выделение следующих признаков: право на чужое имущество (вещь); право следования

¹ Анциферов Н.В. Юридическое значение ограниченных вещных прав по законодательству РФ // Современное право. 2018. N 10. С. 40

(сохранение ограниченного вещного права при переходе права собственности на вещь к другому лицу); защита права вещно-правовым способом от любых лиц, включая собственника.

Наукой выделяются следующие существенные признаки вещных прав, которые признаются большинством современных ученых: объект права, в качестве которого должна выступать индивидуально-определенная телесная вещь (жилые помещения); господство лица над материальной субстанцией вещи; абсолютный характер правоотношения, проявляющийся в отношении лица к вещи; защита с помощью вещно-правовых исков; исчерпывающее определение в законе вида (перечня) вещных прав; принцип публичности (гласности), из которого вытекает обязанность государственной регистрации прав на недвижимое имущество.²

Общие признаки вещных прав должны относиться и к ограниченным вещным правам, в том числе и на жилые помещения, как принадлежность признаков рода видовой группе. Но указанные родовые признаки ограниченных вещных прав не смогут произвести разграничение в рамках существующих прав на жилые помещения с их различной правовой природой.

В качестве обязательного признака вещных прав выделяют также правомочие владения, ограниченными вещными правами на жилые помещения являются: право ссудополучателя, право кооперативного пользования, права нанимателей жилых помещений и проживающих с ними граждан по договору коммерческого и социального найма, право специализированного жилищного найма, право безвозмездного пользования жилым помещением, субъекты которых этим правомочием обладают.

Однако выделенные признаки: неразрывная связь с вещью, господство над имуществом, вполне укладываются в правомочие владения жилым помещением, которое характерно для большинства жилищных

² Шустров Д.Г. Сущность ограниченных вещных прав по законодательству РФ: основные теории: Монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 60

правоотношений и будет отсутствовать только у специфических прав на жилые помещения, отличающихся своей производностью от основного права. Предпримем попытку разграничить действующие правоотношения по иным критериям.

Например, вселение нового члена семьи по договору социального найма влечет за собой перераспределение жилой площади, приходящейся на каждого члена семьи, и, соответственно, изменение договора с наймодателем. То же самое будет происходить и в случае, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении (т.е. происходит изменение субъектного состава семьи по первоначальному договору), либо наниматель выбыл из жилищного правоотношения и договор заключен с одним из дееспособных членов его семьи, либо часть жилого помещения была предоставлена в поднаем или временным жильцам.

Данный признак будет являться видовым для ограниченных вещных прав граждан на жилые помещения и не будет принадлежать к признакам родовой категории вещных прав.³

Обращаясь к разнообразным отношениям специализированного найма жилых помещений, мы также увидим отсутствие у них в совокупности выделенных родовых и видового признаков. Так, различные виды договоров специализированного найма допускают возможность сохранения пользования жилым помещением в случае: смерти нанимателя членами его семьи, при прекращении семейных отношений с нанимателем.

С учетом выделенных родовых и видового признаков ограниченных вещных прав на жилое помещение такими правами, по мнению автора, в действующем законодательстве будут являться: право членов семьи собственника жилого помещения.

³ Шустров Д.Г. Сущность ограниченных вещных прав по законодательству РФ: основные теории: Монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 60

1.2 Виды ограниченных вещных прав

Земельный сервитут как вид ограниченного вещного права дает право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут устанавливается по соглашению сторон или через суд. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом для обеспечения государственных нужд.

С этим обстоятельством связана конститутивная особенность сервитута - сервитуарий наделяется правом использовать обремененный сервитутом объект недвижимости отнюдь не полностью и никак не исключительно по своему усмотрению (например, сервитуарий не может по собственному усмотрению разрешить возможность использования обремененного сервитутом объекта другим лицам наравне или вместо себя), а лишь "в отдельных отношениях" (*in einzelnen Beziehungen*) или в привязке к извлекаемой разумной выгоде (*Vorteil*) господствующим объектом за счет служащего. Это само по себе исключает любые варианты "совладения" служащим объектом недвижимости между управомоченным и обязанным лицом по сервитуту. Такие ограничения вполне очевидны, иначе бы земельный сервитут мог превратиться в подобие вечного usufructa, содержание которого бы обременяло не только служащую недвижимость, но и напрямую ограничивало бы правомочия ее правообладателя как субъекта права.⁴

К примеру, М. обратился в суд с иском к СНТ "Эскулап" об установлении сервитута для проезда к своему земельному участку. Ответчик обратился в суд со встречным иском об установлении платы за сервитут и его условий. В обоснование требований указано, что СНТ не возражает против установления сервитута на земельный участок площадью 1 527,7 кв. м.

