

**АНО «Научно-исследовательский институт истории, экономики и права»**

**ШЕРЕМЕТЬЕВА Н.В.**

**ОТКАЗ ОТ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

**МОНОГРАФИЯ**

**Москва 2022**

**К 347.232.46**  
**ББК 67.404.1**  
**Ш 76**

**Рецензенты:**

**Бочкарева Екатерина Александровна** – доктор юридических наук, профессор;

**Федоренко Сергей Александрович** – кандидат юридических наук, доцент.

**Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав. -**  
**М.: НИИ ИЭП, 2022. – 139 с.**

**ISBN 978-5-906724-57-1**

В современных условиях развития гражданского оборота меняется содержание гражданских правоотношений, что требует изучения их правовой природы. В монографии исследуется проблема отказа от ограниченных вещных прав. Показано, какие ограниченные вещные права нужны современному гражданскому обороту, какие права стали ненужным атавизмом и, главное, делается акцент на том, как перестать быть обладателем ограниченного вещного права. Освещаются материальные нормы, позволяющие отказаться от ограниченного вещного права, рассматриваются процессуальные нормы, показывающие, как отказаться от ограниченного вещного права.

Определены приоритетные направления гражданско-правовых исследований по проблеме.

Монография адресована профессиональным юристам – ученым, практикам, студентам юридических факультетов вузов, всем интересующимся проблемам современного гражданского права России.

© АНО «НИИ истории, экономики и права» (Москва)

© Шереметьева Н.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ПРЕДИСЛОВИЕ  | 5  |
| ГЛАВА 1. ИНСТИТУТ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ:<br>СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ      | 7  |
| 1. Система ограниченных вещных прав в Российской империи   | 7  |
| 2. Состояние института ограниченных вещных прав в СССР   | 19 |
| 3. Современное состояние института ограниченных вещных прав<br>и потенциал его расширения        | 24 |
| 4. Перспективы введения права застройки в перечень ограниченных<br>вещных прав                   | 30 |
| 5. Введение в гражданское законодательство права вещных выдач<br>как ограниченного вещного права | 37 |
| 6. Государственная регистрация ограниченных вещных прав  | 44 |
| 7. Возможность отказа от приватизированного имущества  | 57 |
| ГЛАВА 2. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ<br>ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ                          | 67 |
| 1. Юридическая природа права пожизненного наследуемого<br>владения земельным участком            | 67 |
| 2. Отказ от права пожизненного наследуемого владения<br>земельным участком                       | 75 |
| ГЛАВА 3. ПРАВО ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ<br>ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ                       | 83 |
| 1. Сущность права постоянного (бессрочного) пользования земельным<br>участком                    | 83 |
| 2. Добровольное прекращение права постоянного<br>(бессрочного) пользования земельным участком    | 88 |
| ГЛАВА 4. СЕРВИТУТ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ   | 93 |
| 1. Правовые особенности сервитута в соответствии с отечественным<br>законодательством            | 93 |

|   |     |
|---|-----|
| 2. Добровольный отказ от сервитута  | 98  |
| ГЛАВА 5. ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ И ПРАВО<br>ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ                                   | 104 |
| 1. Сравнительная характеристика права хозяйственного ведения<br>имуществом и права оперативного управления имуществом | 104 |
| 2. Отказ от права оперативного управления имуществом<br>и права хозяйственного ведения имуществом                     | 109 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК  | 116 |

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Монография «Отказ от ограниченных вещных прав» не утрачивает своей актуальности даже в преддверии реформы гражданского законодательства. В соответствии с реформаторскими проектами перечень ограниченных вещных прав должен быть изменен, но реформенные изменения вносятся и отклоняются уже на протяжении 10 лет, а гражданский оборот развивается, меняется содержание гражданских правоотношений, что требует изучения их правовой природы.

В данной монографии сделана попытка показать, какие ограниченные вещные права нужны современному гражданскому обороту, какие права стали ненужным атавизмом, и, самое главное, делается акцент не на том, как стать обладателем ограниченного вещного права, а на том, как перестать его носителем.

Ни для кого не секрет, что право для его носителя может не только предоставлять какие-то льготы и преимущества, но и стать бременем для него, и в таких случаях требуется действенная правовая система, в которой были бы предусмотрены не только материальные нормы, позволяющие отказаться от ограниченного вещного права, но и процессуальные нормы, показывающие, как отказаться от ограниченного вещного права.

Первая глава монографии посвящена общим вопросам, касающимся истории развития института ограниченных вещных прав, возможности введения новых ограниченных прав в современный гражданский оборот и современного состояния правового регулирования действия института ограниченных прав.

Остальные главы посвящены отдельным правам, где раскрывается сущность ограниченного права и его пригодность для системы современных гражданских правоотношений, а также описывается процесс, который должен быть осуществлен правообладателем для отказа от своего ограниченного вещного права.

Все нормативные акты, рассмотренные в монографии, использованы в последней редакции с учетом изменений, внесенных в 2021 году. В монографии рассматриваются решения судов Приморского края, Алтайского края, Нижегородской области, Томской области, Тюменской области, а также проводится сравнение правового регулирования института ограниченных вещных прав.

Еще одной особенностью построения монографии явилось то, что в её содержании авторы не цитируются, поэтому в подстраничных сносках указываются не конкретные страницы, а страницы, содержащие статью цивилиста, на которого ссылается автор монографии. Это сделано для достижения двух целей.

Во-первых, цитированием автор не хотел создать у читателя ощущения, что информация, содержащаяся в монографии, просто вырвана из контекста других авторов. Это всегда создает иллюзию, что теоретическая информация и факты просто подгоняются под основную тему, и от этого теряется доверие к информации.

Во-вторых, прочитав статью, на которую ссылается автор монографии, читатель получит больше теоретической информации по изучаемой теме. Это уже не будет чтением одной книги, а планомерным последовательным исследованием каждой темы, затронутой в монографии.

Автор от всей души надеется на то, что каждый читатель, независимо от его багажа юридических знаний, найдет что-то новое и полезное в данной монографии для себя и для своей профессиональной деятельности, получит духовное удовольствие от чтения и даже поможет в чем-то своим близким практическим советом.

# ГЛАВА 1. ИНСТИТУТ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

## 1. Система ограниченных вещных прав в Российской империи.

В гражданском праве Российской империи, как и в римском праве, существовал институт ограниченных вещных прав. Самым ранним ограниченным вещным правом российского гражданского права стал сервитут. Сервитутом обозначалось право лица на пользование чужой вещью, собственник которой не нес перед обладателем сервитута никаких обязательств<sup>1</sup>.

С самого введения сервитута в отечественное гражданское право он обладал рядом отличительных характеристик.

1. Сервитут был правом, связанным с вещью, а не с обязательствами, при этом вещь находилась в собственности другого лица.

2. На латинском языке сервитут формулировался *ius in re aliena*, т.е. право на чужую вещь, поэтому сервитутом не мог обладать собственник вещи, так как его право собственности поглощает право пользования частью вещи или всей вещью.

3. Собственник сервитута обладал меньшим правовым статусом, чем собственник всей вещи в силу того, что даже право пользования носителя сервитута было ограничено определенными условиями. Например, в право на въезд в лес входила возможность обладателя сервитута произвести вырубку только для заготовки дров или приготовления бревен для строительства. Но при этом обладатель сервитута не имел права приготовить лес для продажи третьим лицам.

4. Сервитуты устанавливались для удовлетворения интересов определенных категорий лиц.

---

<sup>1</sup> Дарков А.А. Развитие института сервитута в российском праве. – М.: Издательство Финансового университета при Правительстве Российской Федерации // Образование и право. – 2018. – №7. – С. 67 – 71.

Данные характеристики показывают, что в российское гражданское право сервитут перешел почти без изменений, и даже в теории гражданского права применялась та же классификация сервитутов на *servitutes personarum* (личные сервитуты) и *servitutes praediorum* (земельные сервитуты)<sup>2</sup>.

Однако рассмотрев внимательнее Свод законов гражданских, можно сделать вывод, что сервитутные отношения в России были шире, чем в римском праве<sup>3</sup>.

1. В статье 453 свода законов гражданских и в статье 673 Устава лесного нормативно закреплялся лесной вид сервитута или право въезда в лес. Данный вид сервитута позволял его обладателю пользоваться строевым и дровяным лесом на чужом участке. Для лесного сервитута не устанавливался срок, но право пользования ограничивалось по целевому цензу, в соответствии с которым лес мог быть использован только на бытовые нужды<sup>4</sup>. Лесной сервитут мог быть прекращен в одностороннем порядке собственником участка путем отделения части земли с лесом в собственность обладателю сервитута.

2. Статьей 463 свода законов гражданских за собственником земельного участка, на котором нет лесной растительности, закреплялось право на бортные «ухожья», в соответствии с которым он мог заниматься пчеловодством на соседнем участке, на котором есть лес. Борточный сервитут предоставлял его носителю правомочия устанавливать на соседнем участке ульи или поселять рой в дупло дерева, при этом обладатель сервитута считался собственником роя и меда, произведенного пчелами.

Право на бортные «ухожья» получалось только в совокупности с правом на проезд по лесным угодьям, иначе бортник не смог бы попасть на земельный

---

<sup>2</sup> Бирюков А.А. Рецепция римского частного права и сервитуты в дореволюционной России. – М.: Издательство Гриб В.В. // История государства и права. – 2013. – №15. – С. 12 – 14.

<sup>3</sup> Свод законов Российской империи 1832 года (утратил силу) [Электронный ресурс] // <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения 10.10.2021 г.).

<sup>4</sup> Данилова Е.В., Седова А.В. Юридическая природа лесных сервитутов в законодательстве Российской империи. – Волгоград: Издательство «Наука» // *Economics. Law. State.* – 2018. – № 2(2). – С. 44 – 48.



участок соседа. Собственник земельного участка не имел права на пользование медом, но по соглашению сторон могло быть установлено дополнительное условие<sup>5</sup>.

3. Той же 463 статьей Свода законов гражданских устанавливались сервитуты на охоту, на бобровые гоны, на ловлю птиц, В соответствии с правом на «бобровые гоны» обладатель этого права мог охотиться на бобров на соседнем участке, но не до полного истребления. А.П. Рыжкова пишет о том, что царь Петр I создавал специальные законы, которыми охранялись такие угодья, как «бобровые гоны», «тетеревники», «ловища соболиные». Собственник земельного участка, на котором имелись «бобровые гоны» нес ответственность за сохранность популяции бобров, и установление сервитута на «бобровые гоны» не освобождало его от этой ответственности, поэтому он должен был следить за деятельностью обладателя сервитута<sup>6</sup>.

4. Сервитуты, позволяющие осуществлять на чужом земельном участке рыбную ловлю, охоту на зверей и птиц, устанавливался не в пользу определенного лица, а в пользу всего населения ближайшего населенного пункта. Соответственно, жители деревень, пользующиеся охотничьим или рыболовным сервитутом, несли ответственность перед собственником участка за добросовестное пользование предоставленным им правом<sup>7</sup>.

5. Пунктом 2 статьи 442 Свода законов гражданских предусматривалось право примкнуть плотину к чужому берегу. Данный сервитут обязательно закреплялся в крепостном порядке, иначе он мог прекратиться в момент смены собственника противоположного берега. В состав плотинного сервитута входило

---

<sup>5</sup> Лоскутова М.В., Федотова А.А. Правительственная политика в отношении бортного пчеловодства в Российской империи XVIII – XIX вв. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского исследовательского центра РАН // Известия Русского географического общества. – 2019. – Т. 151. – №2. – С. 78 – 95.

<sup>6</sup> Рыжкова А.П. Эволюция экологического законодательства в период становления Российской империи / Эволюция российского права: Материалы XIX Международной научной конференции молодых ученых и студентов. – Екатеринбург: Издательство Уральского государственного юридического университета, 2021. – С. 225 – 229.

<sup>7</sup> Краснова Т.С. О регулировании сервитутных отношений в дореволюционной России. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского государственного университета // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2015. – № 1(318). – С. 148 – 161.

также право прохода на чужой берег для поддержания плотины в надлежащем состоянии<sup>8</sup>.

6. Оконный сервитут возникал, когда собственник участка строил дом, а собственник соседнего участка позволял ему делать окна на стороне дома, граничащей с его участком. Л.А. Семичева пишет, что оконный сервитут являлся частью соседского права, которым регулировались соседские отношения. Наибольшее развитие соседское право получило именно в дореволюционный период. Хотя соседское право не выражается в определенной совокупности нормативных актов, но все же отношения между соседями могут быть урегулированы нормами права<sup>9</sup>.

7. Статьями 97 и 141 Особого приложения к книге IV тома IX Свода законов Российской империи закреплялся крестьянский сервитут, имевший распространение на юго-западе и северо-западе Российской империи. В соответствии с данным сервитутом крестьяне могли пастись свой скот на землях помещика, заготавливать сено, ловить рыбу, поить животных. Также этот сервитут носил название «пастбищный»<sup>10</sup>.

А.А. Бирюков высказывает сомнения о том, что пастбищный сервитут можно считать сервитутом в полной мере. Он обосновывает свою точку зрения тем, что в рамках пастбищного сервитута предоставлялась возможность пользоваться лугами и лесами помещика крестьянам, зависимым людям, не обладавшим тем объемом прав и обязанностей, которые необходимы для установления сервитута. Несмотря на то, что крестьянам было позволено пользоваться лесом, рекой, выгуливать скот на пастбищах помещика и заготавливать сено, помещик мог в любое время луга превратить в пахотные

---

<sup>8</sup> Дорошук П.С. Понятие сервитутного права: исторический аспект. – Тольятти: Издательство ИП Зоркин Владимир Анатольевич // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – №36. – С. 665 – 675.

<sup>9</sup> Семичева Л.А. Ограничение права собственности земельного участка в интересах соседей. – М.: Издательство «Московский двор» // Образование и наука в России и за рубежом. – 2020. – № 8(72). – С. 29 – 34.

<sup>10</sup> Дюков Л.В. История отечественного государства и права: Учебник для студентов вузов. – М.: Издательская группа «Юрист», 2004. – С. 110.

земли, строевой или дровяной лес вырубить полностью и продать, не учитывая интересов других людей. Это не характерно для других сервитутов, так как интересы их обладателей всегда учитываются при смене собственника земельного участка или при смене правового статуса участка<sup>11</sup>.

Перечисленные сервитуты являются договорными, но законодательством Российской империи предусматривались также обязательные сервитуты. В статьях 448 – 451 Свода законов гражданских был нормирован дорожный сервитут, который обязательно и безусловно устанавливался для собственника, земельный участок которого был со всех сторон окружен участками других собственников. В соответствии со статьей 458 Свода законов гражданских священнослужители и причётники имели право на въезд в леса, находящиеся на территории их прихода<sup>12</sup>.

Сервитутные отношения по имперскому законодательству прекращались по общеправовым и по специальным основаниям.

В.В. Груздев в диссертационном исследовании выделил общеправовые основания для прекращения сервитута на земельный участок.

– прекращение существования объекта, на котором был установлен сервитут (естественная гибель объекта, например, от пожара и наводнения, а может быть искусственная гибель объекта, когда земельный участок изымается из частной собственности в казенную собственность для определенных государственных нужд). При Петре I, например, государственные нужды ставились намного выше, чем партикулярные нужды помещиков и дворян;

---

<sup>11</sup> Бирюков А.А. Сервитуты в контексте российских аграрных преобразований второй половины XIX – начала XX вв. – Королев: Издательство ИП Бобылев А.И. // Аграрное и земельное право. – 2013. – № 9(105). – С. 4 – 7.

<sup>12</sup> Рыжик А.В. Актуальность некоторых положений проекта Гражданского уложения Российской империи в современных условиях / Инновационное развитие социально-экономических систем: условия, результаты и возможности: Материалы III Международной научно-практической конференции. – Орехово-Зуево: Издательство Государственного гуманитарно-технологического университета, 2015. – С. 56.

– слияние сервитута и права собственности, когда обладатель сервитута становится собственником земельного участка. В этом случае право собственности поглощает право пользования отдельной частью;

– односторонний отказ обладателя сервитута от своего права пользования. По процессуальному законодательству Российской империи отказ от сервитута должен быть удостоверен в крепостном порядке старшим нотариусом, а запись об этом вносилась в реестр крепостных дел;

– прекращение сервитута по договору сторон. В данном случае соглашение о прекращении сервитута также должно оформляться в крепостном порядке, так как одни договорные отношения прекращаются путем заключения другого договора<sup>13</sup>.

Законодатель предусматривал и специальные основания прекращения сервитута. Специальными эти основания являются потому, что относятся к конкретному сервитуту, а другие сервитуты по этому основанию не прекращались, либо такие основания не предусматривались законом. В качестве специальных оснований можно назвать следующие.

1. По специальному основанию прекращалось право въезда в казенные леса. Этот сервитут прекращался путем выдела лесного участка из казенных земель в собственность владельца сервитута. Эта сделка была односторонней, так как выдел производился по требованию казенного учреждения, ведавшего лесами, и на произведение выдела не требовалось согласия носителя сервитута. Право въезда в Российской империи прекратилось при Екатерине II, когда в 1805 году было проведено размежевание земли из расчета: 100 четвертей на праве въезда менялись на 20 десятин лесного участка на праве собственности<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Груздев В.В. Сервитуты в российском дореволюционном праве в XIX – начале XX вв. Историко-правовое исследование: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.01. – Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве. – Н. Новгород: Издательство Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского, 2004. – С. 188.

<sup>14</sup> Козлов Д.В. Правовое регулирование земельных участков и иных природных ресурсов в Российской империи. – М.: Издательство «Аналитика Родис» // Вопросы российского и международного права. – 2017. – Т. 7. – № 2В. – С. 261 – 270.

2. Право застройки прекращалось по истечении срока договора. По части 1 статьи 24 Закона о праве застройки 1912 года право застройки прекращалось по данному основанию, если сервитут устанавливался самим застройщиком. Особенность права застройки была в том, что само право прекращалось раньше, а сервитутные отношения еще продолжались. По своей юридической природе право застройки являлось срочным, отчуждаемым, наследуемым правом владения земельным участком. Право застройки могло возникнуть только на основании срочного договора, который мог быть заключен на срок от 36 до 99 лет<sup>15</sup>.

3. Продажа земли на публичных торгах, если обладатель сервитута не заявил о своем праве. В гражданском законодательстве Российской империи такого основания нормативно закреплено не было. По сути, такое основание прекращения сервитутных отношений должно рассматриваться как нарушение прав сервитуария, но Правительственный Сенат неоднократно подтвердил своими решениями по кассационным делам, что такое основание имеет право быть<sup>16</sup>.

4. Сервитуты прекращались в Российской империи по истечении срока погасительной давности. Если сервитуарий не пользовался своим правом в течение десяти лет, сервитутные правоотношения прекращались. Преклюзивный срок считался с момента, когда носитель сервитута последний раз воспользовался своим правом<sup>17</sup>.

В статье 433 Свода законов гражданских закреплялось еще одно ограниченное право, именованное «правом участия частного». В соответствии с

---

<sup>15</sup> Пашков Е.Е. Право застройки в дореволюционной России. – М.: Издательство Московской академии экономики и права // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2013. – Т. 2. – №54. – С. 052 – 055.

<sup>16</sup> Козлов Ф.И. Предпосылки развития вещных прав в России до революции 1917 года / Проблемы научно-практической деятельности. Поиск и выбор инновационных решений: Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Аэтерна», 2020. – С. 95 – 98.

<sup>17</sup> Гартина Ю.А. Исторический аспект правового регулирования земельных сервитутных отношений / Государство, право, общество - Россия и мировое сообщество: актуальные проблемы современности. – Пенза: Издательство Пензенского государственного аграрного университета, 2018. – С. 4 – 11.

законодательством такое право возникало в отношениях между соседями и, по сути, представляло собой законное ограничение права собственника одного участка в пользу собственника соседнего участка. В статьях 442 - 451 Свода законов гражданских законодатель устанавливал городское и сельское право участия частного. В соответствии с городским правом участия частного собственнику земельного участка запрещалось пристраивать кухни, веранды к дому соседа, лить воду и сметать сор на территорию или на дом соседа, устраивать кровлю своего дома так, что вода стекала бы на крышу соседского дома. В сельской местности запрещалось ставить запруды для воды, которая могла бы привести к затоплению соседних участков, запрещалось примыкать к противоположному берегу плотину, если собственник противоположного берега не дал на это своего согласия и др.

Современные цивилисты считают, что данное право не является сервитутом, так как это простое желание защитить или оградить свое право собственности от нарушений, которые могут быть при реализации другим собственником своего права<sup>18</sup>.

Право участия в частном заключалось в том, что соседу предоставлялось право поспособствовать тому, чтобы его сосед получил определенную выгоду. Получение лицом выгоды не предоставляло соседу права на чужое имущество, поэтому назвать право участия в частном сервитутом. Право участия в частном для лица были выгодны только тем, что сохранялись добрососедские отношения между собственниками земельных участков.

Из зарубежного законодательства в российскую правовую систему пришло чиншевое право. По сути, чиншевое право представляло собой аренду, но отличалось тем, что было бессрочным и передающимся по наследству, но таким же платным<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Краснова Т.С. О регулировании сервитутных отношений в дореволюционной России. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского государственного университета // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2015. – № 1(318). – С. 148 – 161.

<sup>19</sup> Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Преобразование римского института «эмфитевзис» в российское чиншевое право. – Тюмень: Издательство Тюменского государственного

Правительственный Сенат разъяснил юридическую природу чиншевого права, указав, что оно возникает не из срочного договора, является платным, и его обладатель имеет правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, но с условием постоянной платы собственнику участка. При заключении договора чиншевого права в пользу его обладателя устанавливалось вещное право на занимаемый им по договору земельный участок<sup>20</sup>.

В научной литературе указывается разное количество оснований для прекращения чиншевого права. Так, М.А. Сороколетова называет три основания для прекращения чиншевого права: отказ от права на пользование земельным участком, неуплата чинша, отсутствие у правообладателя наследников<sup>21</sup>.

Учитывая юридическую природу чиншевого права можно выделить и другие основания, кроме названных М.А. Сороколетней.

1. Полное уничтожение предмета права. Если земельный участок, на котором установлено чиншевое право, уничтожался не полностью, то это не служило основанием не только для прекращения чиншевого права, но даже для уменьшения площади чинша.

2. Принудительное изъятие земли, на которой установлен чинш, для общественных нужд или для государственных дел. В этом случае обладатель чиншевого права и собственник земли получали вознаграждение.

3. Договор между собственником и обладателем чиншевого права о прекращении чиншевого права.

4. Слияние чиншевого права и права собственности при переходе земельного участка в собственность чиншевика.

---

университета // Вестник Тюменского государственного университета. – 2014. – №3. – С. 191 – 197.

<sup>20</sup> Сапунков А.А., Сапунков Н.А. Чиншевое право в истории российской государственности конца XV – начала XX вв. – Омск: Издательство Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского // Правоприменение. – 2021. – Т. 5. – №1. – С. 16 – 31.

<sup>21</sup> Сороколетова М.А. Чиншевое право по русскому гражданскому праву: историческая ретроспектива – Белгород: Издательство ИП Ткачёва Екатерина Петровна // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2015. – № 5-2. – С. 132 – 135.

5. Выкуп земельного участка в собственность чиншевика.

6. Расторжение договора чиншевого права за нарушение чиншевиком условий соглашения.

В русском гражданском праве также существовало право застройки, суть которого в том, что правообладатель владел землей и мог передавать это право по наследству, земля использовалась правообладателем для строительства, а собственник земли получал вознаграждение.

Право застройки отличалось от найма земли под строительство характером защитных действий, которые мог производить правообладатель. Носитель права застройки мог исками защищать свое право от третьих лиц, а наниматель земли под строительство иском мог защититься только от наймодателя, а если требовалась защита земли от третьих лиц, то иск подать мог только собственник<sup>22</sup>.

От чиншевого права право застройки отличалось целевым назначением земли. Участок земли, на который лицо обладает правом застройки, должен быть использован под строительство, а незастроенная земля должна была использоваться для обслуживания строительства. Земли, обремененные чиншевым правом, использовались для сельскохозяйственной деятельности. Право застройки прекращалось, если в установленный договором срок правообладатель не начинал строительство<sup>23</sup>.

Право застройки могло возникать только из договора, оно могло быть передано по наследству, продано с торгов на время его действия. Срок договора на право застройки устанавливался от 36 до 99 лет. Возможность передавать право застройки по наследству отличает его от сервитутов.

---

<sup>22</sup> Бибиков А.И. Римская правовая модель права застройки и её восприятие в отечественной доктрине и законодательстве. – М.: Издательство Московского государственного юридического университета им. О.Е. Кутафина // Lex Russica (Русский закон). – 2015. – Т. 98. – №1. – С. 41 – 50.

<sup>23</sup> Сайтов Л.И. Право застройки (суперфиций) как перспективный инструмент застройщика. – Казань: Издательство ООО «Эксперт 16» // Вестник экономики, права и социологии. – 2020. – №1. – С. 79 – 83.



Носитель права застройки имел совокупность обязанностей, неисполнение которых могло привести к прекращению права застройки:

- возвести в установленный договором срок строение;
- своевременно платить собственнику земли вознаграждение;
- нести налоговые повинности, которые возлагаются на земельный участок;
- по требованию собственника земли передать ему постройку;
- снести строения при прекращении права застройки<sup>24</sup>.