⁴ Шустров Д.Г. Сущность ограниченных вещных прав по законодательству РФ: основные теории: Монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 60

Согласно заключению оценщика стоимость годовой соразмерной платы за сервитут участка площадью 1 527,7 кв. м составляет 349 229,71 руб.

Решением Пушкинского городского суда основной иск М. удовлетворен, встречный иск СНТ "Эскулап" удовлетворен частично. Суд установил плату за сервитут в размере 1 359 руб. с оплатой 1 раз в год.

Следовательно, один из элементов дороги, в данном случае только асфальтовое покрытие, не может являться объектом сервитута для проезда, в связи с чем оснований для установления сервитута площадью 1 790 кв. м и размером платы 1 359 руб. у суда не имелось. В этой связи сервитут установлен в отношении земельного участка площадью 4 253 кв. м и платой в размере 3 229 руб.⁵

Изначально сервитут рассматривался доктриной частного права как право участия частного, ограниченное вещное право. Именно такой подход был отражен и в программных документах текущей реформы вещного права, положения которых прямо говорили об ошибочности и негативных последствиях законодательного закрепления публичных сервитутов. Накалившиеся в российских условиях споры о корректности употребления в законодательстве, на практике и в науке понятия публичного сервитута во многом не учитывают опыта европейского права. Неоспоримо лишь то, что ни в каких историко-социальных условиях право частной собственности на землю (земельные участки) не было неограниченным, в то время как соответствующие ограничения имели либо частную, либо публичную природу.

С одной стороны, очевидно, что видовые характеристики недвижимости далеко не во всех случаях связаны с ее конфигурацией, расположением в пространстве отдельных ее частей, а могут быть обусловлены еще и местонахождением недвижимой вещи, ее расположением в окружающем пространстве и рассмотрением последней как части этого

⁵ Апелляционное определение Московского областного суда от 29 августа 2018 г. по делу N 33-19058/2016 // СПС "КонсультантПлюс"

пространства. Однако согласно общепринятой практике составления договоров об отчуждении помещений описание в них окружающего ландшафта отсутствует. Также не принято указание видовых характеристик и в договорах об отчуждении иных видов недвижимости.

На интенсивность использования обремененного сервитутом земельного участка также может влиять сезонность осуществляемой деятельности. К примеру, при осуществлении сельскохозяйственной или дачно-садовой деятельности фактически сервитут необходим только с мая по октябрь (только шесть месяцев в году). Соответственно, сезонность в осуществлении предполагаемой деятельности, оказывая влияние на интенсивность использования обремененного земельного участка или его части, должна учитываться при расчете размера платы за сервитут.

Отметим также, что такие обстоятельства, как падение курса рубля к курсу доллара и евро, увеличение кадастровой стоимости земельного участка, увеличение средней ставки арендной платы за землю не являются основаниями для изменения размера платы за сервитут. Требования, связанные с изменением платы за сервитут, основанные на указанных обстоятельствах, не удовлетворяются судами, поскольку указанные основания не являются существенными обстоятельствами для изменения размера платы за сервитут.

К примеру, АО "Прогресс-Электро" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО "Роял Истейт" об изменении размера платы за сервитут, установив ее размер 612 502 руб. ежемесячно.

Ссылки истца, приведенные в качестве основания для изменения соразмерной платы за сервитут в связи с падением курса рубля к курсу доллара и евро, увеличением кадастровой стоимости спорного земельного участка и увеличением средней ставки арендной платы за землю, судом апелляционной инстанции отклонены, поскольку указанные основания не являются существенными обстоятельствами для изменения размера платы за сервитут.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что увеличение кадастровой стоимости спорного земельного участка не влияет на размер ежемесячной платы за сервитут, поскольку плата за сервитут должна быть соразмерна той материальной выгоде, которую имел бы истец, если бы участок не был обременен сервитутом, что напрямую никак не связано с величиной кадастровой стоимости участка.