Право застройки прекращалось по следующим основаниям:

- истечение срока договора, а в реестре крепостных дел закрывается лист, который был открыт при заключении соглашения о праве застройки;
- обладатель права застройки становится собственником участка, и право застройки поглощается правом собственности;
- при наступлении события, которое указано в договоре как событие, отменяющее право застройки;
- застройщик мог отказаться от права застройки, но только в тех случаях, когда земельный участок по объективным причинам не может быть использован для строительства (наводнение, гибель земельного участка и т.п.). Если не было объективных причин, то отказ застройщика не имел юридической силы, и обязанности по постройке за ним сохранялись;
- по соглашению правообладателя и собственника земельного участка с уведомлением старшего нотариуса, который должен был закрыть лист в реестре крепостных дел;
- при смерти обладателя права застройки, у которого не оказалось наследников, или наследники отказались принимать по наследству право застройки;

---

<sup>24</sup> Пашков Е.Е. Право застройки дореволюционной России. – М.: Издательство Московской академии экономики и права // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2013. – Т. 2. – №54. – С. 052 – 055.

– при выражении собственником земельного участка своей воли на добычу полезных ископаемых на земельном участке, при которой невозможно сохранение построек<sup>25</sup>.

Право застройки не было тождественно римскому суперфицию, так как суперфиций устанавливался безвременно, а право застройки могло существовать только 99 лет, после чего нужно было бы заключать новый договор. В отличие от права застройки суперфиций мог возникать по договору, по завещательному отказу, вследствие давности, на основании судебного решения, в то время как право застройки могло возникнуть только на основании договора. По римскому суперфицию право собственности на строения неотделимо от права собственности на землю, а в русском законодательстве даже не был урегулирован правовой статус строений, возведенных на основании права застройки<sup>26</sup>.

Таким образом, в законодательстве Российской империи были закреплены такие ограниченные вещные права, как сервитут, право на примыкание плотины к чужому берегу, лесной и бортнический сервитуты, предоставляющие право въезжать в лес на соседнем участке, чтобы заготавливать дрова, материал для строительства, разводить пчел и получать мед. Право участия в частном рассматривалось как сервитут, но дореволюционные и современные цивилисты высказывают сомнения по поводу целесообразности выделения этого права. Из римского права с некоторыми изменениями в русское гражданское право также пришли чиншевое право и право застройки, при этом право застройки было даже закреплено в советском гражданском законодательстве до 1949 года.

---

<sup>25</sup> Аббасова А.М. Право застройки в Российской империи и СССР. – Волгоград: Издательство Волгоградской академии Министерства внутренних дел Российской Федерации // Вестник Волгоградской академии МВД России. – 2013. – № 3(26). – С. 33 – 38.

<sup>26</sup> Мелихова А.В. Принцип *superficies solo sedet* и право застройки в регулировании прав на недвижимое имущество / Гражданско-правовое регулирование общественных отношений в современной России: Сборник научных статей и докладов V Международной научно-практической конференции. – Орел: Издательство Среднерусского института управления – филиала РАНХиГС, 2016. – С. 55 – 58.

## 2. Состояние института ограниченных вещных прав в СССР.

Советский период в России начался с коренного изменения государственного строя, и вместе с этим произошли сильные экономические, правовые, политические и культурные изменения. По мнению ученых, Российская империя перед революцией имела самый большой перечень ограниченных вещных прав среди других государств. В 1917 году многие ограниченные вещные права перестали существовать в связи с уничтожением института частной собственности. В советском гражданском законодательстве фактически остались два ограниченных вещных права: право застройки и право залога имущества<sup>27</sup>.

Категория вещного права была впервые законодательно закреплена в советский период, но в установившихся экономических условиях институт вещного права сочетал в себе больше публично-правовых черт, чем частноправовых. По наблюдениям, Т.Е. Новицкой, основной и приоритетной целью законодателя было создание, развитие и распространение социалистической собственности<sup>28</sup>.

В связи с тем, что право собственности на землю полностью принадлежало государству, для граждан единственным способом для постройки своего дома было получение права застройки. Граждане могли получить право застройки по договору на 49 лет, если планировался каменный дом, и 20 лет, если дом был деревянный. По истечении срока договора дом отходил в государственную собственность, либо договор можно было продлить.

Статьями 85 - 105 Гражданского кодекса РСФСР предусматривалось право залога имущества. Кредитор, обладавший правом залога, получал преимущество перед другими кредиторами, так как он мог право требования обратить на

---

<sup>27</sup> Рыбакова Ю.А. Эволюция института usufructa в российском праве и перспективы его развития. – М.: Издательство ИП Гриб В.В. // Гражданское право. – 2014. – №3. – С. 42 – 43.

<sup>28</sup> Новицкая Т.Е. Кодификация гражданского права в советской России в 1920 – 1922 гг.: Учебное пособие. – М.: Издательство Московского университета, 1989. – С. 78.

заложенное имущество. Залог в российском законодательстве имел двойное значение. Во-первых, залог представлял собой право на чужую вещь, а, во-вторых, залог был способом исполнения обязательств. Предметом залога могло быть только строение. Законодатель предусмотрел право залога, чтобы под контролем государства проходили все крупные сделки, для которых требовалось обеспечение. Существование в законодательстве права застройки и права залога говорило о том, что для граждан стал доступен кредитный договор.

В Гражданском кодексе РСФСР 1922 года не было целостной системы ограниченных вещных прав, которая бы еще подразделялась на группы или категории. Право застройки и право залога были закреплены только потому, что в советской правовой системе не было правового инструментария, чтобы регулировать пользование чужим имуществом. Как только граждане получили право на строительство собственных домов, право застройки было исключено из гражданского законодательства, а право залога стало частью обязательственного права, поэтому можно сказать, что в советском государстве в 1948 году перестал существовать институт ограниченных вещных прав<sup>29</sup>.

В 1960 году была проведена кодификация гражданского законодательства, в результате чего были созданы Основы гражданского законодательства Союза ССР и гражданские кодексы республик. Раздела «Вещное право» не было ни в Основах 1961 года, ни в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года, но появилось право оперативного управления, которым наделялись государственные предприятия. Академик А.В. Венедиктов стал создателем права оперативного управления<sup>30</sup>.

Ни в одной правовой системе, ни в одном государстве не было и нет права оперативного управления, а в Советском Союзе это право было признано,

---

<sup>29</sup> Указ Президиума Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» (утратил силу) // Собрание действующего законодательства СССР, 1976.

<sup>30</sup> Козлов Ф.И. Становление системы ограниченных вещных прав в Союзе Советских Социалистических Республик / Теория и практика модернизации научной деятельности в условиях цифровизации: Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Аэтерна», 2020. – С. 141 – 143.

потому что оно показывало, что ни одно государственное предприятие, ни один государственный орган не может себе присвоить государственное имущество. При праве оперативного управления собственником всего имущества оставалось государство, что согласовывалось с социалистической теорией собственности.

По мнению А.В. Венедиктова, правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом не должны отождествляться с правом собственности, так как этими правомочиями может обладать лицо, которое не является собственником имущества. Однако обладатель прав пользования, владения или распоряжения действует в рамках своего полномочия и в своих интересах. Государственные предприятия, обладающие правом оперативного управления государственным имуществом, действуют властью, предоставленной им собственником имущества, т.е. государством, и в интересах государства<sup>31</sup>.

В условиях тотальной государственной собственности требовалось использовать имущество для производства материальных благ, для выполнения государственного плана, поэтому имущество должно было передаваться организациям. Посредством установления права оперативного управления государственным имуществом государство смогло передавать организациям правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, не утрачивая и не передавая им право собственности на это имущество.

Право оперативного управления было новшеством для советской науки гражданского права, но о многом говорит тот факт, что право оперативного управления сохранилось в современном гражданском законодательстве и активно применяется на практике. С переходом к рыночному варианту экономики в России снизилось количество обладателей правом оперативного управления, так как большая часть предприятий была приватизирована, и правом оперативного управления в настоящее время обладают бюджетные организации

---

<sup>31</sup> Шкуратов Н.П. Юридическое лицо публичного права: прошлое и настоящее. – М.: Издательство «Новый индекс» // Современное право. – 2021. – №6. – С. 71 – 76.

и некоторые негосударственные предприятия, которые не имеют в собственности своего имущества<sup>32</sup>.

Вещное право возродилось в России, когда был принят Закон «О собственности в РСФСР», в котором было закреплено право хозяйственного ведения. Данным правом, как и правом оперативного управления, наделялись юридические лица, которым передавалось государственное имущество, но право хозяйственного ведения предоставляло организациям больше правомочий, чем право оперативного управления. Хотя совокупность правомочий, предоставляемых правом хозяйственного ведения, значительно отличается от правомочий, предоставляемых классическими вещными правами, сформированными в римском праве, но все же право хозяйственного ведения получило возможность существовать в отечественном гражданском обороте<sup>33</sup>.

На отечественную правовую систему оказывалось негативное влияние со стороны сразу нескольких факторов, в число которых входят:

- в течение всего существования социалистической собственности в науке гражданского права не проводилось существенных исследований института ограниченных вещных прав;
- перед распадом СССР должностные лица законодательной власти пытались привнести в отечественную законодательную систему черты американского права;
- на стыке двух правовых систем (советской и российской) выявились серьезные коллизии между земельным и гражданским законодательством, что

---

<sup>32</sup> Титов В.В. Специфика правового регулирования государственной собственности: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: Издательство Московской академии экономики и права, 2006. – С. 32.

<sup>33</sup> Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР» (в ред. Закона РФ от 24.06.1992 г. № 3119-1) (утратил силу) // Ведомости Съезда НД РФ и ВС РФ. – 27.12.1990. – №30. – ст. 416.

также привело к затруднению исследований в сфере вещного права и регулирования вещных правоотношений<sup>34</sup>.

Однако нужно признать, что в гражданском законодательстве произошли серьезные изменения именно в 1990-е годы, и сейчас планируется реформа всего гражданского законодательства, одним из результатов которой должно стать радикальное изменение системы ограниченных вещных прав. Остро ставится вопрос об исключении прав оперативного управления и хозяйственного ведения государственным имуществом, потому что эти права целиком принадлежат государственным и муниципальным унитарным предприятиям.

В следующей статье речь пойдет о действующей системе ограниченных вещных прав и о перспективах её развития, но относительно ограниченных вещных прав, закрепленных в советском законодательстве, нужно сказать, что права оперативного управления и хозяйственного ведения сыграли значимую роль в развитии экономики, характеризующейся господством государственной собственности. Государственное имущество, которым пользовались государственные организации на основании прав хозяйственного ведения и оперативного управления, позволило поддерживать обороноспособность государства, выполнять плановые экономические задания, необходимые для обеспечения населения товарами, работами и услугами.

---

<sup>34</sup> Бирюков А.А. Эволюция ограниченных вещных прав на недвижимость в римском, европейском и отечественном гражданском праве. – Королев: Издательство ИП Бобылёв А.И. // Аграрное и земельное право. – 2021. – № 1(193). – С. 34 – 37.

### **3. Современное состояние института ограниченных вещных прав и потенциал его расширения.**

Несмотря на то, что в Советском Союзе законодатель практически уничтожил институт ограниченного вещного права, в современном гражданском законодательстве вещные права и ограниченные вещные права занимают значительное место. Понятия «вещное право» и «ограниченное вещное право» часто употребляются в гражданском обороте, но в научной литературе нет единого определения этих понятий, даже нет определения термина «право собственности». Вещные права часто определяются как правомочия лица воздействовать на вещь без помощи какого-либо другого лица. Цивилисты в поисках определения понятия «вещное право» обращаются к родовым признакам данной категории, что логично, так как любое понятие раскрывается через родовые признаки и выделяется из ряда смежных с ним понятий<sup>35</sup>.

В научной литературе цивилисты дают краткие и пространные определения вещных и ограниченных вещных прав. С.П. Гришаев определяет вещное право в качестве формы выражения отношений, которые возникают у лица к той или иной собственности<sup>36</sup>.

Д.Р. Шавалиева использует родовые признаки для определения вещного права. В труде Д.Р. Шавалиевой указывается на субъективный характер вещного права, которое следует за вещью и предоставляет правообладателю возможность преимущественного воздействия на вещь. Д.Р. Шавалиева делает вывод о том, что вещное право является обременением вещи, позволяющее обладателю права господствовать над той или иной вещью<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Белов В.А. Понятие и определение вещных прав. – М.: Издательство Фонда «Правовая поддержка» // Законодательство. – 2009. – №6. – С. 14 – 23.

<sup>36</sup> Гришаев С.П. Соотношение права собственности с правом хозяйственного ведения и оперативного управления. – М.: Издательство ООО «Новая правовая культура» // Гражданин и право. – 2010. – №1. – С. 81 – 87.

<sup>37</sup> Шавалиева Д.Р. О понятии и признаках вещного права. – Казань: Издательство ИП Голяшева Эльвира Владимировна // Ученые записки Казанского филиала Российского государственного университета правосудия. – 2021. – Т. 17. – С. 116 – 124.



А.Д. Монмарь в своем исследовании проще подходит к разделению вещных прав и ограниченных вещных прав. По его словам, ограниченные вещные права предоставляют их обладателю меньше возможностей воздействовать на вещь, чем вещное право собственности. Носитель права собственности может владеть вещью, пользоваться ей и распоряжаться по своему усмотрению<sup>38</sup>.

Ограниченные вещные права в римском праве назывались «правами на чужую вещь». Из этого названия видно, что вещь находится в собственности, и для определенных целей лицу предоставляются некоторые правомочия пользования или владения вещью. Ограниченное вещное право не может быть отделимо от вещи, а правоспособность собственника вещи в некоторой степени ограничивается при установлении на вещь ограниченного вещного права.

Ограниченное вещное право сконструировано так, чтобы право собственности не разделялось, а интересы собственника не были нарушены, но вместе с тем должны быть соблюдены и интересы иного лица, которые фиксируются путем предоставления ему ограниченного вещного права, правообладатель имеет возможность участвовать в гражданском обороте.

В действующем законодательстве порядок реализации ограниченных вещных прав достаточно подробно урегулирован, а в случае возникновения проблем, суд разрешает споры по собственному убеждению. Перечень ограниченных вещных прав закреплен в статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). В настоящее время в перечень ограниченных вещных прав входят:

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

---

<sup>38</sup> Монмарь А.Д. Теоретические подходы к определению понятия субъективного вещного права в современной цивилистике / Правоприменительная деятельность: история и современность: Сборник научных статей Международной научно-практической конференции. – Ростов н/Д.: Издательство ИП Беспямятнов Сергей Владимирович, 2019. – С. 148 – 150.

– право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом<sup>39</sup>.

Название статьи 216 ГК РФ говорит о том, что вещными правами могут наделяться и несобственники вещи. По содержанию статьи 216 ГК РФ видно, что в гражданском обороте может участвовать полное вещное право, именуемое правом собственности, и ограниченные вещные права, предоставляющие отдельные полномочия, являющиеся составными элементами права собственности.

В диспозиции статьи 216 ГК РФ формулируется перечень ограниченных вещных прав так, что становится ясным, что этот перечень является открытым, поэтому логично, что другими нормативными актами, регулируемыми определенными сферами жизнедеятельности общества, могут устанавливаться и другие ограниченные вещные права. Однако некоторые права, закрепляемые иными нормативными актами, на практике вызывают большое количество противоречий. Речь идет о правах с неясной правовой природой, которые также предусмотрены гражданским законодательством, но не входят в перечень ограниченных вещных прав.

В части 1 статьи 292 ГК РФ предусматривается право членов семьи собственника пользоваться его жилым помещением. Данное право реализуется по нормам жилищного законодательства, но оно не может рассматриваться в качестве ограниченного вещного права, потому что это право, в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) корреспондирует обязанности, основанные на отношениях, регулируемых семейным правом, нести солидарную ответственность за совместное пользование жильем<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. Федерального закона РФ от 28.06.2021 г. № 225-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – ст. 3301.

<sup>40</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (в ред. Федерального закона РФ от 28.06.2021 г. № 229-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (ч. I). – ст. 14.

В статье 31 ЖК РФ говорится, что равным правом пользования жилым помещением наделяются члены семьи собственника, т.е. узкая категория лиц, выделяемая на основании семейного законодательства. Е.Н. Тимашева говорит об отсутствии у права членов семьи на пользование жилым помещением признаков, которыми обладает любое ограниченное вещное право, а именно: стабильность, основание возникновения, абсолютный характер защиты и право следования<sup>41</sup>.

Нужно согласиться с Л.Е. Завгородней, которая считает, что вещно-правовую природу имеет право пользования жилым помещением, возникшее на основании завещательного отказа. В диспозиции статьи 1137 ГК РФ прямо указано, что отказополучатель имеет право пользования или владения жилым помещением, которое возникает на основании одностороннего договора, которым является завещание. Если требование отказополучателя не исполняется тем или иным лицом, он имеет право обратиться в суд с исковым заявлением, т.е. право пользования, возникшее из завещательного отказа, имеет абсолютный характер защиты. В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 1137 ГК РФ право пользования жилым помещением при вступлении наследника в право собственности не прекращается, т.е. это право следует за вещью<sup>42</sup>.

Право пользования жилым помещением, возникшее из завещательного отказа, обладает стабильностью в том плане, что оно подлежит обязательной государственной регистрации, как и другие ограниченные вещные права<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Тимашева Е.Н. Правовые проблемы определения юридического статуса членов семьи собственника жилого помещения / Актуальные проблемы науки в студенческих исследованиях: Сборник материалов XVIII Всероссийской студенческой научно-практической конференции с международным участием. – Воронеж: Издательство Воронежского экономико-правового института, 2017. – С. 191 – 194.

<sup>42</sup> Завгородняя Л.Е. Завещательный отказ как основание возникновения ограниченных вещных прав / Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы: Сборник трудов конференции. – Краснодар: Издательство Научно-исследовательского института актуальных проблем современного права, 2018. – С. 65 – 68.

<sup>43</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. Федерального закона РФ от 02.07.2021 г. № 343-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – №29 (ч. I). – ст. 4344.

Жилищным законодательством также предусматривается право бессрочного пользования жилым помещением. В соответствии со статьей 19 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ лицо получает право бессрочного пользования жилым помещением, если на момент приватизации оно пользовалось равными правами и несло равные обязанности с приватизировавшим жилое помещение лицом. Право пользования жилым помещением, возникшее из завещательного отказа, по желанию отказополучателя может быть зарегистрировано, а право бессрочного пользования жилым помещением не регистрируется, хотя суд практически всегда встает на сторону лица, утратившего возможность проживать в приватизированном жилом помещении<sup>44</sup>.

Право бессрочного пользования жилым помещением утрачивается, как только меняется собственник жилого помещения. Так, в июле 2020 года Кстовским городским судом Нижегородской области было рассмотрено дело по иску гражданки Х. о признании гражданина С. и его несовершеннолетнего сына утратившими право пользования жилым помещением. На момент приватизации жилого помещения гражданин С. имел равное право пользования со своей матерью, которая и приватизировала квартиру, но впоследствии она передала жилое помещение по договору дарения гражданке Х. Суд признал, что смена собственника жилого помещения влечет утрату права бессрочного пользования жилым помещением<sup>45</sup>.

Все сказанное позволяет сделать вывод о том, что перечень ограниченных прав, закрепленный в статье 216 ГК РФ, не совпадает с перечнем, который можно составить из всего российского законодательства. Цивилисты высказываются в

---

<sup>44</sup> Рахвалова М.Н., Скворцов И.М. Лица, отказавшиеся от участия в приватизации жилого помещения как участники жилищных отношений / Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства: Сборник статей по материалам Ежегодной международной научно-практической конференции. – Новосибирск: Издательство Новосибирского государственного технического университета, 2015. – С. 337 – 341.

<sup>45</sup> Решение Кстовского городского суда Нижегородской области от 30 июля 2020 года по делу № 2-3331/2019 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 23.10.2021 г.).

пользу того, чтобы право бессрочного пользования жилым помещением, закрепленное в статье 19 Закона о введении Жилищного кодекса РФ в действие, было официально признано ограниченным вещным правом. Для этого нужно внести в гражданское законодательство изменения относительно перечня ограниченных вещных прав и предусмотреть обязанность собственника регистрировать данное право. Соответственно, необходимо предусмотреть процедуру регистрации права бессрочного пользования жилым помещением, процедуру отказа от данного права, основания его прекращения, чтобы судебная практика по делам, касающимся установления этого права или признания его утратившимся, была единообразной.

В рамках реформы гражданского законодательства предполагается расширить список ограниченных вещных прав, добавив в него право застройки, которое уже было известно отечественному законодательству и право вещных выдач, которое для российского законодателя является новым.

#### **4. Перспективы введения права застройки в перечень ограниченных вещных прав.**

Правовое регулирование ограниченных вещных прав является заслугой римских юристов. Наличие ограниченных вещных прав было необходимым для хозяйственной и экономической деятельности в связи с тем, что право собственности не удовлетворяло имущественных интересов римских граждан. В течение истории перечень ограниченных вещных прав расширялся или сокращался в зависимости от обстоятельств, складывавшихся в государстве, но актуальность ограниченных вещных прав всегда была бесспорной.

Законодательство России заимствовало институт ограниченных вещных прав у римлян, и, как показывает предыдущее исследование, перечень данной категории прав расширялся или сужался, чем выражалось отношение власти к собственности.

Действующим Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ) урегулированы следующие права на пользование чужим участком:

- сервитут;
- публичный сервитут;
- аренда земли;
- безвозмездное пользование земельным участком<sup>46</sup>.

В настоящее время можно возвести здание или сооружение на чужом земельном участке, только заключив договор аренды с собственником участка. В европейских странах эта проблема решается путем предоставления гражданам и юридическим лицам права застройки, которое существовало и в СССР до середины XX века<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в ред. Федеральных законов РФ от 06.12.2021 г. №№ 407-ФЗ, 408-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – №44. – ст.ст. 4147, 4148.

<sup>47</sup> Колесова О.М. Право застройки в зарубежном законодательстве / Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XVII Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство «Наука и Просвещение», 2021. – С. 137 – 139.

Члены рабочей группы, реализующие Концепцию развития гражданского законодательства и Концепцию развития законодательства о вещном праве, предлагают вернуть в гражданский оборот право застройки. Данное предложение было встречено неоднозначно юристами и представителями строительной сферы<sup>48</sup>.

Право застройки не было бы таким важным для хозяйственного оборота России, если бы в гражданском законодательстве был урегулирован институт строительной аренды. В настоящий момент отношения, возникающие на основании договора строительной аренды, регулируются Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ. По сравнению с правом застройки договор строительной аренды обладает большей диспозитивностью, но одной из сторон в этом договоре выступают государственные или муниципальные власти, которые априори являются сильной стороной и будут диктовать условия, которые более выгодны им, а не арендатору<sup>49</sup>.

В гражданском законодательстве нормированы разные виды аренды, но нет специального параграфа, в котором бы регламентировалось действие института строительной аренды. Это говорит о том, что к договору строительной аренды должны применяться общие нормы об аренде, но они не приспособлены для такого вида аренды. По общим правилам, арендодатель имеет право на изменение величины арендной платы в одностороннем порядке, но когда речь идет о капитальном здании, это право неуместно, как и право арендодателя на односторонний отказ от договора. Капитальное сооружение не может быть перенесено на другой участок без нарушения его конструкции, а право отказа

---

<sup>48</sup> Шалайкин Р.Н. К вопросу реализации Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации на современном этапе / Гражданское законодательство России: проблемы, перспективы и направления развития на современном этапе: Материалы конференции. – Белгород: Издательство Белгородского юридического института Министерства внутренних дел Российской Федерации им. И.Д. Путилина, 2017. – С. 104 – 109.

<sup>49</sup> Ручкина Г.Ф. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков при осуществлении предпринимательской деятельности. – М.: Издательская группа «Юрист» // Предпринимательское право. – 2020. – №3. – С. 11 – 17.

арендодателя ставит под угрозу цели лица, ради которых он заключал договор строительной аренды. Кроме того, в рамках договора строительной аренды запрещено арендные права передавать в залог, поэтому арендатор прибегает не к помощи кредитных организаций, а к помощи так называемых «дольщиков». Часто такое строительство заканчивается отрицательным результатом для граждан, ожидающих новое жилье<sup>50</sup>.

Арендатор, заключая договор строительной аренды, регистрирует свои арендные права на земельный участок в установленном законом порядке, а после построения здания он должен зарегистрировать свое право собственности на него, чтобы иметь право эксплуатации этого здания. Право застройки, как ограниченное вещное право, регистрируется один раз при его предоставлении.

Для хозяйственной деятельности более полезным является право застройки, потому что оно обладает большей стабильностью. Право застройки является срочным правом, что может принести градостроительную пользу. Если установить срок договора на право застройки от 49 до 100 лет, то правообладатель сможет извлечь из строения наибольшую экономическую пользу. Государственный или муниципальный орган власти может получить выгоду тем, что выкупит построенное здание, чтобы использовать для нужд населения, например, для предоставления жилья малообеспеченным семьям или детям-сиротам. В свою очередь, лицо, построившее здание и продавшее его в силу прекращения права застройки, может заключить с муниципалитетом новый договор о праве на застройку, и так облик города будет постоянно обновляться.

Введение бессрочного права застройки нецелесообразно, хотя такие предложения выносятся реформаторами гражданского законодательства. Во-первых, это противоречит юридической природе ограниченного вещного права. Во-вторых, деятельность строителей может быть приведена в соответствие с обновляющимися требованиями и нормами. В-третьих, права собственника

---

<sup>50</sup> Иванова С.А. Социально-экономические проблемы в сфере жилищного строительства (долевое строительство жилья) / Социальные и правовые проблемы экономического развития: Межфакультетский сборник научных трудов. – М.: Издательство Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, 2011. – С. 322 – 342.