Увеличение средней ставки арендной платы за землю не может повлечь одновременно изменение соразмерной платы за сервитут, поскольку сервитут имеет иную правовую природу и не может зависеть от ставки арендной платы за землю⁶.

Право застройки является лишь одним из примеров возможного эффективного использования ограниченных вещных прав. Их перечень может быть расширен за счет признания вещного характера пожизненной наследуемой аренды чужих земельных участков, в том числе находящихся в государственной и муниципальной собственности, для нужд сельского хозяйства; постоянного пользования (проживания) чужим жилым помещением членами семьи собственника, в частности несовершеннолетними и бывшими; преимущественного права покупки недвижимой вещи (юридически более прочного, чем обязательственное право, вытекающее из относительно краткосрочного предварительного договора ее продажи) и некоторых других.

Следует также отметить, что наше законодательство не украшает отсутствие владельческой защиты, которым мы также обязаны прежнему правопорядку.

Таким образом, защита своего владения может требовать не только владелец законный (собственник и т.д.), но и владелец явно неправомерный - тот, кто силой захватил чужое поле или кто тайно похитил чужую вещь. Конечно, если такое владение нарушает чьи-либо права, лица

⁶ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 июля 2017 г. по делу N А40-193062/16 // СПС "КонсультантПлюс

заинтересованные могут требовать восстановления этих прав судом"; "именно по отношению к этим (неправомерным) владельцам принцип уважения к человеческой личности подвергается наибольшему искушению, и потому охрана даже этих владельцев является его наивысшим торжеством"; следовательно, "для частных лиц фактическое господство владельца должно быть неприкосновенным; этого требует растущее уважение к человеческой личности, этого требует истинно культурный строй отношений между людьми. Защита владения от самоуправных посягательств осуществляется путем возврата вещи во владение лица, которое ее лишилось, например путем обращения к суду с требованием об устранении последствий рейдерского захвата имущества, не требующего доказательств титула владения им.

Глава 2. Характеристика конкретных видов ограниченных вещных прав

2.1 Право хозяйственного ведения и право оперативного управления

Хозяйственным ведением в гражданском праве Российской Федерации принято именовать имущественное право, в соответствии с которым государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается переданным ему имуществом в пределах, определяемых собственником в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Имущество унитарного предприятия формируется за счет имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения, доходов унитарного предприятия от его деятельности, а также иных не противоречащих законодательству источников.

Унитарное предприятие вправе распоряжаться принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения движимым и недвижимым имуществом в пределах полномочий, предоставленных ему собственником и законом. Однако в любом случае распоряжение как движимым, так и недвижимым имуществом не должно лишать предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом такого предприятия при его учреждении. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.⁷

Передача имущества в хозяйственное ведение унитарному предприятию осуществляется на основании акта собственника (органа государственной власти или муниципального образования).

Право на имущество, закрепляемое за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, возникает с момента передачи такого

⁷ Шустров Д.Г. Сущность ограниченных вещных прав по законодательству РФ: основные теории: Монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 60

имущества, если иное не предусмотрено федеральным законом или не установлено решением собственника.

Продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении

Продажа имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения, имеет два существенных ограничения.

1. 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 без согласия собственника.

2. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию на праве хозяйственного ведения, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом.

Право хозяйственного ведения имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении его за унитарным предприятием, возникает у этого предприятия с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Это означает, что право на передаваемое имущество возникает на основании соответствующего акта собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием и в момент передачи этого имущества

Однако в любом случае распоряжение как движимым, так и недвижимым имуществом государственного или муниципального предприятия должно осуществляться в пределах, не лишающих предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.⁸

⁸ Шустров Д.Г. Сущность ограниченных вещных прав по законодательству РФ: основные теории: Монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 60

Изъятие имущества из хозяйственного ведения. Право хозяйственного ведения имуществом прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным ГК РФ, для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника.

Однако на практике подобное изъятие представляется несколько затруднительным.

Необходимо отметить, что право хозяйственного ведения имуществом, как вещное право лица, не являющегося собственником имущества, защищается от нарушения любым лицом.

Таким образом, предприятие, владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, вправе защищать свое владение также против собственника в случае любого его нарушения, включая неправомерное изъятие.

Таким образом, основаниями для прекращения права собственности являются отчуждение собственником своего имущества другим лицам, отказ собственника от права собственности, гибель или уничтожение имущества и утрата права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом, включая принудительное изъятие имущества у собственника в соответствии с законом.

При этом как право хозяйственного ведения, так и право оперативного управления недвижимым имуществом подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Так, субъектами права хозяйственного ведения могут выступать только государственные или муниципальные унитарные предприятия, созданные собственником имущества (Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием), тогда как субъектом права оперативного управления являются учреждения (частные, автономные, бюджетные) или казенное предприятие (как специальный вид унитарного предприятия).

При этом унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, переданное ей собственником.

Имущество унитарного предприятия находится в государственной или муниципальной собственности.

Учреждением признается унитарная некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Учредитель является собственником имущества созданного им учреждения. На имущество, закрепленное собственником за учреждением и приобретенное учреждением по иным основаниям, оно приобретает право оперативного управления.

Таким образом, исходя из смысла указанных норм, передача и закрепление имущества в оперативное управление учреждению или казенному предприятию осуществляются на основании специального акта.

Если порядок передачи имущества в оперативное управление не урегулирован специальным актом, то собственнику необходимо принять решение о закреплении имущества за учреждением или казенным предприятием, подписать с учреждением или казенным предприятием акт приема-передачи, зарегистрировать право оперативного управления в отношении имущества, права на которое подлежат регистрации.⁹

Передача имущества осуществляется на основании письменного решения (распоряжения) собственника. Поскольку форма решения (распоряжения) собственника нормативно не установлена, то ее необходимо разработать самостоятельно, включив в нее полные сведения о передаваемом имуществе, а именно: вид передаваемого объекта (объекты недвижимости - здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства; объекты движимого имущества), идентификационные номера (например,

⁹ Колоткина О.А. Институализация ограниченных вещных прав по законодательству РФ в конституционных нормах современных демократических государств // Государственная власть и местное самоуправление. 2018. N 9. С. 49

кадастровый номер, номер в реестре государственной собственности, номера транспортного средства, двигателя, кузова, и т.п.), физические характеристики (пространственно-площадные параметры объектов недвижимости - площадь, адрес, объем, высота и др.), проектируемое назначение (для объектов, строительство которых не завершено), номер и дату регистрации права собственности (для объектов, подлежащих государственной регистрации) и др.

Процедура детальной идентификации имущества способствует успешному прохождению его регистрации, а также возврату имущества либо его истребованию из чужого незаконного владения.

Собственник имущества вправе передать учреждению или казенному предприятию любое имущество, принадлежащее ему на праве собственности, как движимое, так и недвижимое.

Толкование ГК РФ позволяет сделать вывод о наличии у лица, владеющего имуществом на праве оперативного управления, полномочий собственника данного имущества по владению, пользованию и распоряжению, ограниченных лишь законом, целями деятельности предприятия или учреждения, назначением имущества, а также заданиями его собственника. В связи с изложенным лицо, владеющее имуществом на праве оперативного управления, обременено обязанностями по содержанию такого имущества, аналогичными обязанностям собственника.

Обязанность по содержанию переданного имущества возникает с момента регистрации прав, а не с момента передачи имущества. До регистрации прав бремя содержания имущества несет собственник.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что появление такого способа защиты вещных прав, как признание права, прежде всего связано с категорией недвижимости, поскольку в некоторых случаях споры о правах на недвижимое имущество сводятся к спорам о правильности регистрационной записи в ЕГРН, и защита вещных прав в таких случаях с помощью классических вещно-правовых исков оказывается неэффективной.

Так, данную проблему предлагается устранить путем законодательного закрепления такого способа защиты вещных прав, как признание права. В то же время в доктрине высказаны разные точки зрения по поводу необходимости законодательного закрепления иска о признании права в целях устранения проблем защиты вещных прав.

Продажа имущества, находящегося в оперативном управлении. По общему правилу, установленному нормами ГК РФ, учреждение или казенное предприятие, владеющее имуществом на праве оперативного управления, не вправе распоряжаться недвижимым имуществом, а также особо ценным движимым имуществом без согласия собственника данного имущества. Как было указано ранее, это правило касается автономных и бюджетных учреждений. Применительно к частным и казенным учреждениям, а также казенным предприятиям установлены иные правила - ими в силу закона не допускается распоряжение любым имуществом, переданным им собственником.