земельного участка будут сильно ограничены, так как бессрочное право застройки может заменить право собственности.

Право застройки хорошо и тем, что оно имеет абсолютный характер защиты, так как правообладатель не нуждается в помощи собственника для разрешения в суде возникших разногласий или проблем. Также носитель права застройки может рассчитывать на получение кредитных денег, так как имеет право на передачу в залог права застройки, не обращаясь к собственнику земельного участка за разрешением.

В отечественную правовую систему может быть внедрена германская модель права застройки или французская модель.

Германская модель основана на понимании недвижимости, изложенном в законодательстве. Для германской модели, распространенной в Германии, Эстонии, Швейцарии, характерно то, что недвижимостью признается только земельный участок, а все строения, капитальные здания и другие объекты являются составной частью права на земельный участок. Здание, построенное на праве застройки по германской модели, является частью этого права<sup>51</sup>.

По французской модели носитель права застройки получает право собственности на построенное здание, но на срок действия права застройки. Во Франции и в других странах, в которых действует данная модель права застройки, здание именуется суперфициарной или временной собственностью<sup>52</sup>.

Германская модель намного больше соответствует доктрине отечественного гражданского права, так как не устанавливает срока для права собственности. Право собственности не может быть срочным, потому что собственник безгранично обладает вещью, и он не может считаться

---

<sup>51</sup> Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского государственного университета, 2016. – С. 29.

<sup>52</sup> Путря К.Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции. – Краснодар: Издательство Научно-исследовательского института актуальных проблем современного права // Власть закона. – 2016. – № 2(26). – С. 238 – 247.

собственником вещи, если его право установлено только на определенный срок. Однако в проекте Закона с предложенными изменениями гражданского законодательства содержится Глава 20\_1, именуемая «Право застройки», в которой сформулирована французская модель права застройки<sup>53</sup>.

Введение в гражданское законодательство института права застройки было бы выгодно для собственников земельных участков, целевым назначением которых является постройка зданий и сооружений. В настоящее время собственники от таких земельных участков могут получить доход только по договору купли-продажи, но такой доход является разовым и приводит к прекращению права собственности. На основании права застройки собственник земельного участка мог бы законно и постоянно получать прибыль от носителя права застройки.

Для представителей строительного бизнеса выгода права застройки в том, что они становятся обладателями сильного и устойчивого права без нужды приобретать земельный участок в собственность.

В связи с тем, что право собственности на здание, построенное на праве застройки на чужом участке, имеет срочный характер, то цена за жилые помещения в таких зданиях была бы значительно ниже, чем в зданиях, собственник которых имеет право собственности и на земельный участок.

При всех достоинствах права застройки оно воспринимается не всеми. Представителям строительного бизнеса выгоднее, если построенный многоквартирный дом будет находиться на земельном участке, взятом в аренду. В соответствии со статьей 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ и со статьей 36 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором стоит многоквартирный дом, находится в долевой собственности собственников жилых помещений в этом доме. Это значит, что земельный участок переходит в

---

<sup>53</sup> Проект Федерального закона Российской Федерации от 27 апреля 2012 года № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 23.10.2021 г.).

долевую собственность без отдельного выкупа земли, а договор аренды прекращается.

Кроме того, при такой неурегулированности института строительной аренды стороны могут безнаказанно злоупотреблять своими правами, вести себя недобросовестно. Учитывая, что в гражданском обороте России действует презумпция добросовестного поведения его участников, все же надо признать, что большинство незаконных действий совершается застройщиками и собственниками земельных участков только благодаря отсутствию стройной системы правовых норм, призванных детально регламентировать все стороны правовых институтов.

Однако нужно заметить, что вышеописанная приватизация земельных участков, переданных по договору строительной аренды, не противоречит закону. Так, в мае 2010 года Конституционным Судом РФ были рассмотрены жалобы трех граждан, с которых муниципальные органы власти потребовали и взыскали арендную плату за земельные участки, на которых построены многоквартирные дома. Инциденты произошли в разных регионах Российской Федерации, но жалобы были объединены в одно производство в силу общности предмета спора. Конституционным Судом РФ пункты 2, 3 и 5 статьи 16 Закона о введении Жилищного кодекса в действие, части 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пункт 3 статьи 3 и пункт 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ были признаны соответствующими Конституции РФ, а за гражданами, обратившимися в суд, было признано право долевой собственности и обязанность уплаты земельного налога пропорционально доле земельного участка, которым они владеют на праве собственности<sup>54</sup>.

Однако такой переход земельного участка в собственность может быть только по договору аренды, а по договору строительной аренды, такого перехода

---

<sup>54</sup> Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова» // Собрание законодательства РФ. – 14.06.2010. – №24. – ст. 3069.

не происходит. Собственник здания получает только преимущественное право на выкуп земельного участка, цена за который должна соответствовать кадастровой стоимости участка. В данном случае строительная аренда является выгодной для строителя только тем, что он может первый приобрести участок, а цена его не будет завышена, как могла бы быть установлена в других случаях.

Таким образом, для возврата права застройки в перечень ограниченных вещных прав российской правовой системы существуют несколько негативных факторов. Во-первых, неурегулированные отношения строительной аренды, дающие простор для недобросовестности их участников. Во-вторых, существование возможности безвозмездного перехода земельного участка в собственность жильцов многоквартирного дома. В-третьих, органам исполнительной власти, являющимся собственниками земли, выгоднее отношения строительной аренды, где они являются сильной стороной. Хотя отношения строительной аренды не урегулированы специальными нормами, в стране сложился некий правовой обычай, в соответствии с которым государственные и муниципальные земельные участки передаются во временное пользование.

Однако в целях соблюдения принципа диспозитивности, на котором базируется гражданское право России, право застройки должно быть введено в гражданский оборот в качестве альтернативы строительной аренде, чтобы участники хозяйственной деятельности сами определялись, какой вариант использования чужого земельного участка им выгоднее.

## **5. Введение в гражданское законодательство права вещных выдач как ограниченного вещного права.**

В Проекте Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ одним из наиболее обсуждаемых законотворческих действий является введение в законодательство новой системы ограниченных вещных прав. Члены рабочей группы предлагают установить следующую совокупность ограниченных вещных прав:

- право постоянного землевладения;
- право застройки;
- право личного пользования (узуфрукт);
- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещных выдач;
- сервитут;
- ипотека;
- право оперативного управления;
- право ограниченного владения земельным участком<sup>55</sup>.

Предполагается, что перечень ограниченных вещных прав должен быть закрытым, что предотвратит его подвижность и расширение, но, с другой стороны, предлагаемый перечень вещных прав шире, чем в действующем законодательстве. Некоторые ограниченные вещные права, предложенные в Проекте закона, уже известны зарубежным правовым системам, а для отечественной правовой системы они являются новыми. Например, право вещных выдач требует отдельного осознания его содержания и необходимости его введения в гражданский оборот. Право вещных выдач вызвало большое количество дискуссий по поводу его юридической природы и по поводу целесообразности его включения в систему ограниченных вещных прав,

---

<sup>55</sup> Проект Федерального закона Российской Федерации от 27 апреля 2012 года № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 23.10.2021 г.).

учитывая, что право вещных выдач имеет отдельные признаки обязательственного права<sup>56</sup>.

Право вещных выдач закреплено в германском и французском гражданском законодательстве и, соответственно это право можно найти в законодательстве стран, которые заимствовали его из германской или романской правовой системы. Германский и французский законодатели не имеют различий в понимании сущности и правовой природы права вещных выдач, но есть различия в подходах к классификации ограниченных вещных прав на группы<sup>57</sup>.

Французский законодатель классифицирует ограниченные вещные права на две группы: права пользования чужим имуществом и права принудительной продажи чужого имущества.

В германской правовой системе ограниченные вещные права по классификации, предложенной цивилистом О. Гирке, подразделяются на три группы:

- права пользования вещью, к которым относятся такие правовые категории, как сервитут или вещные обременения;
- преимущественные вещные права, в качестве которых можно назвать право на приобретение какого-либо имущества при наступлении определенных обстоятельств;
- права ответственности, в совокупность которых входит ипотека, рентный долг, залог и другие<sup>58</sup>.

О. Гирке, который создал такую классификацию, указывает на её неабсолютный характер, так как отдельные ограниченные вещные права могут

---

<sup>56</sup> Санисалова Н.А. Право вещных выдач в современном гражданском праве / Теоретические и практические аспекты развития современной науки: Материалы Всероссийской научно-практической заочной конференции. – М.: Издательство Современной гуманитарной академии, 2014. – С. 95 – 105.

<sup>57</sup> Егоркина Е.Н. Ограниченные вещные права в законодательстве зарубежных стран. – М.: Издательство ООО «Интернаука» // Студенческий вестник. – 2019. – № 13-1(63). – С. 39 – 43.

<sup>58</sup> Рыжик А.В. Институт владения вещью, признаки и правила, регулирующие его Гражданским кодексом Германии. – М.: Издательство ООО «Мир делового сотрудничества «ПРОГРЕСС»», 2012. – №4(40). – С. 32 – 37.

быть отнесены одновременно к двум группам. Право вещных выдач рассматривалось О. Гирке как право ответственности и преимущественное вещное право<sup>59</sup>.

Право вещных выдач в отечественном законодательстве может решить проблему злоупотребления правом со стороны собственников «микродолей» в жилых помещениях. В настоящее время эта проблема решается путем принуждения такого собственника через суд к продаже своей доли сособственнику, который обладает наибольшей долей в этом жилом помещении<sup>60</sup>.

Так, Бийским районным судом Алтайского края был рассмотрен иск гражданки А. о признании доли гражданина С. незначительной, о прекращении его права собственности и о принудительном выкупе доли гражданина С. По результатам проверки было установлено, что гражданка А. действует в интересах своих несовершеннолетних детей, которым, как и ей, принадлежат по 1/5 доли в квартире площадью 37,6 квадратных метров. Доля гражданина С., составляющая в размере жилого помещения 7,52 метров квадратных не может быть выделена в натуре в силу конструктивных особенностей жилого помещения. Совместно проживать гражданка А. и её несовершеннолетние дети с гражданином С. не могут, поэтому они проживают в различных местах, постоянно переезжая, а гражданин С. проживает в спорном жилом помещении. Применив часть 4 статьи 252 ГК РФ, суд удовлетворил иски гражданки А., так как гражданин С. не имел существенного интереса в использовании общего имущества, что подтверждалось его личным заявлением,

---

<sup>59</sup> Трибушкова К.М. Теории правовой природы института вещных выдач в немецкой цивилистике. – Краснодар: Издательство «ХОРС» // Общество: политика, экономика, право. – 2016. – №12. – С. 153 – 155.

<sup>60</sup> Дерницкая А.Э. Проблема злоупотребления правом собственниками «микродолей» в праве на жилое помещение. – Саранск: Издательство «Информационная Мордовия» // E-Scio. – 2020. – №9(48). – С. 42 – 46.

доля гражданина С. отвечала условиям незначительности и не могла быть выделена в натуре<sup>61</sup>.

Теперь же сособственники могут заключить договор о том, что микродоля переходит во владение и пользование собственника большей доли, а собственник микродоли получает право на регулярные выплаты, которые могут выражаться в денежных суммах, в товарах, в определенных работах или услугах. Право вещных выдач позволяет собственнику микродоли не утрачивать свое имущество и получать от него регулярную прибыль, потому что у него остается право распоряжения своей микродолей в праве собственности на жилое помещение, и если договор нарушается, то носитель права вещных выдач может продать свою микродолю третьему лицу.

То же самое может происходить, когда речь идет о неделимом имуществе, когда, например, по наследству достается животное или мебельный гарнитур, который при разделе утратит свои потребительские свойства и ценность.

Противники введения права вещных выдач в российское гражданское законодательство указывают, что это право не является ограниченным вещным правом, так как обладает обязательственными признаками и не имеет признаков, характерных для любого ограниченного вещного права<sup>62</sup>.

Право вещных выдач, как любое ограниченное право, предоставляется на основании договора, который заключают сособственники. Это право является срочным, и в договоре в качестве существенных условий должны быть указаны такие параметры права вещных выдач, как стоимость, размер выплат, их периодичность. В соответствии с положениями Проекта закона о внесении изменений в гражданское законодательство предельный срок действия права вещных выдач составляет сто лет для юридических лиц, но для физического лица устанавливается презумпция срока, в соответствии с которой срок данного права равен продолжительности жизни обладателя права. Как и для любого

---

<sup>61</sup> Решение Бийского районного суда Алтайского края от 22 июля 2020 года по делу № 2-325/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 02.10.2021 г.).

<sup>62</sup> Гребенкина И.А. Реформа ограниченных вещных прав: все ли изменения обоснованы? – М.: Издательская группа «Закон» // Закон. – 2021. – №6. – С. 96 – 105.



ограниченного права, предусматривается ответственность, наступающая в случае нарушения условий договора, на основании которого возникло право вещных выдач. Основной мерой ответственности является принудительная реализация вещи, но договором могут быть предусмотрены и иные санкции. Кроме того, право вещных выдач обладает абсолютным характером защиты.

Таким образом, право вещных выдач по всем признакам имеет юридическую природу ограниченного вещного права.

Однако в силу того, что обладатель права вещных выдач пользуется чужим имуществом только косвенно, т.е. получает от чужого имущества прибыль, его трудно признать правом пользования. Действительно, право вещных выдач исключает соприкосновение с чужой вещью, поэтому это право стоило бы выделить особняком, как право распоряжения чужой вещью без права владения и пользования ею.

В научной литературе предлагаются два варианта решения этой проблемы. Подходы к пониманию природы права вещных выдач различаются по тому, какой компонент права их авторы берут за приоритетный: возможность получать регулярную прибыль или возможность получить единожды стоимость неделимого имущества, эквивалентную доле в праве собственности, если условия договора не будут исполняться.

В соответствии с первым вариантом право вещной выдачи нужно отнести к праву пользования, потому что его обладатель может получать прибыль не только в денежной форме, но и в натуральной форме, например, в виде работ, услуг или определенного товара. Так, право вещных выдач может быть получено после передачи лицом своей части дачного земельного участка сособственнику этого участка. По договору стороны могут договориться, что обладатель права вещной выдачи будет получать за свою долю пять мешков картофеля после сбора урожая и одно ведро яблок с яблони, растущей на участке. Юридическая природа права вещных выдач исключает соприкосновение с чужой собственностью,

поэтому носитель права вещных выдач не может самостоятельно собрать урожай в размере, указанном в договоре<sup>63</sup>.

Если же брать ведущим компонентом права вещных выдач возможность лица взыскать долг путем принудительной реализации имущества, то в качестве второго варианта право вещных выдач должно быть отнесено к правам ответственности. В настоящее время в отечественном и немецком праве цивилисты склоняются к тому, что право вещных выдач является своеобразным средством обеспечения выплат, установленных договором, и получения прибыли от имущества путем его реализации<sup>64</sup>.

Учитывая, что право вещных выдач является срочным правом и характеризуется сроковой презумпцией, то право вещных выдач должно рассматриваться как право пользования чужой вещью. Причина в том, что при выполнении условий договора, какими бы они ни были, право вещных выдач продолжает существовать. При истребовании долга за счет реализации имущества право вещных выдач прекращается вместе со сменой собственника неделимой вещи. Необходимо рассматривать в качестве приоритетных компонентов права те, которые позволяют ему существовать и сохраняться.

К.М. Трибушкова, изучив процесс становления института вещных выдач, констатировала, что дореволюционные цивилисты России (И.А. Покровский, В.И. Синайский, К.П. Победоносцев) и германские специалисты в области гражданского права рассматривали право вещных выдач как право пользования. В нормах Германского Гражданского Уложения институт вещных выдач закрепился именно как пользовательское право<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> Некрашевич К.М. Право вещных выдач и сервитут: сравнительный анализ конструкций. – Саратов: Издательство Института управления и социально-экономического развития // Теория и практика современной науки. – 2020. – №12(66). – С. 223 – 226.

<sup>64</sup> Трибушкова К.М. Право вещных выдач: сравнительный анализ теорий правовой природы института в цивилистических доктринах России и Германии / Научные труды. Российская академия наук: Сборник научных трудов. – М.: Издательская группа «Юрист», 2017. – С. 582 – 586.

<sup>65</sup> Трибушкова К.М. Эволюционное развитие института вещных выдач в отечественном праве / Проблемы эффективности права в современной России: Материалы Международной научно-практической конференции. – Краснодар: Издательство Кубанского государственного университета, 2016. – С. 426 – 432.

Принимая во внимание неоднозначное отношение к праву вещных выдач в течение истории и неединодушное восприятие этого права в современной науке гражданского права, нужно сделать вывод о том, что нельзя ни в одной правовой конструкции какой-то из компонентов рассматривать как ведущий или приоритетный. Право вещных выдач является гибридной правовой конструкцией, и оно должно быть отнесено в отдельную классификационную группу. В то же время нужно понимать, что в процессе развития и расширения гражданского оборота и хозяйственной деятельности могут появляться новые гибридные правовые конструкции, поэтому нельзя категорично считать, что перечень ограниченных вещных прав должен быть закрытым.

Можно с точностью сказать, что то время, которое предоставляется для работы с Проектом Закона об изменения гражданского законодательства нужно эффективно использовать, чтобы проработать сложные дискутируемые моменты, особенно это касается правовых конструкций, являющихся новыми для российского гражданского права.

## **6. Государственная регистрация ограниченных вещных прав.**

Одной из особенностей правового режима всех действующих ограниченных вещных прав является их государственная регистрация. Хотя законодатель предоставил возможность иметь в частной собственности землю и другое недвижимое имущество, со стороны государства должен осуществляться контроль, потому что земля является основным жизненным источником для населения государства.

В России учет всех операций с недвижимостью ведет Федеральная регистрационная служба. Целью регистрации ограниченных вещных прав является учет всех гражданских правоотношений, в которых участвует недвижимость. В качестве задач, решаемых Федеральной регистрационной службой в процессе её деятельности, нужно назвать обеспечение стабильного гражданского оборота недвижимости в государстве, предотвращение нарушения прав собственников недвижимости и других заинтересованных лиц, а также противодействие совершению преступлений в сфере оборота недвижимости<sup>66</sup>.

Государственная регистрация в установленном законом порядке придает ограниченным вещным правам стабильность и устойчивость. Обладатели ограниченных вещных прав уже меньше рискуют пострадать от действий недобросовестных участников рынка недвижимости<sup>67</sup>.

В сфере оборота недвижимости государством регистрируются все действия, связанные с возникновением права, с переходом права или с прекращением права. Уполномоченная служба регистрирует действия с недвижимостью, охватывая владение, пользование и распоряжение.

---

<sup>66</sup> Указ Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 года №1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (в ред. Указа Президента РФ от 21.05.2012 г. №636) // Собрание законодательства РФ. – 29.12.2008. – №52 (ч. I). – ст. 6366.

<sup>67</sup> Демченко М.В. К вопросу о совершенствовании регулирования рынка недвижимости в Российской Федерации. – М.: Издательство ИП Гриб В.В. // Нотариус. – 2020. – №8. – С. 28 – 32.

В соответствии с действующим законодательством ограниченные вещные права предоставляют их обладателю только возможность пользования чужим имуществом, а также законодатель устанавливает норму, по которой ограниченные вещные права должны быть в обязательном порядке зарегистрированы. Нужно напомнить, что по действующему гражданскому законодательству такими правами являются:

- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного бессрочного пользования;
- сервитут;
- право оперативного управления;
- право хозяйственного ведения.

Государственная регистрация сервитута вызывает особый интерес у современных цивилистов, так как самого понятия сервитута в законодательстве нет, но даются формулировки целей, для достижения которых устанавливается сервитут. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 274 ГК РФ сервитут устанавливается в следующих случаях:

- для проезда или прохода через соседний участок;
- для возведения и использования линий электропередачи;
- для удовлетворения иных нужд, требующих обязательного использования соседнего чужого земельного участка, т.е. установления сервитута.

Законодатель не дает полного перечня целей, для достижения которых может устанавливаться сервитут. Большинство специалистов в области ограниченных вещных прав согласны с тем, что законодатель должен дать единое определение сервитуту, чтобы на практике законодательство применялось единообразно<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> Ященко А.А. Правовая природа сервитута / Актуальные проблемы земельного и экологического права: Сборник научных трудов Всероссийского круглого стола. – Ростов н/Д.: Издательство Ростовского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции в г. Ростове-на-Дону, 2021. – С. 386 – 390.

Сервитут может быть предоставлен по соглашению собственника земельного участка и лица, чьи потребности не могут быть удовлетворены без использования данного земельного участка. Когда сторонам не удается договориться самим, спор может быть решен судом. Даже если суд принимает решение об установлении сервитута, право лица на пользование чужим земельным участком может быть реализовано только после регистрации сервитута.

В соответствии с правилами государственной регистрации при установлении сервитута на часть земельного участка Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения об обременении земельного участка. Если же сервитут устанавливается на весь земельный участок, то Росреестр ставит весь участок на кадастровый учет. В особом порядке производится регистрация сервитутов на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если соглашение об установлении сервитута заключается на срок не свыше трех лет. В таких случаях в соответствии с частью 4 статьи 39.25 ЗК РФ кадастровый учет не ведется, как и не ведется регистрация в полном смысле этого слова, так как границы сервитута официально обозначаются на кадастровом плане территории участка<sup>69</sup>.

Судебная практика показывает, что суды не считают необходимым вносить сведения в Единый государственный реестр недвижимости о сервитуте, если он устанавливается на часть земельного участка. Основанием для государственной регистрации сервитута на части земельного участка является прямое указание закона. В обязательном порядке, по мнению судов, должны регистрироваться сервитуты, устанавливаемые на государственных и

---

<sup>69</sup> Пархоменко Д.В., Предтеченская Е.А. Правовые особенности государственного кадастрового учета и регистрации прав в отношении сервитутов. – Новосибирск: Издательство Сибирского государственного университета геосистем и технологий // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 2. – С. 3 – 7.

муниципальных землях, если договор о сервитуте заключается на срок более трех лет<sup>70</sup>.

Позиция судов упрощает процедуру государственной регистрации, но при этом границы сервитута определяются не так четко, как при проведении кадастровых работ. Такая процедура открывает широкие перспективы для недобросовестного поведения собственников земельных участков или обладателей ограниченного права. Если учесть, что в процессе установления сервитута на муниципальных и государственных землях участвуют должностные лица, то упрощенная процедура определения и государственной регистрации сервитутов имеет коррупциогенный потенциал.

За обладание правом ограниченного пользования чужим земельным участком взимается плата, и упрощенная процедура государственной регистрации сервитута лишает участников соглашения установить объективную плату за пользование землей. Качество и эффективность правоотношений зависят от того, насколько точно определены все критерии, по которым развиваются правоотношения. Для правоотношений обладателя права на пользование чужим земельным участком и собственника земельного участка важна цена, которая зависит от следующих критериев:

- срок действия сервитута;
- активность использования земельного участка обладателем ограниченного права;
- площадь используемой территории и её соотношение с общей площадью земельного участка;
- ограничения, которые испытывает собственник земельного участка из-за сервитута;
- степень свободы собственника в распоряжении собственным участком.

---

<sup>70</sup> Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2017 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – №11.

Порядок установления платы за сервитут законодательно не регламентирован, поэтому в юридической литературе активно разрабатываются теоретические подходы к определению цены сервитута. Из наиболее распространенных вариантов можно назвать следующие:

- стоимость сервитута может определяться через кадастровую стоимость участка, используемого носителем ограниченного вещного права;
- в качестве критерия для определения платы за пользование чужим земельным участком может использоваться средняя величина арендной платы, взимаемой в данном регионе за подобный земельный участок;
- плата за сервитут может взиматься в размере убытков, которые собственник земельного участка понесет из-за ограничений, вызванных установлением сервитута<sup>71</sup>.

Таким образом, сервитут должен регистрироваться в обязательном порядке, и сведения должны вноситься в ЕГРН, так как это будет защитой от недобросовестного поведения участников гражданских правоотношений и средством для упорядочения правоотношений между сторонами. Государственная регистрация является юридическим фактом, порождающим гражданские правоотношения.

Обязательная государственная регистрация предусматривается для права пожизненного наследуемого владения, но только для того права, которое возникло после принятия Закона о государственной регистрации недвижимости. Лица, которые стали носителями этого права до принятия Закона, не обязаны его регистрировать. Однако при переходе незарегистрированного права по наследству лицу, получившее это право, обязано его зарегистрировать в установленном Законом порядке.

Наследование данного права имеет свои особенности. Законодательством не предусмотрено, что право пожизненного наследуемого владения не может

---

<sup>71</sup> Якубова Э.С., Имухамбетова А.Р. Соразмерная плата за сервитут / Научные исследования студентов и учащихся: Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2021. – С. 134 – 136.



быть унаследовано несколькими наследниками. При переходе права наследники должны сами определить того человека, который станет правообладателем<sup>72</sup>.

Во избежание конфликтов между наследниками обладателю права пожизненного наследуемого владения нужно при жизни оформить наследство или приобрести земельный участок в собственность.

Для права хозяйственного ведения и права оперативного управления государственная регистрация необходима только для внесения сведений в государственный реестр. Сами названные права возникают не в момент регистрации, а в момент передачи имущества юридическому лицу. Без государственной регистрации носители прав хозяйственного ведения и оперативного управления будут обладать меньшим объемом правомочий, связанных с пользованием, владением и распоряжением государственным имуществом. Государственный орган, уполномоченный вести реестр имущества, посредством внесения в него соответствующих сведений определяет правовой статус имущества и придает правоотношениям официальный характер<sup>73</sup>.