Учитывая вышеизложенное, представляется возможным определить иск о признании вещного права как способ защиты гражданских прав следующим образом (далее иск о признании вещного права будет рассматриваться в качестве способа защиты): это требование лица, считающего себя обладателем вещного права, о подтверждении факта принадлежности ему такого вещного права, предъявляемое в целях его защиты, когда такое право оспаривается или не признается. Предметом иска о признании вещного права является подтверждение наличия существующего права, принадлежащего истцу. Выносимое судебное решение носит констатирующий, а не конститутивный (создающий) характер.

Основанием предъявления иска о признании вещного права является норма права, на основании которой истец считает себя правообладателем, и обстоятельства, которые подтверждают принадлежность ему вещного права. Объектом требования о признании вещного права является индивидуально-

определенная вещь, которая на момент предъявления иска существует в натуре. Основным критерием наличия индивидуально-определенных признаков вещи является возможность ее идентификации. Правом на предъявление иска о признании вещного права обладает лицо, полагающее, что такое право принадлежит именно ему, в то же время за ним не признается или оспаривается третьим лицом. Не имеет значения, владеет истец вещью или нет, но он не должен состоять в относительных правоотношениях с ответчиком по поводу спорной вещи, поскольку требование о признании вещного права является внедоговорным. Очевидно, что в случаях, когда отношения истца и ответчика носят договорный характер, для защиты своих прав истец должен использовать требование о признании недействительной сделки по отчуждению вещи или о применении последствий недействительной сделки, общим последствием которых становится реституция¹⁰.

Таким образом, продажа имущества, находящегося в оперативном управлении, потребует согласия собственника данного имущества, если иное не определено решением собственника или уставом предприятия или учреждения.

Стоит упомянуть, что данные правила не распространяются на доходы частных, автономных и бюджетных учреждений (, а также имущество, приобретенное за их счет, которыми они распоряжаются самостоятельно.

Кроме этого, в решении (распоряжении) необходимо отразить, если таковые имеются, обременения прав - залог, сервитут, ограничения прав на объекты культурного наследия и т.п.

Передача имущества в оперативное управление осуществляется по акту приема-передачи.

Таким образом, право хозяйственного ведения и право оперативного управления, как вещные права лиц, не являющихся собственниками

¹⁰ Колоткина О.А. Институализация ограниченных вещных прав по законодательству РФ в конституционных нормах современных демократических государств // Государственная власть и местное самоуправление. 2018. N 9. С. 49

переданного им имущества, отличаются как по субъектному составу, так и по полномочиям на владение, пользование и распоряжение переданным имуществом. Субъекты права хозяйственного ведения как коммерческие организации имеют больше полномочий на владение, пользование и распоряжение имуществом, чем субъекты права оперативного управления, являющиеся некоммерческими организациями. При этом все имеющиеся ограничения устанавливаются в пользу собственника, поскольку как право хозяйственного ведения, так и право оперативного управления являются производными вещными правами от права собственности.

2.2 Ограниченные вещные права на землю

Институты собственности на землю, ограничения вещных прав, оборота участков, управления земельным фондом, экологических требований и ответственности за допущенные правонарушения определяют правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых гражданам или юридическим лицам органами государственной и муниципальной власти по целевому назначению.

Конституционные основы правового режима земли как природного объекта и природного ресурса и развивающие их фундаментальные принципы земельного законодательства ограничивают владение, пользование и распоряжение землей необходимостью воздерживаться от нанесения ущерба окружающей среде.

Публичные экологические интересы в сохранении земли как важнейшего компонента окружающей среды и уникального природного ресурса обеспечиваются посредством возложения на собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками таких участков, обязанности по охране земель.

Если позитивная ответственность в сфере охраны земель реализуется неэффективно, то применяются меры компенсаторно-восстановительного

характера, направленные на устранение негативных последствий нарушений, - рекультивация, консервация земель.

Рассматривая признание вещного права как способ защиты, **СТОБИТ** отметить, что, на наш взгляд, ответчик должен быть установлен во всех случаях предъявления иска о признании права. Как уже отмечалось выше, гражданско-правовая защита вещных прав - это совокупность гражданско-правовых способов, которые применяются в случаях их нарушения. То есть в тех случаях, когда истец полагает, что он обладает вещным правом, такое право кем-либо не признается или оспаривается, вследствие чего он лишается возможности осуществлять входящие в содержание принадлежащего ему права правомочия, и тем самым такое право нарушается. В отношении недвижимости самым распространенным примером такого нарушения является наличие записи в ЕГРН о принадлежности спорного объекта другому лицу. Возможность применения признания вещного права не ограничивается случаем оспаривания записи в ЕГРН, когда очевидно, что ответчиком будет являться лицо, в отношении которого имеется такая запись.¹¹

Представим, что граждане, которые совместно принимали участие в строительстве дома, вкладывая труд и деньги, не могут зарегистрировать право собственности, так как имеется спор о праве. Думается, что одному из них следует обратиться с иском о признании права собственности, где ответчиком будет выступать другой гражданин. Но стоит отметить, что недопустимо обходить процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество путем обращения в суд с иском о признании права.

Содержание и основания возникновения основных видов вещных прав на земельные участки, закрепленные действующим гражданским и земельным законодательством, позволяют сделать вывод о том, что их узкий перечень и ограничение субъектного состава рассматриваемых отношений не

¹¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.03.2018) // СПС "КонсультантПлюс

могут в полной мере отвечать потребностям развитого гражданского оборота. Так, из трех видов ограниченных вещных прав в полной мере реализуется лишь сервитут, правом пожизненного наследуемого владения обладают лишь субъекты, которые приобрели его по наследству либо на основании решения о предоставлении земельного участка.

Существенными являются вопросы о порядке признания земельных участков ограниченными в обороте по этому правовому основанию и о документальном подтверждении такого признания. Перечень документов, подтверждающих отнесение земельного участка к участкам, ограниченным в обороте, не определен ни в законодательстве, ни на уровне подзаконных актов. Применительно к конкретному случаю формируется различный набор средств подтверждения наличия оснований отнесения земельных участков к участкам, ограниченным в обороте. В качестве документа, однозначно подтверждающего признание земельного участка ограниченным в обороте по указанному правовому основанию, следует рассматривать решение о консервации земельного участка¹²

Право застройки должно было существовать наряду с правом собственности как более доступный и экономный вариант использования земли для строительства. Идея состояла в том, чтобы обеспечить быстрее развитие строительной отрасли реального сектора за счет удешевления данной производственной сферы.

По праву застройки было написано несколько диссертационных исследований, касающихся проблемных вопросов правового регулирования. Такая стагнация правового регулирования в том случае, если назревают объективные общественные потребности в реформировании законодательства, также дополнительным образом снижают эффективность правового регулирования.

¹² Колоткина О.А. Институализация ограниченных вещных прав по законодательству РФ в конституционных нормах современных демократических государств // Государственная власть и местное самоуправление. 2018. N 9. С. 49

Возникновение такого толкования объекта вещных прав связано со стремительным развитием научного и технического прогресса, в результате которого в гражданском обороте начинают участвовать принципиально новые объекты, включая бездокументарные ценные бумаги, безналичные денежные средства, криптовалюты и т.д. В результате законодатель не всегда успевает придать таким объектам должное юридическое оформление, и в доктрине возникают споры относительно их правовой природы и правового режима, который должен на них распространяться. Однако попытки включить такие предметы в круг объектов вещных прав не выдерживают критики.

Ограничение оборота земельных участков в качестве гарантии реализации восстановительной функции охраны земель должно устанавливаться уже на этапе возникновения обязанности по проведению мероприятий по рекультивации земель. В этом случае ограничение оборота земельных участков должно гарантировать своевременное проведение мероприятий по устранению последствий загрязнения земель и приведению их в состояние, пригодное для использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, и недопущение вовлечения в оборот земельных участков, способных оказать негативное влияние на состояние окружающей среды и здоровье человека до завершения рекультивации.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. При этом субъекты земельных правоотношений подразделяются на категории: собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитута, правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута.

Дифференцированный подход к реализации принципа единства судьбы земельного участка и находящегося на нем объекта применительно к

ограниченным в обороте земельным участкам порождает ряд закономерных вопросов.