Ограниченные вещные права регистрируются в установленном законом порядке. Для одних прав из этой группы государственная регистрация является юридическим фактом, порождающим правоотношения, связанные с реализацией ограниченного права, а для других прав государственная регистрация является обязательным элементом правового режима имущества. В любом случае государственная регистрация придает ограниченным правам стабильность и устойчивость, благодаря которым права сохраняются даже при смене собственника земельного участка.

---

<sup>72</sup> Шардакова Д.Ю. Право пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками как предпосылки формирования права частной собственности на землю в России. – СПб.: Издательство Юридического института // Юридическая мысль. – 2014. – № 2(82). – С. 53 – 63.

<sup>73</sup> Белова Т.В. Особенности возникновения и прекращения права хозяйственного ведения и оперативного управления публичным имуществом / Проблемы эффективного использования научного потенциала общества: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2019. – С. 127 – 130.

Нужно заметить, что при вышесказанных недостатках, которые выявляются на практике и связаны с государственной регистрацией, процедура все же выработана. На практике проблемы возникают в большинстве своем, когда речь идет о государственной регистрации ограниченных вещных прав на жилые помещения.

Сложность нормативного регулирования ограниченных вещных прав на жилые помещения заключается в том, что в нем происходит слияние норм жилищного и гражданского законодательства. В России уже достаточно долго используются ограниченные права на жилые помещения, но в судебной практике до сих пор еще много споров, сторонами которой являются собственники жилых помещений и обладатели ограниченных прав. В связи с тем, что порядок государственной регистрации ограниченных вещных прав до сих пор не определен, на практике с этим возникают трудности. Также нужно учесть, что в свете реформирования гражданского законодательства в Гражданский кодекс РФ пока не вносятся изменения, не имеющие особого стратегического значения для гражданского оборота, так как подготавливается система изменений законодательства.

Современные цивилисты имеют возможность рассматривать сложившееся положение в области нормативного регулирования ограниченных вещных прав на жилые помещения и изучать перспективы развития этих прав, подготовленные реформаторами гражданского законодательства<sup>74</sup>.

В параграфе о современном состоянии отечественной системы ограниченных вещных прав уже говорилось, что в Гражданском кодексе РФ закреплены четыре ограниченных права на пользование чужим жилым помещением:

– право пользования, возникающее на основании завещательного отказа;

---

<sup>74</sup> Прудникова А.Е., Светличная К.А. Перспективы развития ограниченных вещных прав на жилые помещения в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации / Лучшая студенческая статья 2017: Сборник статей XI Международного научно-практического конкурса. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2017. – С. 266 – 270.

- право пользования, установленное договором ренты или договором пожизненного содержания с иждивением;
- право пользования, возникшее на основании семейных отношений с собственником квартиры;
- право пользования жилым помещением, закрепленное за бывшим членом семьи собственника.

В соответствии с частью 3 статьи 33 ЖК РФ обладатель права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа может по своему усмотрению зарегистрировать свое право. Однако в законодательстве не урегулирована процедура государственной регистрации. Например, К.А. Прокопчук в своем труде указывает на то, что в законодательстве нет указания на документ, на основании которого право пользования из завещательного отказа должно быть зарегистрировано<sup>75</sup>.

Учитывая природу завещательного отказа, нельзя связывать возникновение права пользования жилым помещением с государственной регистрацией, потому что после смерти наследодателя у наследника возникает обязанность предоставления отказополучателю возможности пользоваться жилым помещением. Законодатель и сам не называет государственную регистрацию юридическим фактом, порождающим правоотношения между наследником и отказополучателем, так как предоставляет самому отказополучателю решить, прибегнуть ли к государственной регистрации права или нет. Государственная регистрация обеспечивает праву пользования жилым помещением стабильность, так как в Едином государственном реестре недвижимости будет содержаться указание об обременении жилого помещения.

На практике нотариусы ограничиваются указанием в свидетельстве о праве на наследство на обременение прав наследника завещательным отказом.

---

<sup>75</sup> Прокопчук К.А. Завещательный отказ как особое имущественное завещательное распоряжение / Судебная система России на современном этапе общественного развития: Сборник научных трудов Всероссийской студенческой очно-заочной научной конференции. – Ростов н/Д.: Издательство ИП Беспямятнов Сергей Владимирович, 2020. – С. 1430 – 1434.

Специалисты в области наследственного права считают, что такая нотариальная практика не удовлетворяет интересов всех заинтересованных лиц. Во-первых, отказополучатель не имеет на руках свидетельства о праве на наследство, так как оно выдается наследнику или наследникам. Лицо, имеющее право на завещательный отказ, не может самостоятельно зарегистрировать право пользования жилым помещением, потому что он не может ничего предъявить в регистрационной службе.

Во-вторых, наследники могут не воспользоваться правом на получение наследства, и свидетельство о праве на наследство им не будет выдан. На практике наследники намеренно не получают свидетельство о праве на наследство, чтобы не исполнять завещательный отказ. Законодатель предоставляет отказополучателю возможность защищать свое право в суде. Отказополучатель может обратиться в суд с требованием к наследнику об устранении препятствий в реализации права пользования жилым помещением<sup>76</sup>.

Наследники, уклоняющиеся от получения свидетельства о праве на наследство и от исполнения завещательного отказа, обращаются в суд с требованием признать прекращенным права на завещательный отказ в связи с истечением срока давности, который составляет три года. Суды отказывают в удовлетворении таких требований, так как в законодательстве нет закрепленной процедуры, которая позволяла бы отказополучателю подтвердить свое право на завещательный отказ и воспользоваться правом проживания в жилом помещении, входящем в наследственную массу. Суды подобными решениями восполняют пробел в законодательстве, а отказополучатель имеет на руках судебное решение, подтверждающее его право на вселение в жилое помещение и на пользование им.

В юридической литературе цивилисты замечают, что законодатель никак не регламентирует содержание соглашения между собственником жилого

---

<sup>76</sup> Омельченко Е.С. Завещательный отказ в сфере жилищных отношений / Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XX Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2019. – С. 84 – 87.

помещения и отказополучателем. Если права и обязанности собственника жилого помещения закреплены в гражданском и жилищном законодательстве, то правовой статус отказополучателя как носителя ограниченного права на жилое помещение не регламентирован<sup>77</sup>.

В соответствии с законодательством отказополучатель имеет право пользоваться жилым помещением в той же мере, что и собственник. Можно предположить, что основными обязанностями отказополучателя могут быть:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- соблюдать права и законные интересы соседей;
- избегать бесхозяйственного обращения с жилым помещением, которое может повлечь его разрушение.

Данные обязательства могут быть закреплены в соглашении, так как неисполнение этих обязательств является основанием для лишения отказополучателя права на пользование жилым помещением. В соглашении могут быть указаны дополнительные права и обязанности, которые не противоречат закону и не ограничивают сверх необходимого права и законные интересы участников соглашения.

В-третьих, государственная регистрация ограниченных вещных прав, в том числе и права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа, осуществляется по заявлению носителя права, поэтому отказополучатель при обращении в Федеральную регистрационную службу должен иметь не только заявление, но и документ, подтверждающий наличие у него этого права.

Оптимальным решением этой проблемы может быть внесение изменений в нотариальное делопроизводство. Нотариус, регистрируя нотариальные действия, выдает свидетельства о совершении этих действий. По аналогии с Приказом Министерства юстиции РФ от 30.09.2020 г. №226 логично

---

<sup>77</sup> Зубкова К.И. Особенности наследственного правопреемства, имеющего место при завещательном отказе. – Томск: Издательство ИП Шелистов Денис Александрович // Аллея науки. – 2019. – Т. 1. – № 4(31). – С. 724 – 728.

предусмотреть выдачу нотариусом свидетельства о принятии завещательного отказа, тогда удовлетворение законных интересов отказополучателя не находилось бы в зависимости от действий наследника, который может себя вести недобросовестно<sup>78</sup>.

В Проекте Закона о внесении изменений в гражданское законодательство предлагается включить в гражданское законодательство ограниченное право, именуемое «право личного пользования» Это право очень близко к праву пользования жилым помещением по завещательному отказу. Члены рабочей группы настаивают на том, чтобы норму о государственной регистрации этого права сделать императивной, так как в настоящее время право из завещательного отказа, зарегистрировано оно или нет, является действующим обременением жилого помещения, что может повлечь нарушение прав добросовестных приобретателей жилого помещения. Покупатель жилого помещения собирает сведения о приобретаемом объекте, и если право официально не зарегистрировано, то покупатель не будет знать об обременении, а после покупки эта информация становится ему известной, и он обязан ограничивать свое право собственности.

В юридической литературе преобладает мнение цивилистов о том, что государственная регистрация должна быть обязательной, а не производимой по желанию обладателя ограниченного права. Обременение права собственности на недвижимое имущество имеет серьезное юридическое значение для оборота недвижимости, поэтому сведения об обременении должны вноситься в реестр<sup>79</sup>.

В статье 34 ЖК РФ говорится о том, что может быть зарегистрировано и право ограниченного пользования, основанного на договоре пожизненного

---

<sup>78</sup> Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 30 сентября 2020 года №226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствующих документах и порядка их оформления» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 31.10.2021 г.).

<sup>79</sup> Раскина А.В., Сычев А.И. Завещательный отказ как ограничение права собственности на жилое помещение / Актуальные проблемы частноправового и публично-правового регулирования общественных отношений: Сборник статей магистрантов. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургской юридической академии, 2021. – С. 101 – 106.

содержания с иждивением. Это соглашение рассматривается законодателем как подвид договора ренты. Сущность права ограниченного пользования, возникающего из такого договора, заключается в том, что собственник жилого помещения передает его в собственность плательщику ренты, оставляя за собой право пользования жилым помещением. Получатель ренты имеет право на регистрацию своего ограниченного права, при этом в действующем законодательстве не предусматривается обязательной государственной регистрации этого ограниченного права, следовательно, и нет регламентированной процедуры. Однако в данном случае договор пожизненного содержания с иждивением должен быть нотариально заверен, и получатель ренты имеет при себе экземпляр договора, который он может приложить к своему заявлению о государственной регистрации ограниченного права.

Права, предусмотренные статьями 33 и 34 ЖК РФ, могут быть заменены правом личного пользования, и в юридической литературе также высказывается мнение об обязательной государственной регистрации права, основанного на договоре пожизненного содержания с иждивением. Государственная регистрация в этом случае будет служить также средством правовой защиты интересов получателя ренты<sup>80</sup>.

Как уже говорилось, в юридической литературе многие цивилисты не согласны с тем, что права членов семьи собственника и бывших членов семьи собственника являются в полном смысле слова ограниченными вещными правами. Это объясняется тем, что эти права прекращаются со сменой собственника жилого помещения, а также эти права не обладают абсолютным характером защиты. Эти права обусловлены семейными отношениями, но только в той части, которая определяет круг лиц, относящихся к членам семьи собственника. В остальном, правоотношения, связанные с использованием жилым помещением, регламентированы гражданским и жилищным законодательством,

---

<sup>80</sup> Бердегулов В.Э. Проблемы правоприменительной практики договора пожизненного содержания с иждивением / Инновационные научные исследования в современном мире: Сборник трудов по материалам IV Всероссийского конкурса научно-исследовательских работ. – Уфа: Издательство ООО «Вестник науки», 2021. – С. 70 – 78.

и это дает основание, чтобы считать рассматриваемые права ограниченными вещными правами. Когда речь идет о праве пользования бывшим членом семьи собственника, то семейные отношения на этот момент уже прекращены, и между сторонами заключается соглашение о праве пользования и порядке реализации этого права<sup>81</sup>.

По своему содержанию четыре рассмотренные права пользования жилым помещением тождественны праву личного пользования, предлагаемого реформаторами гражданского законодательства. Если право личного пользования (узуфрукт) будет введено в гражданский оборот, то правовой статус правообладателя будет определяться совокупностью правомочий, которые входят в состав права.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что государственная регистрация ограниченных вещных прав на земельные участки и жилые помещения необходима. Однако в отношении каждого конкретного права необходимо указывать, является ли государственная регистрация юридическим фактом, порождающим ограниченные вещные правоотношения, или государственная регистрация является обязательным элементом режима ограниченного вещного права для достижения иных целей.

---

<sup>81</sup> Харькова Д.В. К вопросу о сохранении права пользования приватизированным жилым помещением членом семьи собственника / Традиции и новации в системе современного российского права: Материалы XX Международной конференции молодых ученых. – М.: Издательство Университета им. О.Е. Кутафина, 2021. – С. 204 – 205.



## **7. Возможность отказа от приватизированного имущества.**

Каждое жилое помещение обладает собственным режимом пользования в зависимости от его принадлежности к тому или иному жилищному фонду. Законодатель предусматривает возможность перевода жилого помещения из одного фонда в другой путем изменения права собственности на него. С 1991 года началась массовая приватизация жилых помещений, находившихся в государственной и муниципальной собственности. Учитывая, что законодательством закреплена возможность обратного перевода жилья из частной в публичную собственность, можно сделать вывод, что правовой режим жилого помещения может быть изменен по желанию собственника в зависимости от того, приобретает он право собственности на жилье, или отказывается от него.

В отечественном праве институт приватизации муниципального и государственного жилищного фонда регулируется разными правовыми источниками. Общие нормы о приобретении права собственности на жилое помещение содержатся в Конституции Российской Федерации, как и гарантии свободного распоряжения своими правами и свободами. Что касается права собственника на отказ от жилого помещения в пользу муниципального образования, то оно закреплено в статье 20 Закона о введении Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) в действие. Статья 20 гласит, что лицо, ранее приватизировавшее жилье, ставшее для него единственным местом для постоянного проживания, может отказаться по собственной воле от своего жилья, если на нем нет ограничений для свободного гражданского оборота. Право собственности передается федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления. От имени властных органов действуют соответствующие должностные лица или лица, уполномоченные ими<sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (ч. I). – ст. 15.

Судя по семантическому значению слов «приватизация» и «деприватизация» можно заключить, что они обозначают противоположные друг другу процессы. Согласно статьи 1 Закона № 1541-1 приватизация представляет собой безвозмездную передачу жилья гражданам, являющимся стороной по договору социального найма в отношении жилья, входящего в государственный или муниципальный жилищный фонд. Также граждане могут приватизировать жилые помещения, забронированные ими иным способом. Институт приватизации характеризуется добровольностью совершения гражданами действий по приобретению в собственность жилых помещений. Добровольность в инициации процесса приватизации на конкретное жилое помещение предполагает возможность добровольного прерывания этого процесса и добровольной инициации обратного процесса (деприватизации)<sup>83</sup>.

По приватизационному законодательству переходу в частную собственность могут подлежать не все категории жилых помещений. Приватизированными не могут быть:

- жилье, признанное в установленном законом порядке аварийным;
- жилые помещения, находящиеся в общежитиях;
- жилые помещения, предоставляющиеся военным и их семьям в закрытых военных городках;
- служебные жилые помещения (жилье, принадлежащее предприятиям, организациям и учреждениям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления). Исключением являются служебные помещения в совхозах, и принадлежащие сельскохозяйственным предприятиям, приравненным к совхозам<sup>84</sup>.

---

<sup>83</sup> Шукина О.В., Петрякова А.В. Институт права собственности на жилые помещения в России. Приватизация и деприватизация как особые инструменты возникновения и прекращения права собственности на жилье. – Казань: Издательство ООО «Молодой ученый» // Молодой ученый. – 2019. – №24(262). – С. 293.

<sup>84</sup> Евдокимова О.А. Приватизация жилых помещений как способ приобретения вещных прав на жилые помещения: проблемы правового определения / Наука и образование в современном обществе: актуальные вопросы и инновационные исследования: Сборник статей

Муниципальные власти неоднократно обращались в Конституционный Суд РФ, полагая, что запрет на приватизацию названных категорий квартир нарушает права граждан и не соответствует Конституции РФ. Конституционный Суд РФ признал своим Постановлением, что данный запрет не нарушает прав и законных интересов граждан и устанавливается в соответствии с особенностями правового режима данных жилых помещений<sup>85</sup>.

Специалисты, изучающие институт приватизации и реприватизации (деприватизации, расприватизации), считают, что запрет должен быть наложен не на приватизацию аварийного жилья, а на приватизацию жилья, признанного непригодным для жительства<sup>86</sup>.

Служебные жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду, поэтому можно сказать, что в статье 4 Закона № 1541-1 законодатель слишком узко формулирует запрет на передачу в собственность помещений из категории, обозначенной в законодательстве как служебное жилое помещение, потому что Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) к специальным жилым помещениям приравниваются:

- жилье маневренного фонда;
- жилые помещения в домах социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

---

II Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство «Наука и Просвещение», 2021. – С. 110.

<sup>85</sup> Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 года № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №45. – ст. 5603.

<sup>86</sup> Рожков Е.В. К вопросу о реприватизации. – Пермь: Издательство Прикамского социального института // Вестник Прикамского социального института. – 2020. – №3(87). – С. 113.

– жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан<sup>87</sup>.

В части 2 статьи 92 ЖК РФ установлен общий запрет на приватизацию для всех перечисленных категорий жилых помещений.

Соответственно, реприватизация может осуществляться только в отношении жилых помещений, которые было разрешено приватизировать. Деприватизация, расприватизация или реприватизация являются синонимами и обозначают процесс, обратный приватизации, представляющий собой переход жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в жилищный фонд социального использования.

Реприватизация закреплена в статье 9.1 Закона № 1541-1, в которой данный процесс описан в общих словах. По смыслу данной статьи жилое помещение может быть реприватизировано при соблюдении двух условий:

- реприватизировать можно жилье, которое считается для гражданина единственным местом постоянного проживания;
- на жилом помещении не должно быть наложено никаких обязательств, кроме предусмотренных правовым режимом, присвоенным жилому помещению по закону.

Специалисты в теории жилищного права считают, что первое условие сформулировано избыточно, так как выражение «единственное место постоянного проживания» не соответствует смыслу статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), в которой установлено, что местом жительства лица признается место, где он постоянно или преимущественно проживает. По смыслу статьи 20 ГК РФ место преимущественного или постоянного проживания может только одним<sup>88</sup>.

---

<sup>87</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (в ред. Федеральных законов РФ от 30.04.2021 г. №№ 113-ФЗ, 120-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1(ч. I). – ст. 14.

<sup>88</sup> Макеев П.В. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения. – М.: Издательство ООО «Новая правовая культура» // Гражданин и право. – 2009. – №2. – С. 58.

Избыточность определения, приведенного в статье 9.1 Закона № 1541-1, не вызывает затруднений в правоприменении, но в отношении второго условия возникают проблемы. Конституционным Судом РФ рассматривались дела о том, что можно признать обременением для приватизированной квартиры, какие обязательства могут стать препятствием для реприватизации жилого помещения. Поводом для обращения в Конституционный Суд РФ выступал тот факт, что правоприменительные органы и суд рассматривали в качестве обременения права членов семьи собственника жилого помещения, так как права членов семьи, вселенных после приватизации жилья, препятствуют расприватизации жилья.

Конституционный Суд РФ разъяснил, что определение того, насколько суд правильно истолковал правовые нормы, не входит в его компетенцию. В компетенцию Конституционного Суда РФ не входит проверка законности и обоснованности конкретных правоприменительных решений<sup>89</sup>.

По смыслу статьи 9.1 Закона № 1541-1 права членов семьи собственника не должны быть препятствием для реализации его прав, хотя в определенных случаях права членов семьи должны учитываться собственником. По законам построения правовых норм в статье 9.1 Закона № 1541-1 должно бы содержаться указание на права других граждан, проживающих в приватизированной квартире и являющихся близкими родственниками лица, приватизировавшего квартиру. Если лица, проживающие в приватизированной квартире, имеют обязательства, связанные с этим имуществом, то это может стать препятствием для изменения режима жилого помещения.

Федеральный законодатель предусмотрел право собственника передать приватизированное жилье в муниципальную или федеральную собственность, но не создал механизма передачи частной собственности. В настоящее время

---

<sup>89</sup> Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 425-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волобуева Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав положениями статьи 9.1 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и пунктом 2 статьи 75 Федерального закона «Об исполнительном производстве»» [Электронный ресурс] // <https://legalacts.ru>. (дата обращения 07.06.2021 г.).

приватизированные жилые помещения передаются в государственную собственность из-за отсутствия процедуры передачи. Данный пробел в федеральном законодательстве восполняется нормативными актами муниципальных образований и органов местного самоуправления.

Так, порядок передачи жилого помещения из частной собственности в муниципальную предусмотрен пунктами 14 – 19 Главы 3 Решения Совета муниципального образования города Вольск Вольского муниципального района Саратовской области. В соответствии с данным нормативным актом собственник жилого помещения обязан предоставить в администрацию Вольского района следующие документы:

- заявление о прекращении права собственности на приватизированную ранее квартиру;
- копию паспорта собственника, но также допускается приложение копии другого документа, способного удостоверить личность собственника, а также копии таких документов всех лиц, проживающих вместе с собственником на законных основаниях;
- при проживании нескольких лиц в квартире необходимо приложить к заявлению копии документов, указывающих на степень родства между ними (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака);
- справку от регистрационного органа, подтверждающую место жительства собственника и проживающих с ним лиц;
- договор, по которому жилое помещение было передано в собственность (договор о приватизации);
- документ, подтверждающий наличие права собственности на жилое помещение, являющееся предметом сделки по передаче в муниципальный жилищный фонд;
- заключение органа технической инвентаризации, отражающее стоимость жилья, передаваемого в муниципальную собственность;
- решения и заключения органов опеки и попечительства города Вольск, если в квартире проживают несовершеннолетние, чьи права и законные

интересы могут быть нарушены при передаче жилья в публичную собственность;

- технический паспорт жилого помещения;
- документы, подтверждающие отсутствие задолженности за коммунальные услуги и по иным платежам<sup>90</sup>.

Подобный пакет документов предусматривается Решением Новгородской городской Думы Новгородской области, которым предусматривается механизм передачи приватизированного жилого помещения в муниципальную собственность. Заявление собственника с прилагаемыми документами подается в муниципальное учреждение «Муниципальная служба по работе с недвижимостью по Великому Новгороду». По названному нормативному акту заявление должно быть подписано не только собственниками, но и всеми совершеннолетними членами семьи, которые участвовали в приватизации.

- Кроме того, заявление должно подписываться ограниченно дееспособными гражданами и лицами, достигшими четырнадцатилетнего возраста, при их действии с согласия законных представителей.

В соответствии с муниципальным правовым регулированием процесс реприватизации представляет собой рассмотрение уполномоченным лицом или группой лиц (комиссионно) заявления с приложенными к нему документами. Если не обнаруживается никаких препятствий для прекращения права собственности, то между собственником и уполномоченным лицом заключается договор о передаче жилой собственности в муниципальный жилищный фонд. В уставных документах муниципального образования в качестве стороны такого договора может быть указан глава муниципального образования или исполнительный орган, уполномоченный на осуществление деятельности с муниципальной собственностью, например, Комитет по управлению

---

<sup>90</sup> Решение Совета муниципального образования города Вольск Вольского муниципального района Саратовской области от 14 февраля 2014 года № 8/3-38 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального жилищного фонда муниципального образования города Вольск» [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru>. (дата обращения 07.06.2021 г.).

муниципальным имуществом или специальная служба по работе с муниципальной недвижимостью.

Договор о передаче недвижимости в муниципальную собственность регистрируется в установленном законом порядке, и впоследствии между уполномоченным органом и гражданином заключается договор социального найма на жилое помещение<sup>91</sup>.

Право на приватизацию и деприватизацию жилых помещений ограничивалось несколько раз сроками действия, но с 1 марта 2013 года деприватизация стала бессрочной.

В настоящее время реприватизация жилого помещения доступна каждому гражданину, но при соблюдении условий, установленных законом. Все также жилое помещение должно быть единственным местом для проживания и свободным от обязательств.

На практике гражданам отказывается в реприватизации в случае, если в помещении была сделана самовольная перепланировка, или в доме проживают несовершеннолетние дети. При наличии несовершеннолетних детей в передаче жилого помещения может быть отказано, если нет специального разрешения от органа опеки и попечительства. Такое же правило действует в отношении инвалидов или лиц, признанных недееспособными или ограниченно дееспособными.

По мнению специалистов, термины «расприватизация», «реприватизация» и «деприватизация» являются синонимичными, но не тождественными. Делаются попытки разграничивать эти понятия. Сторонники такого разграничения считают, что расприватизация представляет собой принудительное прекращение права собственности на жилое помещение в судебном порядке<sup>92</sup>.

---

<sup>91</sup> Маркова Н.О., Пешкова О.А. Правовое регулирование сделок с жилыми помещениями: Учебное пособие. – М.: Издательство Университета Прокуратуры Российской Федерации, 2018. – С. 112.

<sup>92</sup> Салчак В.А. Деприватизация, расприватизация и национализация государственного и муниципального имущества / Современные этнические процессы на территории Центральной Азии: проблемы и перспективы: Сборник материалов II Международной научно-



С таким мнением нельзя согласиться, так как договор о приватизации может быть в судебном порядке признан недействительным в определенных законом случаях. Договор может быть признан ничтожным, если он был заключен с нарушением законодательства, что и влечет его недействительность. Договор может быть признан недействительным, если он был заключен недееспособным лицом или под угрозой насилия<sup>93</sup>.

Реприватизация имеет свои преимущества и недостатки. Преимуществом реприватизации является то, что с бывшим собственником заключается договор социального найма в обязательном порядке, что не позволяет муниципальным органам власти злоупотреблять в сделках реприватизации. Кроме того, ответственный квартиросъемщик освобождается от некоторых расходов, например, он освобождается от уплаты налога на жильё, квартиросъемщик не платит взносы на капитальный ремонт и не обязан проводить капитальный ремонт самостоятельно.