В первую очередь возникает вопрос, какие факторы лежат в основе решения законодателя о возможности приватизации ограниченного в обороте земельного участка. Представляется, что в рамках общего целеполагания в основу запрета или допущения приватизации земельного участка, расположенного под объектом недвижимости, положен публичный интерес, который при отсутствии ограничения земельного участка в обороте не может быть обеспечен. Исходя из этого надлежит определить, во всех ли случаях разрыв юридической связи между земельным участком и расположенным на нем объектом недвижимости оправдан и действительно обеспечивает достижение указанной цели. Кроме того, в этом случае практическая реализация частным собственником объекта недвижимости исключительного права на приватизацию земельного участка под этим объектом осложнена необходимостью решения вопроса о наличии специальной нормы о возможности его приобретения¹³.

Ограничение оборотоспособности земельного участка как правовое средство направлено на обеспечение использования земельного участка в соответствии с установленным правовым режимом. Если правовой режим земельного участка допускает наличие на нем объекта недвижимости, а также возможность обладать таким объектом частному собственнику, то, по существу, не имеет значения, на каком титуле используется земельный участок - на праве собственности или на праве аренды.

Одной из задач установления ограничения оборотоспособности земельного участка является обеспечение возможности прекращения прав на него в случае его ненадлежащего использования посредством расторжения договора аренды, а не принудительного изъятия земельного участка у

¹³ Вилова М.Г. Проблемы ограниченных вещных прав по законодательству РФ // Российская юстиция. 2018. N 1. С. 51

собственника, что является значительно более длительной и сложной процедурой.

В зависимости от критерия, который применяется для классификации объектов вещных прав, в российском гражданском праве выделяют движимые и недвижимые вещи, потребляемые и непотребляемые, простые и сложные, индивидуально-определенные и определяемые родовыми признаками, оборотоспособные и ограниченные в обороте. В связи с этим нельзя не согласиться с утверждением, что в настоящее время классификацию объектов вещных прав в точном смысле слова классификацией назвать нельзя, поскольку существующие разновидности вещей не являются соподчиненными понятиями и не образуют систему. Тем не менее выделение различных видов вещей лежит в основе их правового режима и влияет, помимо прочего, на способы их защиты.

Однако в случае, если ограниченный в обороте земельный участок используется собственником расположенного на нем объекта, указанная задача не может быть достигнута без принудительного прекращения прав на недвижимость. Право частной собственности, будучи одним из конституционно гарантированных прав, прекращается только в случаях, предусмотренных законом, а принудительное изъятие у собственника имущества не допускается.

Сопоставление правовых оснований отнесения земельных участков к ограниченным в обороте и практики их применения позволяет сделать вывод о том, что не во всех случаях при решении вопроса о возможности приватизации ограниченного в обороте земельного участка соблюдается баланс частных и публичных интересов, а также обеспечивается публичный интерес как таковой.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение хотелось бы сделать следующие выводы.

Возможность передвигаться по дорогам и тротуарам, гулять в парке, плавать в водоеме, ходить в лес, восходить на вершину горы - все это мы воспринимаем как нечто само собой разумеющееся, далекое от юриспруденции. Может даже возникнуть иллюзия, что речь идет о нерегламентируемых проявлениях повседневной активности человека в условиях его широкой индивидуальной свободы, реализация которой не сопровождается значимым взаимодействием с другими субъектами.

Ограниченное вещное право как подотрасль гражданского права, состоящая из институтов права собственности и других вещных прав, достаточно полно и подробно представлено в действующем законодательстве.

Нормами ГК РФ установлены виды вещных прав, их содержание, способы защиты, основания возникновения и прекращения, что позволяет участникам гражданского оборота реализовывать свои имущественные интересы, удовлетворять потребности, связанные с принадлежностью вещей как объектов гражданских прав.

При этом намеченные изменения в гражданское законодательство в данной части призваны еще в большей степени укрепить эти институты, составить из них основу и ядро стабильности гражданского права.

Действующее российское законодательство свидетельствует о том, что за гражданами, а в некоторых случаях - и за юридическими лицами признается субъективное право в отношении находящихся в публичной собственности объектов общего пользования.

А именно:

1. Все ограниченные вещные права по своему характеру относятся к категории имущественных, поскольку непосредственно связаны с вещью (имуществом), устанавливая ее принадлежность участнику гражданского

оборота на определенном праве (титуле). Вещное право всегда имеет определенный имущественный эквивалент и представляет какую-то материальную ценность.

2. Все вещные права являются абсолютными. Такое право предполагает наличие только одного управомоченного лица (титulyного владельца вещи) и неопределенного числа обязанных лиц, которые не должны допускать нарушений правомочий владельца.

3. Непосредственный перечень вещных прав и их содержание (суть правовой связи между субъектом и вещью) предопределены законом.

4. Ограниченные вещные права законодательно обеспечены специальными (вещно-правовыми) способами защиты, к числу которых относятся: виндикационный иск.

При этом высшая судебная инстанция отметила, что обычно земельным участкам под застройку такое свойство не придается: Острый недостаток территории немецкого народа принуждает к хозяйственному использованию имеющейся земли; также если она предназначена для застройки. Тот, кто приобретает строительную площадку примерно в 4 а, не может, при прочих равных, ожидать, что соседская земля будет долго пустовать (не будет застроена); как правило, он должен принимать ограничения индивидуума, связанные с сосуществованием людей. Но в данном случае Суд признал наличие соответствующего недостатка у проданной вещи, поскольку стороны договорились о длительной незастройке соседнего земельного участка для сохранения вида с участка истицы (в чем проявлялось преимущество последнего), однако это условие соблюдено не было.

Представляется, что по своей природе право общего пользования не вписывается ни в одну из конструкций вещных прав, закрепленных в гражданском законодательстве, а следовательно, мы попадаем в сферу публично-правового регулирования.

На сегодняшний день есть все основания позиционировать право общего пользования государственным и муниципальным имуществом в

качестве самостоятельной разновидности субъективных публичных прав, как это имело место в дореволюционной российской науке и принято в современной европейской (прежде всего германской) доктрине.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г. // Собрание законодательства РФ. – 2018. - № 4, ст. 445
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства РФ. –2018, № 2, ст. 3301.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства РФ. –2018. - № 5, ст. 410.

Источники

4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.07.2016 N 158 // КонсультантПлюс.2018.
5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.03.2018) // СПС "КонсультантПлюс".
6. Апелляционное определение Московского областного суда от 29 августа 2018 г. по делу N 33-19058/2016 // СПС "КонсультантПлюс
7. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 июля 2017 г. по делу N А40-193062/16 // СПС "КонсультантПлюс

Теоретическая литература

8. Алексеев С.С. Право: азбука - теория - философия: опыт комплексного исследования. М.: Статут, 2018. С. 236
9. Анциферов Н.В. Юридическое значение ограниченных вещных прав по законодательству РФ // Современное право. 2018. N 10. С. 40 - 45.
10. Бондарь Н.С. Конституционная категория ограниченных вещных прав по законодательству РФ: теория и судебная практика // Конституционное и муниципальное право. 2017. N 4. С. 19 – 34.
11. Вилова М.Г. Проблемы ограниченных вещных прав по законодательству РФ // Российская юстиция. 2018. N 1. С. 51 - 53.
12. Демидов М.В. Гражданское право. Учеб. М.,. 2018. С. 27 - 29.

13. Колоткина О.А. Институализация ограниченных вещных прав по законодательству РФ в конституционных нормах современных демократических государств // Государственная власть и местное самоуправление. 2018. N 9. С. 49 - 54.
14. Кротов А.В. Концепция "широкого" толкования права на частную жизнь в решениях Конституционного Суда Российской Федерации // Актуальные проблемы российского права. 2018. N 5. С. 81 –
15. Мальцев К.Л. О соотношении ограниченных вещных прав по законодательству РФ // Юридический мир. 2016. N 11. С. 30 - 33.
16. Невинский В.В. Право человека на достойную жизнь в системе конституционных ценностей России (не взятый рубеж постсоветской истории) // Конституционное и муниципальное право. 2018. N 12. С. 56 - 65.
17. Сабаяева С.В. Система ограниченных вещных прав по законодательству РФ // Конституционное и муниципальное право. 2018. N 2. С. 12 - 19.
18. Умнова (Конюхова) И.А. Гражданское право: теория и практика взаимодействия: Монография. М.: РГУП, 2016. 672 с.
19. Фаст И.А. Право на личную неприкосновенность в гражданском законодательстве // Власть Закона. 2018. N 2. С. 226 – 234
20. Шустров Д.Г. Сущность ограниченных вещных прав по законодательству РФ: основные теории: Монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 600 с.