Недостатком перехода жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в муниципальный жилищный фонд является ограниченность ответственного квартиросъемщика в распоряжении жилым помещением. Ответственный квартиросъемщик не может передать жилое помещение по наследству, сдать его в аренду, продать или подарить жилое помещение, получить крупный кредит под залог жилого помещения.

Реприватизация применяется в большинстве своем собственниками, которые осознают, что содержание жилого помещения стало для них обременительными. Учитывая названные плюсы и минусы реприватизации, собственник должен взвесить все «за» и «против», потому что вместо

---

практической конференции, посвященной 25-летию со дня образования исторического факультета Тувинского государственного университета. – Кызыл: Издательство Тувинского государственного университета, 2019. – С. 156.

<sup>93</sup> Семенова А.А. Процессуальные особенности рассмотрения гражданских дел по спорам о признании приватизации и иных сделок по отчуждению жилых помещений недействительными: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.15. – Гражданский процесс; арбитражный процесс. – М.: Издательство Московской государственной юридической академии им. О.Е. Кутафину, 2011. – С. 13.

реприватизации он может продать жилое помещение и приобрести менее затратное жилье. При реприватизации жилья существует риск того, что муниципальные органы злоупотребят своим положением, и собственник жилого помещения останется совсем без жилья.

Реприватизация осуществляется на добровольной основе, но законодатель должен закрепить на федеральном уровне процедуру перехода жилого помещения в муниципальную собственность, чтобы гарантировать защиту прав и законных интересов собственника.

## **ГЛАВА 2. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

### **1. Юридическая природа права пожизненного наследуемого владения земельным участком.**

Право пожизненного наследуемого владения появилось в Советском Союзе и представляло собой альтернативу частной собственности на землю, которой в Советском Союзе не существовало. В настоящее время право пожизненного наследуемого владения не предоставляется, но сохраняется у тех лиц, которые получили это право до вступления в силу нового земельного законодательства. Реализация права пожизненного наследуемого владения практически не изменилось<sup>94</sup>.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком считается ограниченным, потому что в сравнении с правом собственности на земельный участок носитель права пожизненного наследуемого владения имеет намного меньше правомочий, чем собственник. Владение земельным участком выражается в использовании его в соответствии с целевым назначением, поэтому если участок относится к сельскохозяйственным землям, то носитель права пожизненного наследуемого владения может производить на участке только сельскохозяйственные работы, не имея права на изменение статуса земельного участка<sup>95</sup>.

В одном из коллективных трудов специалистов в области отношений, основанных на ограниченных вещных правах, выделены основные особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком:

---

<sup>94</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – №44. – ст.ст. 4147, 4148.

<sup>95</sup> Зеленцова Е.Д. Специфика права пожизненного наследуемого владения земельным участком / Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XXIX Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2020. – С. 49 – 51.

- субъектами права пожизненного наследуемого владения могут быть только физические лица;
- объектами права пожизненного наследуемого владения являются земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности;
- кроме ведения деятельности, соответствующей назначению земельного участка, правообладатель может возвести строение, которое будет находиться в собственности субъекта права пожизненного наследуемого владения;
- обязательным элементом режима права пожизненного наследуемого владения является его государственная регистрация в Росреестре. При смене носителей права также должна производиться государственная регистрация<sup>96</sup>.

Субъект права пожизненного наследуемого владения не имеет права сдавать земельный участок в аренду, закладывать его или совершать иные сделки. Произведенные субъектом права сделки с земельным участком признаются ничтожными. В научной литературе высказывается мнение о том, что обладатель права пожизненного наследуемого владения имеет право распорядиться земельным участком только одним способом: передать его по наследству<sup>97</sup>.

С этим мнением нельзя согласиться, но изучить его стоит, чтобы отдельно заострить внимание на том, что обладатель права пожизненного наследуемого владения передает по наследству не земельный участок, а само право владения.

Если обладатель права пожизненного наследуемого владения строит на участке жилой дом, то этот дом будет находиться в собственности носителя

---

<sup>96</sup> Пискунова А.Е., Симоненко Е.В., Гагаринова Н.В. Особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком / Закономерности и тенденции инновационного развития общества: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2018. – С. 151 – 153.

<sup>97</sup> Цагараева М.У. Особенности права пожизненного наследуемого владения. – М.: Издательство ООО «Интернаука» // Экономика. Бизнес. Информатика. – 2016. – Т. 2. – №5. – С. 154 – 164.

ограниченного вещного права, как и участок земли, на котором стоит дом. Такой способ приобретения права собственности на земельный участок предусмотрен законодательством, поэтому переход права собственности на землю легален.

Несмотря на легальность перехода земли в частную собственность описанным способом, законодатель отказался предоставлять право пожизненного наследуемого владения. Эта мера была предпринята с целью предотвращения утраты государственной и муниципальной собственности.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть прекращено в добровольном и принудительном порядке. Правообладатель может самостоятельно и добровольно отказаться от своего права, если он осознает, что владение земельным участком становится для него обременительным, или он меняет род своей деятельности, которая не соответствует целевому назначению земельного участка<sup>98</sup>.

Ограниченное вещное право на земельный участок автоматически прекращается, если правообладатель становится собственником. Право пожизненного наследуемого владения поглощается правом собственности, когда носителем этих прав становится одно и то же лицо.

Прекращение пожизненного наследуемого владения прекращается помимо воли правообладателя в случае принудительного изъятия земельного участка для удовлетворения государственных или муниципальных нужд или принудительного прекращения права вследствие нецелевого использования земельного участка.

Принудительное изъятие земельных участков представляет собой предписанную законом совокупность действий органов государственной власти, органов местного самоуправления, направленных на прекращение частной собственности на землю с целью удовлетворения публичных нужд и интересов. Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд, по сути, является

---

<sup>98</sup> Шереметьева Н.В. К вопросу отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки. – М.: Издательство Министерства юстиции Российской Федерации // Российская юстиция. – 2021. – №2. – С. 17 – 19.

выкупом земли, потому что государственные органы и органы местного самоуправления должны совершить равноценное возмещение собственнику земли.

Земля изымается из частной собственности по основаниям, перечисленным в статье 49 ЗК РФ:

- земля необходима для выполнения государством обязательств, вытекающих из международных договоров Российской Федерации;
- земля находится в районе, где планируется строительство объектов стратегического значения для государственных и муниципальных органов власти;
- земля изымается в случаях, которые конкретно определены федеральным законодательством.

Названные основания для изъятия земельных участков из частной собственности обусловлены приоритетом публичных интересов. Однако преимущество государственных интересов не означает произвольного изъятия земель без учета прав и законных интересов собственников и иных заинтересованных лиц. Законодатель в статье 281 ГК РФ определяет общие принципы для возмещения собственнику земельного участка утрату его права. В состав возмещения входит не только рыночная стоимость участка, но и рыночная стоимость иных прав на земельный участок, а также упущенная выгода. Эти финансовые величины определяются в соответствии с действующим законодательством, но не однотипно, а в каждой конкретной ситуации учитываются все сложившиеся обстоятельства<sup>99</sup>.

До апреля 2015 года возмещение за изъятый земельный участок предусматривалось только для собственников, которые только номинально пользовались и владели земельным участком, а интересы лиц, обладавших

---

<sup>99</sup> Золотухина Е.В. Равноценное возмещение как способ реализации законных прав при изъятии земельных участков для публичных нужд / Правовая система России: история и современность: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2018. – С. 40 – 43.

ограниченными вещными правами, при возмещении не учитывались. Цивилисты неоднократно высказывали ошибочность такого порядка возмещения и формулировали в своих трудах предложения по изменению гражданского и земельного законодательства<sup>100</sup>.

Изменения в законодательство вступили в законную силу с 1 апреля 2015 года, но отдельные интересы обладателей ограниченных вещных прав на земельные участки, в том числе и пожизненного наследуемого владения, учитывались еще до вступления современного действующего гражданского законодательства. Например, в 1984 году было издано Постановление Совета Министров РСФСР, в котором были урегулированы вопросы о возмещении несобственникам земельных участков стоимости строений и плодово-ягодных насаждений, а также учитывались потери сельскохозяйственного производства<sup>101</sup>.

В 2001 году Конституционный Суд РФ разъяснил, что в содержание понятия «имущество» входит не только право собственности, но и ограниченные вещные права, как право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитут и другие вещные права. Отсюда следует, что в части 3 статьи 35 Конституции РФ гарантируется защита не только права собственности, но и других вещных прав. Все субъекты права должны признать, что обладатели прав пользования или владения на практике считают земельные участки «своим имуществом». В связи с этим прекращение

---

<sup>100</sup> Коростелев С.П., Краснова А.Ю. К вопросу определения равноценного возмещения собственникам при изъятии имущества для государственных и муниципальных целей. – М.: Издательство Международной академии оценки и консалтинга // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – №8(143). – С. 13 – 20.

<sup>101</sup> Постановление Совета Министров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 27 января 1984 года №29 «О возмещении гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и о порядке определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов» (в ред. Постановления Правительства РФ от 03.03.1992 г. №153) (утратил силу) // Собрание постановлений Правительства РСФСР. – 1984. – №4. – ст. 28.

вещных прав в связи с изъятием их объекта должно осуществляться только на основании судебного решения и с равноценным возмещением<sup>102</sup>.

Внесенные в статью 281 ГК РФ изменения закрепили за носителями права пожизненного наследуемого владения земельным участком право на получение равноценного возмещения в случае, если их право будет принудительно прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Если земельный участок находится не только на праве собственности, но и на иных правах, то эти права являются обременением, поэтому и механизм изъятия должен быть более сложным<sup>103</sup>.

Лицо может быть лишено права пожизненного наследуемого владения, если оно использует землю ненадлежащим образом. Субъект права постоянного наследуемого владения может осуществлять ненадлежащее использование земельного участка действием или бездействием. Деятельное ненадлежащее использование земли выражается в нерациональной эксплуатации или в осуществлении деятельности, которая не соответствует целевому назначению участка. Также правообладатель может осуществлять деятельность в соответствии с целевым назначением земельного участка, но с использованием способов и средств, которые приводят к ухудшению экологической обстановки<sup>104</sup>.

Если субъект права пожизненного наследуемого владения земельным участком вообще не производит никакой деятельности в течение трех лет, то это также рассматривается как ненадлежащее использование земельного участка.

---

<sup>102</sup> Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 декабря 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» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №52 (ч. 2). – ст. 5014.

<sup>103</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 05.01.2015. – №1 (ч. I). – ст. 52.

<sup>104</sup> Мельник И.Ю. Изъятие земельных участков при их ненадлежащем использовании в Российской Федерации / Актуальные проблемы земельного права и реализуемые федеральным законодателем меры по их решению: Сборник материалов Межвузовской научной конференции аспирантов и магистрантов. – М.: Издательство Государственного университета по землеустройству, 2019. – С. 86 – 89.



Гринь Е.А. замечает, что в трехгодовой период не включается время, которое правообладатель использует для освоения земли. Не всегда правообладатель может начать вести фермерское хозяйство сразу после получения права владения, поэтому законодатель предусматривает для него разумный срок, в течение которого фермер может подготовить землю к соответствующему использованию<sup>105</sup>.

Мера в виде лишения права пожизненного наследуемого владения применяется государственными органами, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления для восстановления стабильности земельных правоотношений. Однако при прекращении права по названному основанию субъект права должен быть привлечен к административной ответственности по статье 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ)<sup>106</sup>.

Законодатель предоставляет публичным органам власти полномочия по принудительному изъятию не только с целью стабилизировать земельные правоотношения. Органы власти, изымая земельный участок, используемый ненадлежащим образом, берут на себя ответственность за обработку земли и за дальнейшее использование земельного участка в соответствии с его назначением.

Субъект права пожизненного наследуемого владения имеет право оформить земельный участок в собственность, для чего ему нужно предоставить в Росреестр следующие документы;

– заявление о прекращении права пожизненного наследуемого владения и признании права собственности;

---

<sup>105</sup> Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – Краснодар: Издательство Кубанского государственного аграрного университета, 2012. – С. 66.

<sup>106</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ (в ред. Федеральных законов РФ от 01.07.2021 г. №№ 283-ФЗ, 286-ФЗ) // Ведомости Федерального Собрания РФ. – 11.02.2002. – №5.

- копию паспорта;
- квитанция об уплате государственной пошлины в соответствии с налоговым законодательством;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- документ, подтверждающий наличие у лица права пожизненного наследуемого владения, выданный органом исполнительной власти муниципального образования<sup>107</sup>.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что право пожизненного наследуемого владения является ограниченным вещным правом, предоставляющим его носителю владеть землей, находящейся в государственной или муниципальной собственности, и использовать её в соответствии с целевым назначением. На сельскохозяйственных землях, например, носитель права пожизненного наследуемого владения осуществляет сельхозработы и потребляет их результат в виде урожая или продукции от животноводства.

С введением в действие Земельного кодекса РФ право пожизненного наследуемого владения больше не предоставляется, но на самом деле это право могло бы стать в современных условиях использоваться в качестве дополнительной социальной гарантии, предоставляемой социально незащищенным категориям населения: детям-сиротам, малообеспеченным семьям, детям, находящимся на попечении и другим группам граждан.

---

<sup>107</sup> Ткачук В.Ф. Проблемы правового регулирования перехода вещных прав на земельные участки в порядке наследования: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: Издательство Академии народного хозяйства и государственной службы при Правительстве Российской Федерации, 2010. – С. 39.

## 2. Отказ от права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Законодатель предусматривает принудительное и добровольное прекращение права пожизненного наследуемого владения. В научной литературе цивилисты ведут активные дискуссии о природе ограниченных вещных прав, о целесообразности их использования в гражданском обороте в качестве юридических инструментов и о других аспектах, касающихся сферы применения вещного права. Г.А. Писарев в своем диссертационном исследовании сделал краткий обзор эмпирической базы по этому вопросу и подвел итог, в соответствии с которым видно, что в совокупности юридических трудов есть отдельные статьи об отказе от ограниченных вещных прав, и нет монографических трудов по этой проблеме. Сам Г.А. Писарев в своей диссертации рассматриваемому вопросу посвятил только несколько параграфов, что недостаточно для глубокого понимания данной правовой категории<sup>108</sup>.

Спустя 11 лет Л.Ю. Василевская сделала такой же вывод, т.е. спустя десятилетие ситуация не изменилась, хотя именно это десятилетие ознаменовалось активной работой по реформированию гражданского законодательства. Л.Ю. Василевская также обращает внимание на такой негативный момент, как отсутствие монографий по вопросу отказа физических и юридических лиц от вещных прав на недвижимость. Л.Ю. Василевская также указывает на то, что и в гражданском законодательстве нет регламентированной процедуры прекращения права по доброй воле правообладателя, а в то же время автор считает, что содержание вещных прав, основания для их возникновения и прекращения должно быть императивно урегулировано законодательством без

---

<sup>108</sup> Писарев Г.А. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на земельный участок: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: Издательство Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2008. – С 11.

предоставления субъектам права произвольно менять условия по их взаимному соглашению<sup>109</sup>.

В настоящее время в статье 235 ГК РФ содержатся нормы об основаниях для добровольного прекращения права собственности на недвижимое имущество. В статье 236 ГК РФ говорится, что собственники (физические и юридические лица) могут отказаться от прав на недвижимое имущество, объявив об этом публично или совершив ряд действий, по совокупности которых будет видно, что субъект права имеет твердое намерение на отказ от всех прав на недвижимое имущество.

Статья 45 Земельного кодекса РФ содержит перечень оснований, по которым могут быть прекращены права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования. Порядок добровольного прекращения закреплен в статье 53 ГК РФ.

Добровольный отказ от права собственности и добровольное прекращение права пожизненного наследуемого владения отличаются юридическими последствиями для носителя права. При отказе от права собственности правообладатель подает заявление в соответствующий орган исполнительной власти, который признает недвижимость бесхозной, но право собственности не прекращается до того момента, пока недвижимость не будет приобретена в собственность другим лицом. Если же недвижимость не будет приобретена в собственность, то отказавшееся лицо может снова вступить в право собственности или в другие вещные права относительно этой недвижимости. Также недвижимое имущество может быть передано другому лицу на основании истечения срока приобретательной давности<sup>110</sup>.

В отношении ограниченных вещных прав при отказе от них законодатель не использует схему «отказ – объявление вещи бесхозной – постановка на учет

---

<sup>109</sup> Василевская Л.Ю., Сулова С.И. Отказ от вещных прав на недвижимое имущество: проблемы толкования и правоприменения. – Иркутск: Издательство Всероссийского государственного университета юстиции // Пролог: журнал о праве. – 2019. – № 3(23). – С. 28 – 44.

<sup>110</sup> Костяева А.М. Отказ от права собственности на недвижимое имущество. – Самара: Издательство «Аспект» // Научный аспект. – 2020. – Т. 5. – №2. – С. 689 – 696.

– передача вещи в муниципальную собственность, физическому лицу на основании приобретательной давности или возврат прежнему собственнику». Начиная с 2008 года, право собственности и ограниченные вещные права прекращаются по заявлению правообладателя, и по закону недвижимое имущество переходит в муниципальную собственность, или вносятся сведения, что земельный участок освобожден от обременений<sup>111</sup>.

В статье 53 Земельного кодекса РФ порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения излагается в упрощенном варианте, в соответствии с которым обладатель права пожизненного наследуемого владения обращается в орган исполнительной власти, который официально регистрирует прекращение права. Однако на практике процесс прекращения права пожизненного наследуемого владения намного сложнее.

Об этом свидетельствует указание законодателя на то, что орган исполнительной власти рассматривает заявление правообладателя в течение 30 суток, что говорит о сложности принятия решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения. Уполномоченными лицами рассматриваются все обстоятельства, касающиеся реализации права на конкретный участок, и последствия принятия того или иного решения.

Также нужно учесть, что комиссия по рассмотрению заявления может принять положительное или отрицательное решение, т.е. удовлетворить ходатайство о прекращении права пожизненного наследуемого владения или отказать.

Когда носитель права пожизненного наследуемого владения отказывается от него, обязанности по целевому использованию земельного участка должны нести органы местного самоуправления, государственные органы или органы государственной власти субъектов РФ. Для этой деятельности необходимо изыскивать дополнительные средства и создавать достаточную

---

<sup>111</sup> Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав на земельные участки: проблемы доктрины и правоприменения. – М.: Издательская группа «Юрист» // Российский судья. – 2021. – №8. – С. 59 – 64.

материально-техническую базу для ведения сельскохозяйственных работ или осуществления строительства.

Так, в октябре 2020 года Арбитражным судом Приморского края рассматривался спор между ООО «С» и Управлением муниципальной собственности города Владивосток (ответчик). Истец требовал, чтобы в Единый государственный реестр недвижимости было внесено изменение, в соответствии с которым с участка, на котором находится приобретенная истцом недвижимость, было снято обременение в виде права пожизненного наследуемого владения, которым обладал прежний владелец ООО «Ш». Истец не обращался с заявлением в исполнительный орган власти, потому что это право было прекращено по закону, хотя регистрационная запись в реестре сохранилась. Истец из-за наличия этой записи не может полноценно реализовать свои полномочия собственника здания, расположенного на земельном участке.

Ответчик не соглашается с требованиями истца, так как в соответствии со статьей 45 ЗК РФ право пожизненного наследуемого владения может быть прекращено добровольно или принудительно. Для принудительного прекращения права оснований нет, а для добровольного прекращения права требуется волеизъявление самого правообладателя, а заявления об этом не поступало.

Суд признал правоту истца и принял решение об оставлении исковых требований без удовлетворения<sup>112</sup>.

Это говорит о том, что право пожизненного наследуемого владения не так просто прекратить. В рассмотренном случае нужно, прежде всего, решить спор о праве между ООО «С» и ООО «Ш», потому что приобретя здание, ООО «С» также получило полномочия пользования земельным участком, на котором находится здание, ровно в том же объеме, которым обладал прежний собственник здания. Исполнительный орган власти, действительно, не находит оснований для принудительного прекращения права пожизненного

---

<sup>112</sup> Решение Арбитражного суда Приморского края от 6 октября 2020 года по делу № А51-7506/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

наследуемого владения. Земля используется в соответствии с её целевым назначением, она не испорчена, обязательства по охране земель и охране почв исполняются, хотя все это реализовано не номинальным обладателем права, а реальным.

Уполномоченным органом власти в прекращении права пожизненного наследуемого владения может быть отказано, но у него нет права на отказ в приеме заявления и документов, прилагающихся к нему. Единственным поводом для отказа в принятии документов может быть отказ самого правообладателя от подачи документов.

В каждом субъекте РФ рассмотрением заявлений о прекращении прав на земельные участки занимается специальный орган. Например, в Санкт-Петербурге решение о прекращении вещных прав на земельный участок принимает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, в Барнауле правообладатель может обратиться в Многофункциональный центр или подать заявление в электронном виде с помощью сервисов портала Росреестра. Если лицо отказывается от ограниченного вещного права на земельный участок, то заявление с необходимыми документами может быть подано в орган государственной власти или в орган местного самоуправления, где заявление будет направлено уполномоченному лицу.

Процедура отказа от права пожизненного наследуемого владения совершенно бесплатная. Правообладатель даже не оплачивает государственную пошлину.

Получателями государственной услуги по прекращению права пожизненного наследуемого владения являются физические лица. В уполномоченный государственный орган может обратиться правообладатель или его представитель.

При обращении правообладателя с заявлением о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком он должен приложить к заявлению следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность правообладателя;

– выписка из Единого государственного реестра недвижимости (по желанию правообладателя).

Если процедура инициируется правообладателем с участием представителя, то к названным документам также прилагается копия документа, удостоверяющего личность представителя, и доверенность или договор о представлении интересов.

Обладатель права пожизненного наследуемого владения должен подать заявление и получить его копию с присвоенным ему регистрационным номером, что будет свидетельствовать о принятии заявления к производству. Специалист публичного органа, уполномоченный на ведение делопроизводства, принимает и регистрирует заявление, после чего передает заявление в отдел, рассматривающий дело по существу.

Специалист, которому передается заявление, проводит проверку полноты собранного пакета документов и определяет, какая информация нужна для всестороннего и объективного рассмотрения дела. Следующим шагом является подготовка запросов в другие ведомства о предоставлении информации об объекте и субъекте права пожизненного наследуемого владения. Межведомственные запросы заверяются подписью непосредственного руководителя специалиста и направляются адресатам.

Далее заявление направляется специалисту отдела, занимающегося предоставлением земельных участков и сопровождением сделок с земельными участками, где все материалы снова проходят проверку на полноту информации. На основании предоставленных документов специалист отдела подготавливает проект решения. Если информации достаточно, подготавливается проект решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения, если же комплектность документации не полная – проект решения об отказе в прекращении права.

После подписания решения должностное лицо передает его в организационный отдел, где решению присваивается регистрационный номер, и изготавливается копия решения, которая должна быть заверена и направлена



заявителю по почте. Если заявитель указал в заявлении просьбу о выдаче решения на руки, заявление ему выдается в течение 3 календарных дней.

Решение публичных органов может быть обжаловано в досудебном порядке в вышестоящий орган государственной власти, при этом досудебный порядок не обязателен, т.е. жалоба может быть сразу направлена в суд. Обжалование может быть инициировано по разным основаниям, например:

- нарушение срока регистрации заявления;
- нарушение срока проверки заявления;
- необоснованное требование от заявителя предоставления документов, которые не предусмотрены федеральным и региональным законодательством;
- необоснованный отказ в приеме заявления и документов;
- отказ в предоставлении государственной услуги по прекращению права пожизненного наследуемого владения, если такой отказ не предусмотрен законодательством;
- требование оплаты государственной услуги;
- неграмотно составленный документ (с ошибками, опечатками, помарками), который уполномоченный орган отказывается исправить.

Жалоба подается непосредственно в орган, уполномоченный рассматривать заявления, также заявитель может подать жалобу в офисе МФЦ или направить жалобу по электронной почте. Так, в соответствии с Административным регламентом, принятым Правительством Санкт-Петербурга, жалоба на решение Комитета имущественных отношений подается вице-губернатору Санкт-Петербурга<sup>113</sup>.

---

<sup>113</sup> Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга при Правительстве Санкт-Петербурга от 27 ноября 2017 года № 217-р «Об утверждении Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по принятию решений о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельными участками при наличии заявлений правообладателей об отказе от права пожизненного наследуемого владения земельными участками» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 04.11.2021 г.).

Административный регламент предписывает направлять жалобу должностному лицу, обладающему полномочиями на рассмотрение жалобы и принятие решений по итогам рассмотрения, если жалоба заявителем была подана в ненадлежащий публичный орган исполнительной власти.

Практически все решения об отказе в прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком обжалуются правообладателями, потому что их намерение отказаться от права пожизненного наследуемого владения сформировано под влиянием реальных обстоятельств.

В нормативных документах, регламентирующих процедуру прекращения права пожизненного наследуемого владения, нет требования о том, чтобы заявление было развернутым, содержащим информацию о возникновении у лица данного права и о невозможности его реализации. Принятие решения уполномоченными органами осуществляется без участия заявителя, что лишает его возможности обстоятельно мотивировать свое заявление. При обжаловании решения публичного органа заявитель имеет возможность обосновать свое несогласие с принятым решением. В жалобе заявитель может изложить те обстоятельства, которые не позволяют ему реализовывать имеющееся у него право. Так, в Административном регламенте, утвержденном Администрацией Барнаула, закреплена норма, в соответствии с которой заявитель в жалобе должен изложить доводы, по которым он не согласен с принятым решением<sup>114</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в регионах процедура прекращения права пожизненного наследуемого владения достаточно регламентирована. Это можно объяснить тем, что законодатель стремится к отказу от обременения государственной и муниципальной собственности правом пожизненного наследуемого владения, которое уже не предоставляется.

---

<sup>114</sup> Постановление Администрации города Барнаула от 27 июля 2012 года №2165 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прекращение прав на земельные участки из земель, государственная собственность на которые не разграничена, или находящихся в муниципальной собственности на территории городского округа – города Барнаула Алтайского края» [Электронный ресурс] // <http://barnaul.org>. (дата обращения 04.11.2021 г.).

### **ГЛАВА 3. ПРАВО ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

#### **1. Сущность права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.**

Институт права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком является традиционным для российского гражданского права. Он сохраняется и в действующем законодательстве, хотя реформаторы гражданского законодательства стремятся к уменьшению оснований для возникновения данного права.

С.А. Устимова констатирует, что рабочая группа юристов, подготавливающая реформу гражданского законодательства, старается сократить использование права постоянного (бессрочного) пользования. Для этого используются два пути. Во-первых, сужается круг субъектов, которые могут получить право постоянного (бессрочного) пользования землей. Во-вторых, исполнительные государственные органы субъектов РФ и органы местного самоуправления выдают предписания о переоформлении земельных участков, обремененных правом постоянного (бессрочного) пользования<sup>115</sup>.

С одной стороны, органы государственной власти призывают юридических лиц переоформлять право постоянного (бессрочного) пользования в право собственности или заключать договор аренды, по которому субъекты права постоянного (бессрочного) пользования получают намного больше полномочий. С другой стороны, предписания органов исполнительной власти о переоформлении постоянного (бессрочного) пользования обладают императивной юридической силой, и их неисполнение подлежит административной ответственности. Однако угроза административной

---

<sup>115</sup> Устимова С.А., Рассказова Е.Н. Актуальные проблемы постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав. – М.: Издательство Московского государственного юридического университета Министерства внутренних дел Российской Федерации // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. – №7. – С. 68 – 70.

ответственностью показала себя на практике как наименее действенный инструмент.

Процессуальные и материальные нормы предоставления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком содержатся в статье 39.9 ЗК РФ.

Содержание статьи 39.9 ЗК РФ показывает, что законодатель ограничивает действие права постоянного (бессрочного) пользования, установив ограниченный перечень лиц, которые могут быть носителями права постоянного (бессрочного) пользования. Обладателями права постоянного (бессрочного) пользования могут быть следующие субъекты:

- бюджетные, казенные, автономные учреждения;
- органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- казенные предприятия;
- центры исторического наследия президентов РФ.

Такое ограничение обусловлено самой природой права постоянного (бессрочного) пользования. В статье 268 ГК РФ раскрывается правовая природа института постоянного (бессрочного) пользования, но в отношении лиц, которым предоставляется данное право, Гражданский кодекс РФ делает отсылку к Земельному кодексу РФ. У носителя права постоянного (бессрочного) пользования имеются только полномочия владения и пользования.

По мнению А.Р. Харетлука, более глубокое понимание сущности права постоянного (бессрочного) пользования можно получить, сравнив его с правом безвозмездного пользования. Эти права отличаются по субъектному составу, а также у права постоянного (бессрочного) пользования отсутствуют ограничения по времени действия<sup>116</sup>.

Н.П. Гончарова считает, что при таком сходстве прав постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного пользования можно аннулировать

---

<sup>116</sup> Харетлук А.Р. Право постоянного (бессрочного) пользования и право безвозмездного пользования как одни из видов прав на лесные участки. – Владивосток: Издательство ИП Бажин Александр Сергеевич // Человек и современный мир. – 2018. – №9(22). – С. 94 – 97.

разделение этих прав. Однако право постоянного (бессрочного) пользования остается в законодательстве<sup>117</sup>.

В данном случае нужно согласиться с мнением О.Б. Мезениной и Д.А. Лукина, которые причину сохранения права постоянного (бессрочного) пользования видят в нежелании государства упускать выгоду, которую оно получает от земель<sup>118</sup>.

Мнение названных авторов обоснованно. По этой же самой причине в 2018 году не была проведена масштабная приватизация. У государства также снизился интерес к развитию предприятий, поэтому передавать им муниципальные и государственные земли не выгодно.

Актуальность и значимость права постоянного (бессрочного) пользования для гражданского оборота не вызывает сомнений, и именно поэтому законодатель не может просто отказаться от этой правовой категории. Однако время от времени уполномоченные органы выписывают предписания о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования<sup>119</sup>.

Специалисты в научной литературе высказывают мнение о том, что единственным решением в этой ситуации может быть кардинальная реформа вещного права на недвижимое имущество, в частности, реформа перечня ограниченных вещных прав. После реформирования вещного права действие права постоянного (бессрочного) пользования можно было бы совершенствовать в несколько измененном виде и в соответствии с реальными земельными и гражданскими правоотношениями. В настоящее время специалисты с уверенностью констатируют, что совокупность ограниченных вещных прав и, в

---

<sup>117</sup> Гончарова Н.П. Ограниченные вещные права в новом российском земельном законодательстве / Актуальные проблемы гражданского и уголовного права: Сборник научных статей по материалам Международной студенческой научно-теоретической конференции. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургской юридической академии, 2016. – С. 56 – 60.

<sup>118</sup> Мезенина О.Б., Лукин Д.А. Рассуждения о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. – М.: Издательство ИП Фомин Александр Анатольевич // Московский экономический журнал. – 2020. – №1. – С. 3.

<sup>119</sup> Кузьмин Г.В. Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. – М.: Издательство редакции журнала «Бухгалтерский учет» // Бухгалтерский учет. – 2011. – №11. – С. 121 – 124.

частности, право постоянного (бессрочного) пользования несколько устарели и перестали соответствовать современному уровню земельных правоотношений<sup>120</sup>.

Д.Д. Пьянкова указывает еще на один недостаток института постоянного (бессрочного) пользования. Речь идет не только об устаревшем правовом институте, а еще и о пробелах в правовом регулировании, что выражается в отсутствии ясности в правомочиях носителей права, а также в понимании порядка приобретения права. Д.Д. Пьянкова предлагает устранить из гражданского законодательства институт ограниченных вещных прав, преобразовав его в обособленную правовую систему<sup>121</sup>.

Предложение автора своевременно, но должен обновиться не только институт ограниченных вещных прав, но и полностью гражданское законодательство. Законодательная терминология должна быть разъяснена, потому что в действующем законодательстве нет даже определения права постоянного (бессрочного) пользования. Это тоже можно отнести к пробелам законодательства.

Однако если реформаторы придут к выводу, что законодательство должно быть изменено, то изменяться должна и природа ограниченных вещных прав. Для этого нужна серьезная теоретическая и практическая работа специалистов в области гражданского права и в других областях права, где действуют ограниченные вещные права.

Право постоянного (бессрочного) пользования применялось еще в советском гражданском обороте. Оно было практичным потому, что

---

<sup>120</sup> Лисина Н.Л. Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений Земельного кодекса Российской Федерации. – Кемерово: Издательство Кемеровского государственного университета // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2015. – №2(62). – С. 181 – 187.

<sup>121</sup> Пьянкова Д.Д. Проблемы реализации прав землепользователей, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования / Экология и безопасность в техносфере: современные проблемы и пути решения: Сборник трудов Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов. – Томск: Издательство Национального исследовательского Томского политехнического университета, 2018. – С. 221 – 223.

предоставлялось на неограниченное время и безвозмездно. В действующем законодательстве сокращен круг субъектов этого права, что позволяет сделать институт постоянного (бессрочного) пользования более ясным для применения.

Перспектива исключения права из перечня ограниченных вещных прав видится из действий органов власти, которые выписывают требования о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования. Однако за невыполнение предписания субъект права может быть привлечен только к административной ответственности, но не лишается права постоянного (бессрочного) пользования.

Правообладатели получают в безвозмездное, бессрочное пользование земельный участок, а их правомочия определяются не только гражданским законодательством, но также иными федеральными законами, подзаконными нормативными актами, документами, выданными органами местного самоуправления для подтверждения права пользования.

Правообладатель пользуется полезными свойствами земельного участка, и эта возможность гарантирована ему нормативным запретом для собственника на отказ от исполнения полномочий по предоставлению ему этого права.

По законодательным изменениям, по работе реформаторской группы, по содержанию юридической литературы и по высказываниям специалистов видна реальная перспектива упразднения права постоянного (бессрочного) пользования. Однако на данный момент это невозможно, потому что еще большое количество земельных участков обременены данным правом. Субъектами права являются органы государственной власти, их обладание правом учитывается и контролируется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом.

## **2. Добровольное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком**

В советское время, характеризовавшееся государственной монополией на землю, право постоянного (бессрочного) пользования было единственным способом для граждан пользоваться землей для ведения сельского хозяйства или для строительства своего дома. С введением частной собственности на землю для граждан выгоднее стало приобретать землю в собственность, и законодатель в новом Земельном кодексе РФ не включил в перечень субъектов рассматриваемого права граждан и коммерческие организации. После принятия Земельного кодекса РФ коммерческим организациям был дан срок до 2012 года на то, чтобы переоформить право постоянного (бессрочного) пользования посредством приобретения участка в собственность или заключения договора аренды<sup>122</sup>.

К коммерческим организациям, не переоформившим право постоянного (бессрочного) пользования, применяются определенные санкции. Граждане, еще обладающие статусом землепользователя на праве постоянного (бессрочного) пользования, не обязаны переоформлять свой статус, хотя это приветствуется в современном гражданском обороте. Таким образом, данное право может быть прекращено принудительно или добровольно.

В статье 53 Земельного кодекса РФ определен порядок добровольного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Добрая воля землепользователя выражается посредством подачи заявления от него или его представителя в органы исполнительной власти или в органы местного самоуправления, обладающие полномочиями на предоставление земельных участков.

В статье 53 ЗК РФ описаны общие правила, по которым прекращается право постоянного (бессрочного) пользования. Эти правила детализируются

---

<sup>122</sup> Бобин П.Н. О переоформлении юридическими лицами прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. – М.: Издательство ИП Гриб Владислав Валерьевич // Юрист. – 2005. – №11. – С. 8 – 10.



региональным законодательством. Так, в Нижегородской области предписывается подавать заявление в местную администрацию, осуществляющую управление территорией, на которой находится земельный участок. Региональным законодательством также предусматривается принудительное изъятие участка и принудительное прекращение прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения<sup>123</sup>.

Для принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования необходимо выявить земельное правонарушение, и если не будут устранены условия, способствующие правонарушению, право будет прекращено в судебном порядке.

При добровольном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования правообладатель должен собрать пакет документов, содержание которого не соответствует намерению законодателя удалить рассматриваемое ограниченное вещное право из числа ныне действующих прав. В состав пакета документов входят:

- юридические лица должны предоставить копию документа, подтверждающего их регистрацию в качестве юридического лица;
- физические лица предоставляют копию документа, удостоверяющего их личность, будь то правообладатель или его представитель;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости предоставляется в том случае, если право было зарегистрировано в реестре.

Кроме названных документов прилагаются и другие документы, предоставляемые самим заявителем или запрашиваемые местной администрацией в порядке межведомственного взаимодействия.

В настоящее время заявления и копии документов предоставляются в электронном виде через Портал государственных и муниципальных услуг. При

---

<sup>123</sup> Закон Нижегородской области от 13 марта 2000 года № 94-3 «О порядке прекращения прав на землю на территории Нижегородской области» [Электронный ресурс] // <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения 09.11.2021 г.).

таким вариантом подача заявления о прекращении или переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования осуществляется только лично правообладателем. Все указанные документы также предоставляются в электронном виде и заверяются электронными подписями.

В отношении представленных в электронном виде документов нотариус совершает те же действия, что и для обеспечения достоверности доказательств, закрепленные статьей 103 Основ законодательства о нотариате<sup>124</sup>.

У заявителя остается право отозвать запрос до принятия решения, но сделать это он должен лично, даже если обращение было сделано через представителя.

Добровольный отказ от права постоянного (бессрочного) пользования может быть осуществлен при переоформлении права, но только в том случае, если процедура была инициирована правообладателем по доброй воле, а не по предписанию органа исполнительной власти.

Юридическое лицо при переоформлении права проходит упрощенную процедуру в три этапа:

- подача в местную администрацию заявления о переоформлении участка в собственность юридического лица;
- принятие решения уполномоченным органом;
- регистрация договора купли-продажи земельного участка и права собственности в Росреестре.

Нужно учесть, что при явном стремлении законодателя изжить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками уполномоченные органы могут прекратить право пользования, а могут отказать в прекращении права пользования и предоставлении земельного участка в собственность. При отказе в переоформлении права пользования правообладатели могут обратиться в суд.

---

<sup>124</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1 (в ред. Федеральных законов РФ от 02.07.2021 г. №№ 343-ФЗ, 354-ФЗ) // Ведомости Съезда НД РФ и ВС РФ. – 11.03.1993. – №10. – ст. 357.

Срок для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования именовался законодателем как «льготный». Льготный характер выражался в том, что юридические лица, обладавшие правом постоянного пользования земельным участком, могли приобрести эти участки в собственность дешевле. После 1 июля 2012 выкуп земельных участков стал осуществляться по кадастровой стоимости, устанавливаемой органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Цена, устанавливаемая государственными органами, не могла превышать кадастровой стоимости участка, пока Правительством РФ не будет определен порядок установления цены на земельный участок.

Обжалование отрицательного ответа на заявление правообладателя может осуществляться во внесудебном и судебном порядке. Досудебный порядок обжалования не обязателен для осуществления. Однако жалоба может быть подана не только на итоговое решение органа исполнительной власти, но и на отдельные действия должностных лиц. Например, жалоба может подаваться при нарушении сроков рассмотрения заявления или принятия заявления, при незаконном требовании от заявителя совершения действий, которые не предусмотрены нормативно-правовыми актами. Причиной жалобы может быть отказ в предоставлении государственной услуги или отказ в принятии заявления и документов.

Жалоба может быть направлена по почте, через multifunctional center, через официальный сайт уполномоченного органа исполнительной власти, лично руководителю органа исполнительной власти. Если заявитель подал жалобу в орган, который не уполномочен её рассматривать, жалоба должна быть в течение трех суток направлена в орган, который должен рассматривать такие жалобы.

На земельном участке, который обременен правом постоянного (бессрочного) пользования, может находиться недвижимость, построенная правообладателем и находящаяся в его собственности. В соответствии со статьей 272 ГК РФ при прекращении права постоянного (бессрочного) пользования действует принцип единства судьбы земельного участка и строения на нем.

Судьба собственности определяется в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником недвижимости. Если соглашение не достигнуто, судьба недвижимости определяется судом по обращению собственника участка или собственника недвижимости. Собственник земельного участка может потребовать от собственника здания привести земельный участок в первоначальное состояние, т.е. освободить от недвижимости землю<sup>125</sup>.

Если суд устанавливает невозможность сноса здания или сооружения ввиду его особой культурной, общественной или экономической ценности, то может быть принято решение о приобретении собственником недвижимости земельного участка, на котором она находится.

В.В. Устюкова замечает, что в настоящее время отсутствует сложившаяся практика применения статьи 272 ГК РФ из-за отсутствия критериев, по которым могли бы применяться решения. Автор считает, что правовые последствия прекращения права постоянного (бессрочного) пользования для права собственности на недвижимость должны быть определены в законодательстве, чтобы суды принимали решение по внутреннему убеждению только в исключительных случаях<sup>126</sup>.

Таким образом, прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком поощряется законодателем и органами исполнительной власти. Процедура прекращения права достаточно разработана, но на практике возникают отдельные вопросы, решение которых возможно при изменении законодательства и административных актов.

---

<sup>125</sup> Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем. – М.: Издательство ООО «Издательский дом В. Ема» // Вестник гражданского права. – 2020. – Т. 20. – №2. – С. 60 – 123.

<sup>126</sup> Устюкова В.В. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем иной недвижимости: спорные вопросы / Земельная реформа в Российской Федерации: новшества в законодательстве и практика их применения: Сборник научных трудов по итогам Всероссийской научной конференции. – Елец: Издательство Елецкого государственного университета им. И.А. Бунина, 2017. – С. 170 – 175.

## ГЛАВА 4. СЕРВИТУТ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ

### 1. Правовые особенности сервитута в соответствии с отечественным законодательством.

Сервитут – это сложная правовая конструкция, которая позволяет в определенной мере использовать чужое имущество, если это необходимо для полной реализации своего права собственности на земельный участок. Законодатель оговаривает основания, при которых собственник земельного участка имеет право использовать земельный участок соседа.

Законодатель в Земельном кодексе РФ разделяет сервитуты на частные и публичные. Основным критерием классификации является круг лиц, в интересах которых устанавливается сервитут. Частный сервитут устанавливается для удовлетворения интересов какого-то одного лица, собственника земельного участка. Публичные сервитуты устанавливаются для удовлетворения государственных и муниципальных нужд или для удовлетворения интересов населения<sup>127</sup>.

Частные сервитуты возникают, изменяются или прекращаются по правилам, установленным статьями 274 – 277 ГК РФ. Сущность сервитута в том, что собственник земельного участка имеет право требовать от собственников соседних участков предоставления ему права на ограниченное пользование их участками.

В статье 23 Земельного кодекса РФ содержатся нормы, которые, по мнению теоретиков, на практике вызывают некоторые вопросы. Например, публичный сервитут может быть установлен не только на участке, который находится в частной собственности, но и на участке, который находится в пожизненном наследуемом владении или в постоянном (бессрочном) пользовании. Однако законодатель говорит об установлении публичного

---

<sup>127</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в ред. Федеральных законов РФ от 06.12.2021 г. №№ 407-ФЗ, 408-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – №44. – ст.ст. 4147, 4148.

сервитута для удовлетворения неограниченного круга лиц, и каким образом сервитут может быть тогда зарегистрирован при таком количестве правообладателей<sup>128</sup>.

Ответ на этот вопрос прост, так как носителем сервитутного права становится соответствующее муниципальное образование, которое и регистрирует это право в установленном законом порядке.

Законодатель предписывает собственникам земельных участков в обязательном порядке предоставлять сервитут соседям, если того требуют условия реализации их права собственности. Следовательно, собственник участка не может потребовать от соседа сделать в заборе калитку, потому что так будет быстрее ходить в магазин. Для установления сервитута должны быть веские основания, подтверждающие, что без установления сервитута собственник земельного участка не может реализовать свое право собственности.

По аналогии с тем, что публичный сервитут может быть установлен на земельном участке, находящемся в бессрочном пользовании или постоянном владении, частный сервитут может быть установлен по соглашению между собственником участка и носителем права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования. Обладатели названных прав могут обратиться в суд для установления сервитута, если не удастся достигнуть соглашения, так как названные права носят абсолютный характер, и их носители могут защищать их в суде без привлечения собственников участка<sup>129</sup>.

Сервитут получает законную силу после государственной регистрации и теряет её только после прекращения государственной регистрации, которая также не может быть прекращена в произвольном порядке. Сервитут, установленный на земельном участке, является его обременением, которое

---

<sup>128</sup> Арсеньева И.А., Артемьев А.А. Сервитуты: понятие, виды и цели установления / Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Тверь: Издательство Тверского государственного технического университета, 2020 – С. 3 – 8.

<sup>129</sup> Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебное пособие. – М.: Издательство «Юрайт», 2004. – С. 365.

может быть прекращено только по специально установленному порядку, поэтому собственник участка, продающий его, продает землю вместе с сервитутом. Также и обладатель права прохода или проезда при продаже своего земельного участка передает свое право новому собственнику.

Сервитут признается законодателем обременением для земельной собственности, потому что собственник земельного участка уже не может в полной мере реализовывать свое право собственности в отношении всего участка. Именно этот факт позволяет говорить о праве собственника на взимание платы с лица, в интересах которого установлен сервитут. Частями 12 и 13 статьи 23 Земельного кодекса РФ взимание платы предусматривается и при установлении частного сервитута, и при установлении публичного сервитута. Однако законодатель говорит о такой возможности при возникновении «существенных затруднений» в пользовании земельным участком, т.е. использует оценочное понятие. На практике возникают вопросы при определении, являются ли затруднения существенными. Ситуация осложняется еще и тем, что лицо, требующее платы за предоставление сервитута, должно само предоставить доказательства того, что испытывает существенные затруднения в пользовании своим земельным участком<sup>130</sup>.

Так, Арбитражным судом Томской области в июне 2021 года было рассмотрено дело по иску администрации города Томска к индивидуальным предпринимателям, которым были предоставлены в аренду муниципальные земли. Основанием для иска стала задолженность по арендной плате, которая образовалась в силу того, что ответчики полагали, что из арендной платы должна быть вычтена сумма в виде оплаты сервитута, установленных на данных землях. Ответчики ссылались на часть 13 статьи 23 Земельного кодекса РФ, и суд согласился с тем, что ответчики могут иметь право на оплату сервитута, если они испытывали существенные затруднения при пользовании предоставленными им

---

<sup>130</sup> Архипов Ф.С. Соглашение о плате за сервитут. Как оно влияет на нового собственника господствующего участка? – М.: Издательство Ассоциации выпускников Российской школы частного права // Цивилистика. – 2020. – Т. 2. – №4. – С. 141 – 152.

в аренду земельными участками. Однако ответчики не предоставили доказательств того, что они испытывали существенные затруднения, поэтому суд принял решение о полном удовлетворении исковых требований муниципального образования «Город Томск»<sup>131</sup>.

Земельный кодекс РФ не единственный нормативный акт, в котором упоминается о возможности взимания платы за пользование сервитутом. Например, в соответствии с частью 1 статьи 18 Закона о регулировании правоотношений, возникающих при присоединении территорий к городу федерального значения Москве, собственники земельных участков, обремененных сервитутами, вправе требовать от заинтересованного в сервитуте лица соразмерной платы, если возникают существенные затруднения в пользовании земельным участком<sup>132</sup>.

Существенность затруднений должна определяться сторонами или судом на основании принципа разумности, который применяется в гражданском обороте уже достаточно долго, хотя для теоретиков еще остаются неясными многие вопросы.

В соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, плата за установление сервитута взимается в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка за каждый год, если иное не будет предусмотрено этими же Правилами<sup>133</sup>.

---

<sup>131</sup> Решение Арбитражного суда Томской области от 9 июня 2021 года по делу № А67-9918/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

<sup>132</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 08.04.2013. – №14. – ст. 1651.

<sup>133</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года №1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» // Собрание законодательства РФ. – 05.01.2015. – №1 (ч. II). – ст. 256.



Соразмерность платы за сервитут на муниципальных землях определяется в соответствии с нормами, устанавливаемыми в регионах, городских округах и муниципальных образованиях. Например, в соответствии с решением Думы города Воронежа плата рассчитывается по формуле:

$$C_{\Gamma} = K_c / S_z \times S_c \times A_{ст}$$

В данной формуле  $C_{\Gamma}$  – представляет собой годовую оплату за пользование сервитутом;  $K_c$  – кадастровая стоимость земельного участка, обремененного сервитутом;  $S_z$  – площадь земельного участка, обремененного сервитутом;  $S_c$  – площадь земельного участка, занятого сервитутом;  $A_{ст}$  – арендная ставка за пользование земельным участком, которая ежегодно определяется исполнительным органом власти в соответствии с целями, в которых разрешено использовать землю<sup>134</sup>.

Нужно заметить, что необходимость установления существенности затруднений в пользовании земельным участком указывается только в отношении публичного сервитута, а в отношении частного сервитута затруднения презюмируются, и плата может устанавливаться либо по добровольному соглашению между сторонами сервитутного права, либо судом, если соглашение не достигнуто. Однако при определении платы за пользование частным сервитутом нужно также руководствоваться принципами разумности и добросовестности.

Таким образом, сервитут, как частный, так и публичный, необходим для гражданского оборота, в котором существует частная, муниципальная и федеральная собственность. Право пользования чужим земельным участком может служить для обеспечения безопасности территории государства, для сохранения культурных ценностей, для поддержания экономического уровня регионов.

---

<sup>134</sup> Решение Воронежской городской думы от 15 февраля 2017 года № 479-IV «О Методике расчета соразмерной платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Городской округ город Воронеж» // *Берег*. – 21.02.2017. – №13.

## 2. Добровольный отказ от сервитута.

Отличие вещных прав от обязательственных в том, что их перечень в законодательстве закрыт. Основываясь на этом признаке право на отказ от сервитута должно быть предельно урегулировано, так как отказ от сервитута является также вещным правом. Следовательно, для отказа от сервитута должен быть установлен закрытый перечень оснований, которые должны быть достаточными, чтобы при прекращении сервитутных отношений были учтены интересы обеих сторон.

В статье 276 Гражданского кодекса Российской Федерации законодатель устанавливает для сервитуария право отказаться от сервитута, но только в том случае, когда основания для сервитута прекратились. В части 2 статьи 276 урегулировано прекращение сервитутных отношений, если установление сервитута не позволяет использовать участок в целях, для которых он выделен<sup>135</sup>.

В 2014 году перечень оснований для прекращения сервитутных отношений был расширен посредством внесения изменений в Земельный и Гражданский кодексы РФ. В соответствии с частью 4 статьи 279 ГК РФ сервитутные правоотношения прекращаются при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. По общему правилу, сервитут сохраняется даже при смене собственника, но с внесением названных изменений ограниченное вещное право (сервитут) утрачивает свой непереносимый атрибут – право следования. Сервитут, как вещное право, должно обладать особой прочностью и не утрачивать этого качества даже при принудительной смене собственника независимо от оснований для изъятия участка<sup>136</sup>.

---

<sup>135</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. Федерального закона РФ от 28.06.2021 г. № 225-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – ст. 3301.

<sup>136</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 29.07.2017 г. № 261-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 05.01.2015. – №1 (ч. I). – ст. 52.

Отдельными законодательными актами закрепляется возможность прекращения сервитутных правоотношений, но только по решению суда, но нет указания на добровольный отказ от сервитута. На основании Федерального закона, регулировавшего порядок подготовки и проведения чемпионата мира по футболу, сервитут может быть установлен по решению суда и также прекращен. Сервитутные отношения в таких условиях приобретают публично-правовой характер, поэтому их прекращение в добровольном порядке вызовет затруднения. Суд принимает решение о прекращении сервитутных отношений по следующим основаниям:

- в связи с установлением факта о том, что обстоятельства изменились, вследствие чего сервитут становится излишним;
- в связи с установлением факта того, что лицо, в интересах которого установлен сервитут, не использует свои полномочия стороны сервитутных отношений в течение одного года<sup>137</sup>.

В Федеральном законе, регулирующем режим особых экономических зон, в качестве первого основания называется отсутствие не оснований, а отсутствие целей, для достижения которых устанавливался сервитут<sup>138</sup>.

И.В. Афанасьев считает, что при решении вопросов о наличии или отсутствии оснований или целей для сервитутов суд должен исследовать все обстоятельства относительно конкретных участков, но при этом оцениваться они должны с высокой степенью усмотрения суда. Четкого и исчерпывающего перечня критериев, указывающих на наличие или отсутствие оснований для

---

<sup>137</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 20.04.2021 г. № 90-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 10.06.2013. – №23. – ст. 2866.

<sup>138</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.12.2020 г. № 532-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2005. – №30 (ч. II). – ст. 3127.

установления или прекращения сервитута, установить на законодательном уровне невозможно<sup>139</sup>.

В научной литературе предлагают закрепить за сервитуарием право на отказ от сервитута, если он не пользуется им в течение определенного времени. Это могло бы упростить рассмотрение судом дел о прекращении сервитутных правоотношений по инициативе сервитуария. Однако в научной литературе не прекращается дискуссия о величине срока давности неиспользования сервитута. Так, Т.В. Дерюгина предлагает установить срок давности в один год, что объясняется тем, в течение года сменяются все четыре сезона, и даже если лицу требуется сервитут для осуществления деятельности только в определенный сезон, то за год можно понять, что пользователь сервитута не нуждается в нем, а сам сервитут является излишним для сервитуария<sup>140</sup>.

М.Ю. Денисов провел сравнительное исследование отечественного и зарубежного законодательства, установив, что в нормативных актах иностранных государств имеются положения, закрепляющие срок давности неиспользования сервитута. Так, в статье 406 Гражданского кодекса Украины и в статье 74 Земельного кодекса Казахстана этот срок составляет 3 года. В статье 1250 Гражданского кодекса Латвии и в статье 440 Гражданского кодекса Молдовы срок давности неиспользования сервитута составляет 10 лет. В статье 546 Гражданского кодекса Испании величина этого срока 20 лет. Сам М.Ю. Денисов считает, что наиболее оптимальным для отечественного законодательства может быть срок 3 года, т.е. это период времени, в течение которого у собственника земельного участка, на котором установлено

---

<sup>139</sup> Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации: теория и практика применения: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: издательство Российской академии адвокатуры и нотариата, 2017. – С. 11.

<sup>140</sup> Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – Волгоград: Издательство Волгоградской академии Министерства внутренних дел Российской Федерации, 2002. – С. 19.

обременение в виде сервитута, может возникнуть твердое убеждение в отсутствии необходимости сервитутных отношений<sup>141</sup>.

В 2012 году Государственной Думой РФ уже рассматривался проект закона о внесении изменений в гражданское законодательство об установлении оснований для прекращения сервитутных отношений. Проект Закона был рассмотрен и принят только в I чтении, но в дальнейшем изменения не были одобрены, и сервитутные отношения регулируются прежними нормами. В качестве оснований для прекращения сервитутных правоотношений выдвигались следующие:

- соглашение собственников господствующей и служащей вещи;
- соединение господствующей и служащей вещи;
- истечение срока, на который был установлен сервитут;
- решение собственника господствующей и служащей вещи;
- совпадение в одном лице права собственности на земельный участок и на здание или сооружение, расположенное на земельном участке<sup>142</sup>.

Прекращение сервитутных отношений в связи с тем, что пользователь сервитута и собственник господствующего участка становятся одним лицом, по смыслу гражданского законодательства нужно считать избыточным, так как сервитут прекращается в связи с консолидацией прав на служащую и господствующую вещи. Сервитут не может быть установлен на собственную вещь. Также не логично выделять в качестве основания для прекращения сервитутных отношений факт совпадения у одного лица права собственности на земельный участок и на строение на нем. По аналогии, прекращается

---

<sup>141</sup> Денисов М.Ю. Основания прекращения сервитута в российском и зарубежном гражданском законодательстве. – Казань: Издательство ООО «Молодой ученый» // Молодой ученый. – 2020. – №52(342). – С. 186 – 188.

<sup>142</sup> Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью, четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (недействующий) [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>.

обязательство должника, когда должник и кредитор начинают совпадать в одном лице.

Односторонний отказ сервитуария должен быть нормативно закреплён в нормах о вещных правах, так как сервитуарий, прекращая сервитутные отношения, утрачивает право, а собственник господствующего земельного участка освобождается от обременения. Односторонний отказ от сервитута, по смыслу, не противоречит основным принципам гражданского законодательства оборота, так как в Гражданском кодексе РФ закреплено право на отказ арендатора от права аренды, заключенной на неопределенный срок. Односторонний отказ от права пользования или владения является одним из способов прекращения прав<sup>143</sup>.

По всей видимости, процедура отказа сервитуария от сервитутных правоотношений должна проводиться в обратном порядке. Если речь идет о частном сервитуте, когда он устанавливается по добровольному согласию собственников земельных участков, а затем официально регистрируется в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество, то собственники земель могут также добровольно согласиться о прекращении правоотношений, зарегистрировав факт прекращения в том же порядке.

Если речь идет о дереликции, то пользователь сервитута может подать заявление в орган, зарегистрировавший право пользования чужим участком.

Для сервитуария право пользования чужим участком приносит определенную выгоду, и если соседний участок, на котором установлен сервитут, утрачивает эти полезные свойства, то для сервитуария право пользования чужим участком перестает иметь значение, а если он за пользование сервитутом оплачивает, то оно становится невыгодным.

Сравнительное исследование зарубежного и отечественного законодательства показывает, что в зарубежных странах сервитутные отношения

---

<sup>143</sup> Каирова Д.З., Матаева Э.А. Проблематика прекращения сервитутных отношений. – М.: Издательство Финансового университета при Правительстве РФ // Образование и право. – 2020. – №3. – С. 170 – 173.

урегулированы более детально. При этом видно, что на правовое регулирование института сервитута оказывают влияние особенности местности и традиции народов.

Практика показывает, что в отечественном законодательстве должен быть расширен перечень оснований для прекращения сервитутных правоотношений.

К таким основаниям можно отнести:

- добровольное соглашение собственников господствующей и служащей вещи;
- односторонний отказ сервитуария от сервитута;
- гибель одной из вещей (господствующей или служащей) или обеих вещей;
- утрата необходимости в сервитуте;
- соединение служащей и доминантной вещи и установление собственности в одном лице;
- истечение срока, если сервитут был установлен на определенный срок;
- неиспользование права на сервитут в течение определенного времени;
- отсутствие возможности использовать право сервитута в связи с изменением целевого назначения участка, на котором установлен сервитут;
- нарушение правил пользования сервитутом, которое приводит к гибели чужой собственности или утрате ею полезных свойств, для получения которых был установлен сервитут.

Для введения таких оснований требуется огромная нормотворческая работа, что в результате облегчит возникновение, реализацию и прекращение сервитутных правоотношений.

## **ГЛАВА 5. ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ И ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ**

### **1. Сравнительная характеристика права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом.**

Для выявления существенных отличий между правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления нужно, прежде всего, раскрыть сущность этих прав, хотя некоторые особенности правовой природы этих прав уже были рассмотрены в первой главе.

В соответствии со статьей 294 ГК РФ право хозяйственного ведения предоставляет государственному или муниципальному унитарному предприятию определенные законом полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Ограниченность права хозяйственного ведения выражается в том, что унитарное предприятие не становится собственником имущества, а владение, пользование и распоряжение ограничены нормами закона и устава унитарного предприятия.

На основании части 1 статьи 296 ГК РФ правом оперативного управления могут обладать учреждения или казенные предприятия, которым это право предоставляет возможность владеть и использовать государственное или муниципальное имущество для достижения целей своей деятельности. При необходимости собственник имущества может предоставить носителю права оперативного управления некоторые полномочия по распоряжению предоставленным имуществом.

Изначально право оперативного управления и право хозяйственного ведения имуществом возникли для того, чтобы избавить государство, которое на тот момент являлось собственником всего имущества, от обязанности самостоятельно управлять имуществом. Если бы государство, как собственник, самостоятельно исполняло бы все полномочия собственника, то внутри страны сложилась бы неблагоприятная экономическая ситуация.



В настоящее время, когда реформы 1980 – 1990-х годов привели к возникновению иной собственности, помимо государственной, законодатель не делает категорического указания, что субъекты права хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом обладают правомочиями только относительно государственного имущества. Теперь собственником имущества, предоставляемым организациям и предприятиям, могут быть муниципальные образования, субъекты Российской Федерации и сама Российская Федерация.

Права хозяйственного ведения и оперативного управления не только служат для того, чтобы имущество собственников не находилось в статичном состоянии, но и позволяют их носителям быть полноценными самостоятельными участниками гражданского оборота.

На основании правовых норм, регулирующих реализацию прав оперативного управления и хозяйственного ведения, можно сделать вывод о том, что имущество, переданное унитарным предприятиям, приобретает иной правовой статус или используется в ином правовом режиме. Как видно, обладателями права хозяйственного ведения или оперативного управления могут быть только юридические лица, действующие в специальной организационно-правовой форме. Это могут быть только предприятия и учреждения<sup>144</sup>.

В соответствии с Законом о государственных и муниципальных унитарных предприятиях к субъектам права хозяйственного ведения имуществом могут относиться только государственные и муниципальные предприятия. Унитарный характер предприятий выражается в неделимости имущества, переданного им собственником, которое не может быть распределено по паям, вкладам или иным образом. Как только имущество зачисляется на баланс какого-либо унитарного предприятия, оно выбывает из фактического владения собственника. Это

---

<sup>144</sup> Курсаев Г.Ю. Понятие и сущность гражданско-правового режима имущества: право хозяйственного ведения и право оперативного управления / Правовые проблемы организации интеллектуальной деятельности в Вооруженных Силах Российской Федерации: Сборник статей Научно-практической конференции. – М.: Издательство «Университетская книга», 2021. – С. 189 – 192.

имущество рассматривается как обособленное от имущества других лиц и самого собственника и представляет собой базу для самостоятельной имущественной ответственности предприятий и учреждений<sup>145</sup>.

Право оперативного управления имуществом может принадлежать учреждениям и казенным предприятиям. На сегодняшний день казенные предприятия обеспечивают важнейшие секторы национальной экономики. Посредством казенных предприятий государство может осуществлять управление экономической системой. Казенное предприятие может быть создано только на базе государственного или муниципального имущества, при этом законодатель устанавливает минимальный размер уставного фонда, на основе которого может быть создано казенное предприятие. Правительством РФ определено, что казенное предприятие может быть учреждено, или оно может быть создано посредством реорганизации другого унитарного предприятия, обладающего правом хозяйственного ведения<sup>146</sup>.

Казенным предприятием является субъект экономики, учрежденный на праве оперативного управления имуществом, при этом собственником имущества казенного предприятия является орган государственной власти или орган местного самоуправления. Казенные предприятия действуют в сфере сбора и распределения государственных финансовых средств, что подразумевает не только накопление денежных средств в пользу государства, но и распределение их по статьям бюджетов<sup>147</sup>.

---

<sup>145</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (в ред. Федерального закона РФ от 02.07.2021 г. № 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 02.12.2002. – №48. – ст. 4746.

<sup>146</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 15 декабря 2007 года №872 «О создании и регулировании деятельности федеральных казенных предприятий» (в ред. Постановления Правительства РФ от 07.09.2011 г. №756) // Собрание законодательства РФ. – 24.12.2007. – №52. – ст. 6456.

<sup>147</sup> Баюш А.А. Казенные предприятия: правовое положение, особенности создания и функционирования. - М.: Издательство Московского государственного технического университета им. Н.Э. Баумана // Политехнический молодежный журнал. – 2018. – №12(29). – С. 3 – 9.

Также носителем права оперативного управления может быть учреждение, которое представляет собой унитарную некоммерческую организацию, созданную для осуществления государственных функций в социальной, образовательной и культурной сферах общественной жизни. К учреждениям относятся школы, университеты, филармонии, больницы, поликлиники и т.д.

Учреждения получают право оперативного управления имуществом, закрепленным за ним собственником, который одновременно является учредителем этой организации<sup>148</sup>.

Основанием для отнесения права оперативного управления имуществом и права хозяйственного ведения имуществом являются следующие ограничения правомочий их субъектов:

- субъекты права хозяйственного ведения могут распоряжаться недвижимостью только с предварительного согласия собственника;
- в отношении движимого и недвижимого имущества субъекты права хозяйственного ведения могут распоряжаться только в тех пределах, в которых это не препятствует им осуществлять их уставную деятельность;
- субъекты права оперативного управления имуществом обязаны получать специальное разрешение на распоряжение недвижимым и особо ценным движимым имуществом;
- как только устанавливается факт неиспользования или нецелевого использования имущества носителем права оперативного управления имуществом, оно изымается собственником с баланса предприятия и передается другому предприятию в соответствии с потребностями<sup>149</sup>.

---

<sup>148</sup> Малая Т.Н. Право оперативного управления как способ осуществления права собственности. – М.: Издательство «Юр-ВАК» // Проблемы экономики и юридической практики. – 2019. – Т. 15. – №5. – С. 218 – 220.

<sup>149</sup> Селецкая С.Б. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления как элементы правового положения унитарного предприятия: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – Казань: Издательство Казанского государственного университета им. В.И. Ульянова Ленина, 2006. – С. 10.

Таким образом, в отношении прав хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом можно выделить основные отличия:

1. Рассматриваемые права различаются по субъектному составу. Субъектами права хозяйственного ведения могут быть муниципальные и государственные унитарные предприятия, а правом оперативного управления могут обладать только казенные предприятия и государственные и муниципальные учреждения.

2. Объем правомочий субъектов права хозяйственного ведения несколько больше, чем у субъектов права оперативного управления имуществом. Носители права хозяйственного ведения могут самостоятельно распоряжаться некоторым движимым имуществом и только для распоряжения недвижимым имуществом муниципальные и государственные унитарные предприятия должны получать специальное согласие от собственника. Обладатели права оперативного управления имуществом распоряжаются и движимым и недвижимым имуществом только с разрешения собственника.

3. Собственник имущества, предоставленного на праве хозяйственного ведения, имеет часть прибыли, полученной от использования имущества, и контролирует процесс использования имущества. Собственник имущества, предоставленного на праве оперативного управления, занимается распределением доходов предприятия, полученных от использования имущества, и изымает неиспользованное или используемое не по назначению имущество.

4. Наиболее значимым отличием рассматриваемых прав в том, что право хозяйственного ведения реализуется руководством государственного или муниципального унитарного предприятия, а в реализации права оперативного управления может принимать участие более широкий круг лиц.

Общим для рассматриваемых прав является то, что ограничения, которыми характеризуются права оперативного управления и хозяйственного ведения, установлены в пользу собственника.

## **2. Отказ от права оперативного управления имуществом и права хозяйственного ведения имуществом.**

На сегодняшний день нужно признать, что отказ субъектов от своих прав оперативного управления и хозяйственного ведения имуществом не урегулирован законом. Этот пробел нормативного регулирования приводит к проблемам на практике, которые разрешаются в судах.

Логично, что носитель права должен иметь возможность самостоятельно отказаться от своего права, соблюдая определенную процедуру, иначе право может стать бременем для правообладателя. В соответствии с частью 3 статьи 299 ГК РФ право оперативного управления и право хозяйственного ведения прекращаются по тем же основаниям, что и право собственности, и по правилам, которые могут быть специально предусмотрены для конкретных прав.

Статьей 235 ГК РФ закреплены основания для прекращения права собственности. В части 1 статьи 235 ГК РФ говорится, что право собственности прекращается принудительно или добровольно, при этом при добровольном прекращении собственник может передать свое право кому-либо путем одного из способов отчуждения права или может просто отказаться от своего права, не заботясь о поиске нового собственника<sup>150</sup>.

В отношении права оперативного управления имуществом законодатель предусматривает возможность собственника изымать неиспользуемое имущество. Если носитель права оперативного управления намеренно прекратит пользоваться имуществом, то собственник должен будет изъять это имущество. Однако такой способ противоречит сущности добровольного отказа от права, так как изъятие имущества вследствие его неиспользования или нецелевого использования является, скорее, мерой ответственности, налагаемой на правообладателя.

---

<sup>150</sup> Серикова В.А. Отказ от права собственности как самостоятельное основание прекращения права собственности. – СПб.: Издательство ИП Зыбина Ольга Станиславовна // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. – 2021. – №1(50). – С. 81 – 85.

В 2018 году в Тюменской области разбирался иск Межмуниципального отделения (МО) МВД России к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом. МО МВД направило в исполнительный орган власти заявление об отказе от права оперативного управления некоторыми объектами недвижимости, которые уже не использовались в силу того, что отделению была предоставлена другая совокупность недвижимых объектов от федеральных органов власти. МТУ Росимущества направило МО МВД России отказ в принятии в казну объектов недвижимости, находившихся на праве оперативного управления.

МТУ Росимущества в Тюменской области сослалось на Положение о Росимуществе, в котором говорится, что изъятие неиспользуемого имущества, находящегося на праве оперативного управления производится только после принятия такого решения в установленном порядке<sup>151</sup>.

Далее ответчик описал порядок принятия решения и указал, что решение было принято, но отрицательное, так как после исследования объектов оказалось, что объекты недвижимости не совпадают по своему правовому статусу с информацией о них, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим ответчиком было предложено истцу привести документы в соответствии с установившимся правовым режимом объектов, после чего будет принято соответствующее решение об их изъятии.

Суд установил, что истец пытается реализовать свое право на добровольный отказ от имущества, находящегося на праве оперативного управления, и данное намерение было согласовано с МВД России. Также суд установил, что право на такой отказ у истца имеется, поэтому бездействие территориального исполнительного органа были признаны необоснованными. Суд принял решение об удовлетворении исковых требований и о понуждении территориального исполнительного органа совершить необходимую процедуру

---

<sup>151</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» (в ред. Постановления Правительства РФ от 18.10.2021 г. №1764) // Собрание законодательства РФ – 09.06.2008. – №23. – ст. 2721.

изъятия неиспользуемого имущества и самостоятельно, используя свои специальные полномочия, привести кадастровые и другие документы в соответствие<sup>152</sup>.

Аналогичный иск рассматривался Арбитражным судом Алтайского края в мае 2021 года. В качестве истца выступал Межмуниципальный отдел МВД России «Топчихинский» с требованием передать в казну недвижимое имущество, которое не используется в служебной деятельности Министерства. Ответчик МТУ «Росимущество» в Алтайском крае и Республике Алтай активно возражал против этих требований, обосновывая это тем, что истец не доказал нецелесообразности использования этого имущества, а сам ответчик считает, что нецелесообразно передавать имущество в казну<sup>153</sup>.

Законодатель предусмотрел прекращение права оперативного управления по собственному желанию, но при этом в ведомственных процессуальных документах нет норм, которыми регулировался бы процесс изъятия неиспользуемого имущества на основании добровольного отказа правообладателя.

Судебная практика показывает, что в Постановление Правительства РФ №432 должны быть внесены специальные дополнения, в соответствии с которыми за Росимуществом должно быть также закреплено еще одно полномочие, которое позволяло бы принимать решение об изъятии имущества, находящемся на праве оперативного управления, в связи с добровольным отказом правообладателя. Такие дополнения в Постановление Правительства могли бы быть внесены пунктом 5.22.1.

Имущество, находящееся на праве хозяйственного ведения, обладает особым правовым режимом. Собственник имущества не имеет права изымать неиспользуемое имущество, если носитель права хозяйственного ведения не выражает такого желания. Собственник имущества, находящегося на праве

---

<sup>152</sup> Решение Арбитражного суда Тюменской области от 20 ноября 2018 года по делу № А70-15315/2018 [Электронный ресурс] // <https://72.мвд.рф>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

<sup>153</sup> Решение Арбитражного суда Алтайского края от 25 мая 2021 года по делу № А03-4480/2021 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

хозяйственного ведения, не имеет права сдать это имущество в аренду, передать право собственности на него или иным образом распорядиться им.

Однако нужно учесть, что и свобода на отказ от имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения, ограничена правовыми нормами. В соответствии с частью 3 статьи 18 Закона о государственных и муниципальных предприятиях носитель права хозяйственного ведения должен сохранять имущество в том объеме, который позволяет ему вести деятельность, предусмотренную учредительными документами.

В части 1 статьи 235 ГК РФ перечислены основания прекращения права собственности, но собственник, чье имущество находится на праве хозяйственного ведения, не может произвольно отказаться от права собственности на это имущество. Собственник несет права и обязанности в отношении этого имущества, пока оно не будет приобретено другим собственником, но правовой режим этого имущества сохраняется.

По аналогии с правом собственности носитель права хозяйственного ведения может отказаться от некоторого имущества, и за этим отказом должно последовать принятие решения собственником имущества об изъятии его с баланса учреждения. Такое изъятие будет правомерным.

Высший Арбитражный Суд РФ и Верховный Суд РФ давно разъяснили, что собственник имущества не может изымать, продавать, передавать в аренду имущество, находящееся на праве хозяйственного ведения у муниципального или государственного предприятия. Все акты муниципальных или государственных органов власти, направленные на изъятие такого имущества должны быть признаны незаконными<sup>154</sup>.

Нормативные документы и разъяснения высших судебных инстанций показывают, что носитель права хозяйственного ведения пользуется такими же

---

<sup>154</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в ред. Постановления ВС РФ от 25.12.2018 г. №49) [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).



правами на судебную защиту, что и собственник имущества. Также из смысла законодательства видно, что собственник имущества, переданного предприятию на праве хозяйственного ведения, может изъять его только при реорганизации или ликвидации предприятия, с согласия правообладателя или через суд, но для этого нужны веские основания.

Сопоставив нормы части 3 статьи 299 и статьи 236 ГК РФ, можно прийти к выводу, что муниципальное или государственное предприятие имеет право на отказ от имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения, но для этого он должен совершить определенные действия, по которым было бы явным его намерение отказаться от имущества. Это может быть письменное заявление на имя собственника имущества или освобождение недвижимого имущества с целью показать, что правообладатель устраняется от владения, пользования и распоряжения данным объектом недвижимости.

Судебная практика показывает, что необходимо разработать единую форму изъявления воли об отказе от права хозяйственного ведения.

Так, апелляционной инстанцией арбитражного суда Костромской области была рассмотрена жалоба унитарного предприятия, которое требовало отменить решение суда первой инстанции. Унитарное предприятие обратилось с письмом, в котором описывало имущество, находившееся на праве хозяйственного ведения, но не использовавшееся унитарным предприятием уже долгое время. В письме унитарное предприятие просило исполнительный орган изъять имеющееся имущество и передать его в казну субъекта РФ. Исполнительный орган сообщило предприятию, что собственник в соответствии со статьей 295 ГК РФ, передав имущество на праве хозяйственного ведения, не вправе изымать его независимо от согласия или несогласия правообладателя. Суд первой инстанции установил, что любое унитарное предприятие, на балансе которого находится государственное или муниципальное имущество, предоставленное ему на праве хозяйственного ведения, вправе отказаться от своего права на это имущество.

Однако суд посчитал, что унитарным предприятием не был заявлен отказ от права хозяйственного ведения спорным имуществом<sup>155</sup>.

Апелляционная инстанция рассмотрела жалобу унитарного предприятия и признала, что у унитарного предприятия есть право на отказ от права хозяйственного ведения, но решение суда первой инстанции верное, так как отсутствует выражение воли истца. Суд апелляционной инстанции разъяснил, что отказ от права хозяйственного ведения на имущество может быть совершен двумя способами. Первым способом является прямое объявление об отказе, а второй способ заключается в совершении действий, свидетельствующих об устранении правообладателя от владения, пользования и распоряжения имуществом. По мнению суда апелляционной инстанции, при отказе правообладателя от права хозяйственного ведения оно может быть прекращено, но при условии, что будет принято соответствующее решение собственником имущества, и будет составлен акт приема-передачи имущества<sup>156</sup>.

Таким образом, необходима детальная разработка правового регулирования реализации права субъекта на добровольный отказ от права хозяйственного ведения. В совокупности правовых норм, должны быть нормы, регулирующие порядок инициирования процесса прекращения права хозяйственного ведения, форма обращения, порядок достижения соглашения между правообладателем и собственником имущества.

При решении этого вопроса необходимо учесть, что носители права хозяйственного ведения и права оперативного управления имуществом учреждаются собственником имущества, т.е. государством, субъектом государства или муниципальным образованием. Для прекращения рассматриваемых прав предприятиям и учреждениям нужно как минимум

---

<sup>155</sup> Решение Арбитражного суда Костромской области от 12 марта 2021 года по делу № А31-17341/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

<sup>156</sup> Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2021 года по делу № А31-17341/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

перейти в частную собственность, т.е. быть приватизированными, что в большинстве случаев невозможно.

Таким образом, обладатели права оперативного управления и хозяйственного ведения не могут отказаться полностью от имущества, предоставленного им собственником имущества, а в части имущества такой отказ возможен, и пока процедура реализации такого отказа еще не урегулирована, то в каждом конкретном случае спор должен решаться с привлечением медиатора или суда, чтобы права не превращались в бремя.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. Федерального закона РФ от 28.06.2021 г. № 225-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (в ред. Федерального закона РФ от 28.06.2021 г. № 229-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (ч. I). – ст. 14.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в ред. Федеральных законов РФ от 06.12.2021 г. №№ 407-ФЗ, 408-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – №44. – ст.ст. 4147, 4148.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ (в ред. Федеральных законов РФ от 01.07.2021 г. №№ 283-ФЗ, 286-ФЗ) // Ведомости Федерального Собрания РФ. – 11.02.2002. – №5.
5. Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 20.12.2017 г. № 399-ФЗ) // Ведомости Съезда НД РСФСР и ВС РСФСР. – 11.07.1991. – №28. – ст. 959.
6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1 (в ред. Федеральных законов РФ от 02.07.2021 г. №№ 343-ФЗ, 354-ФЗ) // Ведомости Съезда НД РФ и ВС РФ. – 11.03.1993. – №10. – ст. 357.
7. Федеральный закон Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – 44. – ст.ст. 4147, 4148.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (в

ред. Федерального закона РФ от 02.07.2021 г. № 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 02.12.2002. – №48. – ст. 4746.

9. Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (ч. I). – ст. 15.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.12.2020 г. № 532-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2005. – №30 (ч. II). – ст. 3127.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 08.04.2013. – №14. – ст. 1651.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 20.04.2021 г. № 90-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 10.06.2013. – №23. – ст. 2866.

13. Федеральный закон Российской Федерации от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 05.01.2015. – №1 (ч. I). – ст. 52.

14. Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. Федерального закона РФ от 02.07.2021 г. № 343-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – №29 (ч. I). – ст. 4344.

15. Указ Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 года №1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (в ред. Указа Президента РФ от 21.05.2012 г. №636) // Собрание законодательства РФ. – 29.12.2008. – №52 (ч. I). – ст. 6366.

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 декабря 2007 года №872 «О создании и регулировании деятельности федеральных казенных предприятий» (в ред. Постановления Правительства РФ от 07.09.2011 г. №756) // Собрание законодательства РФ. – 24.12.2007. – №52. – ст. 6456.

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» (в ред. Постановления Правительства РФ от 18.10.2021 г. №1764) // Собрание законодательства РФ – 09.06.2008. – №23. – ст. 2721.

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года №1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» // Собрание законодательства РФ. – 05.01.2015. – №1 (ч. II). – ст. 256.

19. Закон Нижегородской области от 13 марта 2000 года № 94-3 «О порядке прекращения прав на землю на территории Нижегородской области» [Электронный ресурс] // <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения 09.11.2021 г.).

20. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 30 сентября 2020 года №226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствующих документах и порядка их оформления» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 31.10.2021 г.).

21. Постановление Администрации города Барнаула от 27 июля 2012 года №2165 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прекращение прав на земельные участки из земель, государственная собственность на которые не разграничена, или находящихся в муниципальной собственности на территории городского округа – города Барнаула Алтайского края»» [Электронный ресурс] // <http://barnaul.org>. (дата обращения 04.11.2021 г.).

22. Решение Воронежской городской думы от 15 февраля 2017 года № 479-IV «О Методике расчета соразмерной платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Городской округ город Воронеж» // *Берег.* – 21.02.2017. – №13.

23. Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга при Правительстве Санкт-Петербурга от 27 ноября 2017 года № 217-р «Об утверждении Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по принятию решений о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельными участками при наличии заявлений правообладателей об отказе от права пожизненного наследуемого владения земельными участками» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 04.11.2021 г.).

24. Проект Федерального закона Российской Федерации от 27 апреля 2012 года № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения 23.10.2021 г.).

25. Свод законов Российской империи 1832 года (утратил силу) [Электронный ресурс] // <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения 10.10.2021 г.).

26. Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР» (в ред.

Закона РФ от 24.06.1992 г. № 3119-1) (утратил силу) // Ведомости Съезда НД РФ и ВС РФ. – 27.12.1990. – №30. – ст. 416.

27. Указ Президиума Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» (утратил силу) // Собрание действующего законодательства СССР, 1976.

28. Решение Новгородской городской Думы Новгородской области от 25 марта 2004 года №703 «О порядке передачи жилых помещений, ранее приватизированных гражданами, в муниципальную собственность Великого Новгорода» (в ред. Решения Новгородской городской Думы Новгородской области от 30.08.2007 г. №622) [Электронный ресурс] // <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения 07.06.2021 г.).

29. Решение Совета муниципального образования города Вольск Вольского муниципального района Саратовской области от 14 февраля 2014 года № 8/3-38 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального жилищного фонда муниципального образования города Вольск» [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru>. (дата обращения 07.06.2021 г.).

30. Постановление Совета Министров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 27 января 1984 года №29 «О возмещении гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и о порядке определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов» (в ред. Постановления Правительства РФ от 03.03.1992 г. №153) (утратил силу) // Собрание постановлений Правительства РСФСР. – 1984. – №4. – ст. 28.

31. Аббасова А.М. Право застройки в Российской империи и СССР. – Волгоград: Издательство Волгоградской академии Министерства внутренних дел Российской Федерации // Вестник Волгоградской академии МВД России. – 2013. – № 3(26). – С. 33 – 38.



32. Арсеньева И.А., Артемьев А.А. Сервитуты: понятие, виды и цели установления / Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Тверь: Издательство Тверского государственного технического университета, 2020 – С. 3 – 8. – 128 с.
33. Архипов Ф.С. Соглашение о плате за сервитут. Как оно влияет на нового собственника господствующего участка? – М.: Издательство Ассоциации выпускников Российской школы частного права // Цивилистика. – 2020. – Т. 2. – №4. – С. 141 – 152.
34. Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации: теория и практика применения: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: издательство Российской академии адвокатуры и нотариата, 2017. – 27 с.
35. Бахметьев П.В. Особенности имплементации норм Евразийского экономического союза в Российской Федерации// Современная научная мысль. – 2019. – №5. – С. 194 – 198.
36. Баюш А.А. Казенные предприятия: правовое положение, особенности создания и функционирования. - М.: Издательство Московского государственного технического университета им. Н.Э. Баумана // Политехнический молодежный журнал. – 2018. – №12(29). – С. 3 – 9.
37. Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем. – М.: Издательство ООО «Издательский дом В. Ема» // Вестник гражданского права. – 2020. – Т. 20. – №2. – С. 60 – 123.
38. Белов В.А. Понятие и определение вещных прав. – М.: Издательство Фонда «Правовая поддержка» // Законодательство. – 2009. – №6. – С. 14 – 23.
39. Белова Т.В. Особенности возникновения и прекращения права хозяйственного ведения и оперативного управления публичным имуществом / Проблемы эффективного использования научного потенциала общества:

Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2019. – С. 127 – 130. – 201 с.

40. Бердегулов В.Э. Проблемы правоприменительной практики договора пожизненного содержания с иждивением / Инновационные научные исследования в современном мире: Сборник трудов по материалам IV Всероссийского конкурса научно-исследовательских работ. – Уфа: Издательство ООО «Вестник науки», 2021. – С. 70 – 78. – 86 с.

41. Бибиков А.И. Римская правовая модель права застройки и её восприятие в отечественной доктрине и законодательстве. – М.: Издательство Московского государственного юридического университета им. О.Е. Кутафина // Lex Russica (Русский закон). – 2015. – Т. 98. – №1. – С. 41 – 50.

42. Бирюков А.А. Рецепция римского частного права и сервитуты в дореволюционной России. – М.: Издательство Гриб В.В. // История государства и права. – 2013. – №15. – С. 12 – 14.

43. Бирюков А.А. Сервитуты в контексте российских аграрных преобразований второй половины XIX – начала XX вв. – Королев: Издательство ИП Бобылев А.И. // Аграрное и земельное право. – 2013. – № 9(105). – С. 4 – 7.

44. Бирюков А.А. Эволюция ограниченных вещных прав на недвижимость в римском, европейском и отечественном гражданском праве. – Королев: Издательство ИП Бобылёв А.И. // Аграрное и земельное право. – 2021. – № 1(193). – С. 34 – 37.

45. Бобин П.Н. О переоформлении юридическими лицами прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. – М.: Издательство ИП Гриб Владислав Валерьевич // Юрист. – 2005. – №11. – С. 8 – 10.

46. Василевская Л.Ю., Сулова С.И. Отказ от вещных прав на недвижимое имущество: проблемы толкования и правоприменения. – Иркутск: Издательство Всероссийского государственного университета юстиции // Пролог: журнал о праве. – 2019. – № 3(23). – С. 28 – 44.

47. Гартина Ю.А. Исторический аспект правового регулирования земельных сервитутных отношений / Государство, право, общество - Россия и мировое сообщество: актуальные проблемы современности. – Пенза: Издательство Пензенского государственного аграрного университета, 2018. – С. 4 – 11. – 114 с.

48. Гончарова Н.П. Ограниченные вещные права в новом российском земельном законодательстве / Актуальные проблемы гражданского и уголовного права: Сборник научных статей по материалам Международной студенческой научно-теоретической конференции. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургской юридической академии, 2016. – С. 56 – 60. – 296 с.

49. Гребенкина И.А. Реформа ограниченных вещных прав: все ли изменения обоснованы? – М.: Издательская группа «Закон» // Закон. – 2021. – №6. – С. 96 – 105.

50. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – Краснодар: Издательство Кубанского государственного аграрного университета, 2012. – 203 с.

51. Гришаев С.П. Соотношение права собственности с правом хозяйственного ведения и оперативного управления. – М.: Издательство ООО «Новая правовая культура» // Гражданин и право. – 2010. – №1. – С. 81 – 87.

52. Груздев В.В. Сервитуты в российском дореволюционном праве в XIX – начале XX вв. Историко-правовое исследование: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.01. – Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве. – Н. Новгород: Издательство Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского, 2004. – 227 с.

53. Данилова Е.В., Седова А.В. Юридическая природа лесных сервитутов в законодательстве Российской империи. – Волгоград: Издательство «Наука» // Economics. Law. State. – 2018. – № 2(2). – С. 44 – 48.
54. Дарков А.А. Развитие института сервитута в российском праве. – М.: Издательство Финансового университета при Правительстве Российской Федерации // Образование и право. – 2018. – №7. – С. 67 – 71.
55. Демченко М.В. К вопросу о совершенствовании регулирования рынка недвижимости в Российской Федерации. – М.: Издательство ИП Гриб В.В. // Нотариус. – 2020. – №8. – С. 28 – 32.
56. Денисов М.Ю. Основания прекращения сервитута в российском и зарубежном гражданском законодательстве. – Казань: Издательство ООО «Молодой ученый» // Молодой ученый. – 2020. – №52(342). – С. 186 – 188.
57. Дерницкая А.Э. Проблема злоупотребления правом собственниками «микродолей» в праве на жилое помещение. – Саранск: Издательство «Информационная Мордовия» // E-Scio. – 2020. – №9(48). – С. 42 – 46.
58. Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – Волгоград: Издательство Волгоградской академии Министерства внутренних дел Российской Федерации, 2002. – 28 с.
59. Дорошук П.С. Понятие сервитутного права: исторический аспект. – Тольятти: Издательство ИП Зоркин Владимир Анатольевич // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – №36. – С. 665 – 675.
60. Дюков Л.В. История отечественного государства и права: Учебник для студентов вузов. – М.: Издательская группа «Юрист», 2004. – 425 с.
61. Евдокимова О.А. Приватизация жилых помещений как способ приобретения вещных прав на жилые помещения: проблемы правового определения / Наука и образование в современном обществе: актуальные вопросы и инновационные исследования: Сборник статей II Международной

научно-практической конференции. – Пенза: Издательство «Наука и Просвещение», 2021. – С. 109 – 112. – 208 с.

62. Егоркина Е.Н. Ограниченные вещные права в законодательстве зарубежных стран. – М.: Издательство ООО «Интернаука» // Студенческий вестник. – 2019. – № 13-1(63). – С. 39 – 43.

63. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебное пособие. – М.: Издательство «Юрайт», 2004. – 655 с.

64. Завгородняя Л.Е. Завещательный отказ как основание возникновения ограниченных вещных прав / Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы: Сборник трудов конференции. – Краснодар: Издательство Научно-исследовательского института актуальных проблем современного права, 2018. – С. 65 – 68. – 215 с.

65. Зеленцова Е.Д. Специфика права пожизненного наследуемого владения земельным участком / Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XXIX Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2020. – С. 49 – 51. – 254 с.

66. Золотухина Е.В. Равноценное возмещение как способ реализации законных прав при изъятии земельных участков для публичных нужд / Правовая система России: история и современность: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2018. – С. 40 – 43. – 105 с.

67. Зубкова К.И. Особенности наследственного правопреемства, имеющего место при завещательном отказе. – Томск: Издательство ИП Шелистов Денис Александрович // Аллея науки. – 2019. – Т. 1. – № 4(31). – С. 724 – 728.

68. Иванова С.А. Социально-экономические проблемы в сфере жилищного строительства (долевое строительство жилья) / Социальные и правовые проблемы экономического развития: Межфакультетский сборник

научных трудов. – М.: Издательство Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, 2011. – С. 322 – 342. – 352 с.

69. Каирова Д.З., Матаева Э.А. Проблематика прекращения сервитутных отношений. – М.: Издательство Финансового университета при Правительстве РФ // Образование и право. – 2020. – №3. – С. 170 – 173.

70. Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского государственного университета, 2016. – 188 с.

71. Козлов Д.В. Правовое регулирование земельных участков и иных природных ресурсов в Российской империи. – М.: Издательство «Аналитика Родис» // Вопросы российского и международного права. – 2017. – Т. 7. – № 2В. – С. 261 – 270.

72. Козлов Ф.И. Предпосылки развития вещных прав в России до революции 1917 года / Проблемы научно-практической деятельности. Поиск и выбор инновационных решений: Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Аэтерна», 2020. – С. 95 – 98. – 203 с.

73. Козлов Ф.И. Становление системы ограниченных вещных прав в Союзе Советских Социалистических Республик / Теория и практика модернизации научной деятельности в условиях цифровизации: Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Аэтерна», 2020. – С. 141 – 143. – 257 с.

74. Колесова О.М. Право застройки в зарубежном законодательстве / Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XVII Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство «Наука и Просвещение», 2021. – С. 137 – 139. – 234 с.

75. Коростелев С.П., Краснова А.Ю. К вопросу определения равноценного возмещения собственникам при изъятии имущества для государственных и муниципальных целей. – М.: Издательство Международной академии оценки и консалтинга // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – №8(143). – С. 13 – 20.

76. Костяева А.М. Отказ от права собственности на недвижимое имущество. – Самара: Издательство «Аспект» // Научный аспект. – 2020. – Т. 5. – №2. – С. 689 – 696.

77. Краснова Т.С. О регулировании сервитутных отношений в дореволюционной России. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского государственного университета // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2015. – № 1(318). – С. 148 – 161.

78. Кузьмин Г.В. Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. – М.: Издательство редакции журнала «Бухгалтерский учет» // Бухгалтерский учет. – 2011. – №11. – С. 121 – 124.

79. Курсаев Г.Ю. Понятие и сущность гражданско-правового режима имущества: право хозяйственного ведения и право оперативного управления / Правовые проблемы организации интеллектуальной деятельности в Вооруженных Силах Российской Федерации: Сборник статей Научно-практической конференции. – М.: Издательство «Университетская книга», 2021. – С. 189 – 192. – 375 с.

80. Лисина Н.Л. Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений Земельного кодекса Российской Федерации. – Кемерово: Издательство Кемеровского государственного университета // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2015. – №2(62). – С. 181 – 187.

81. Лоскутова М.В., Федотова А.А. Правительственная политика в отношении бортного пчеловодства в Российской империи XVIII – XIX вв. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского исследовательского центра РАН //

Известия Русского географического общества. – 2019. – Т. 151. – №2. – С. 78 – 95.

82. Макеев П.В. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения. – М.: Издательство ООО «Новая правовая культура» // Гражданин и право. – 2009. – №2. – С. 55 – 62.

83. Малая Т.Н. Право оперативного управления как способ осуществления права собственности. – М.: Издательство «Юр-ВАК» // Проблемы экономики и юридической практики. – 2019. – Т. 15. – №5. – С. 218 – 220.

84. Маркова Н.О., Пешкова О.А. Правовое регулирование сделок с жилыми помещениями: Учебное пособие. – М.: Издательство Университета Прокуратуры Российской Федерации, 2018. – 208 с.

85. Мезенина О.Б., Лукин Д.А. Рассуждения о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. – М.: Издательство ИП Фомин Александр Анатольевич // Московский экономический журнал. – 2020. – №1. – С. 3.

86. Мелихова А.В. Принцип *superficies solo sedit* и право застройки в регулировании прав на недвижимое имущество / Гражданско-правовое регулирование общественных отношений в современной России: Сборник научных статей и докладов V Международной научно-практической конференции. – Орел: Издательство Среднерусского института управления – филиала РАНХиГС, 2016. – С. 55 – 58. – 312 с.

87. Мельник И.Ю. Изъятие земельных участков при их ненадлежащем использовании в Российской Федерации / Актуальные проблемы земельного права и реализуемые федеральным законодателем меры по их решению: Сборник материалов Межвузовской научной конференции аспирантов и магистрантов. – М.: Издательство Государственного университета по землеустройству, 2019. – С. 86 – 89. – 248 с.



88. Монмарь А.Д. Теоретические подходы к определению понятия субъективного вещного права в современной цивилистике / Правоприменительная деятельность: история и современность: Сборник научных статей Международной научно-практической конференции. – Ростов н/Д.: Издательство ИП Беспмятнов Сергей Владимирович, 2019. – С. 148 – 150. – 418 с.

89. Некрашевич К.М. Право вещных выдач и сервитут: сравнительный анализ конструкций. – Саратов: Издательство Института управления и социально-экономического развития // Теория и практика современной науки. – 2020. – №12(66). – С. 223 – 226.

90. Новицкая Т.Е. Кодификация гражданского права в советской России в 1920 – 1922 гг.: Учебное пособие. – М.: Издательство Московского университета, 1989. – 120 с.

91. Омельченко Е.С. Завещательный отказ в сфере жилищных отношений / Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XX Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2019. – С. 84 – 87. – 266 с.

Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Преобразование римского института «эмфитевзис» в российское чиншевое право. – Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета // Вестник Тюменского государственного университета. – 2014. – №3. – С. 191 – 197.

92. Пархоменко Д.В., Предтеченская Е.А. Правовые особенности государственного кадастрового учета и регистрации прав в отношении сервитутов. – Новосибирск: Издательство Сибирского государственного университета геосистем и технологий // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 2. – С. 3 – 7.

93. Пашков Е.Е. Право застройки в дореволюционной России. – М.: Издательство Московской академии экономики и права // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2013. – Т. 2. – №54. – С. 052 – 055.

94. Писарев Г.А. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на земельный участок: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: Издательство Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2008. – 29 с.

95. Пискунова А.Е., Симоненко Е.В., Гагаринова Н.В. Особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком / Закономерности и тенденции инновационного развития общества: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2018. – С. 151 – 153. – 179 с.

96. Прокопчук К.А. Завещательный отказ как особое имущественное завещательное распоряжение / Судебная система России на современном этапе общественного развития: Сборник научных трудов Всероссийской студенческой очно-заочной научной конференции. – Ростов н/Д.: Издательство ИП Беспамятников Сергей Владимирович, 2020. – С. 1430 – 1434. – 1755 с.

97. Прудникова А.Е., Светличная К.А. Перспективы развития ограниченных вещных прав на жилые помещения в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации / Лучшая студенческая статья 2017: Сборник статей XI Международного научно-практического конкурса. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2017. – С. 266 – 270. – 302 с.

98. Путря К.Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции. – Краснодар: Издательство Научно-исследовательского института актуальных проблем современного права // Власть закона. – 2016. – № 2(26). – С. 238 – 247.

99. Пьянкова Д.Д. Проблемы реализации прав землепользователей, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования / Экология и безопасность в техносфере: современные проблемы и пути решения: Сборник трудов Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов. – Томск: Издательство Национального исследовательского Томского политехнического университета, 2018. – С. 221 – 223. – 419 с.

100. Раскина А.В., Сычев А.И. Завещательный отказ как ограничение права собственности на жилое помещение / Актуальные проблемы частноправового и публично-правового регулирования общественных отношений: Сборник статей магистрантов. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургской юридической академии, 2021. – С. 101 – 106. – 164 с.

101. Рахвалова М.Н., Скворцов И.М. Лица, отказавшиеся от участия в приватизации жилого помещения как участники жилищных отношений / Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства: Сборник статей по материалам Ежегодной международной научно-практической конференции. – Новосибирск: Издательство Новосибирского государственного технического университета, 2015. – С. 337 – 341. – 577 с.

102. Рожков Е.В. К вопросу о реприватизации. – Пермь: Издательство Прикамского социального института // Вестник Прикамского социального института. – 2020. – №3(87). – С. 109 – 118.

103. Ручкина Г.Ф. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков при осуществлении предпринимательской деятельности. – М.: Издательская группа «Юрист» // Предпринимательское право. – 2020. – №3. – С. 11 – 17.

104. Рыбакова Ю.А. Эволюция института узупфрукта в российском праве и перспективы его развития. – М.: Издательство ИП Гриб В.В. // Гражданское право. – 2014. – №3. – С. 42 – 43.

105. Рыжик А.В. Актуальность некоторых положений проекта Гражданского уложения Российской империи в современных условиях /

Инновационное развитие социально-экономических систем: условия, результаты и возможности: Материалы III Международной научно-практической конференции. – Орехово-Зуево: Издательство Государственного гуманитарно-технологического университета, 2015. – С. 56. – 265 с.

106. Рыжик А.В. Институт владения вещью, признаки и правила, регулирующие его Гражданским кодексом Германии. – М.: Издательство ООО «Мир делового сотрудничества «ПРОГРЕСС»», 2012. – №4(40). – С. 32 – 37.

107. Рыжкова А.П. Эволюция экологического законодательства в период становления Российской империи / Эволюция российского права: Материалы XIX Международной научной конференции молодых ученых и студентов. – Екатеринбург: Издательство Уральского государственного юридического университета, 2021. – С. 225 – 229. – 1875 с.

108. Саитов Л.И. Право застройки (суперфиций) как перспективный инструмент застройщика. – Казань: Издательство ООО «Эксперт 16» // Вестник экономики, права и социологии. – 2020. – №1. – С. 79 – 83.

109. Салчак В.А. Деприватизация, расприватизация и национализация государственного и муниципального имущества / Современные этнические процессы на территории Центральной Азии: проблемы и перспективы: Сборник материалов II Международной научно-практической конференции, посвященной 25-летию со дня образования исторического факультета Тувинского государственного университета. – Кызыл: Издательство Тувинского государственного университета, 2019. – С. 154 – 157. – 222 с.

110. Санисалова Н.А. Право вещных выдач в современном гражданском праве / Теоретические и практические аспекты развития современной науки: Материалы Всероссийской научно-практической заочной конференции. – М.: Издательство Современной гуманитарной академии, 2014. – С. 95 – 105. – 243 с.

111. Сапунков А.А., Сапунков Н.А. Чиншевое право в истории российской государственности конца XV – начала XX вв. – Омск: Издательство Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского // Правоприменение. – 2021. – Т. 5. – №1. – С. 16 – 31.

112. Селецкая С.Б. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления как элементы правового положения унитарного предприятия: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – Казань: Издательство Казанского государственного университета им. В.И. Ульянова Ленина, 2006. – 25 с.

113. Семенова А.А. Процессуальные особенности рассмотрения гражданских дел по спорам о признании приватизации и иных сделок по отчуждению жилых помещений недействительными: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.15. – Гражданский процесс; арбитражный процесс. – М.: Издательство Московской государственной юридической академии им. О.Е. Кутафину, 2011. – 29 с.

114. Семичева Л.А. Ограничение права собственности земельного участка в интересах соседей. – М.: Издательство «Московский двор» // Образование и наука в России и за рубежом. – 2020. – № 8(72). – С. 29 – 34.

115. Серикова В.А. Отказ от права собственности как самостоятельное основание прекращения права собственности. – СПб.: Издательство ИП Зыбина Ольга Станиславовна // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. – 2021. – №1(50). – С. 81 – 85.

116. Сороколетова М.А. Чиншевое право по русскому гражданскому праву: историческая ретроспектива – Белгород: Издательство ИП Ткачёва Екатерина Петровна // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2015. – № 5-2. – С. 132 – 135.

117. Тимашева Е.Н. Правовые проблемы определения юридического статуса членов семьи собственника жилого помещения / Актуальные проблемы науки в студенческих исследованиях: Сборник материалов XVIII Всероссийской студенческой научно-практической конференции с международным участием. –

Воронеж: Издательство Воронежского экономико-правового института, 2017. – С. 191 – 194. – 284 с.

118. Титов В.В. Специфика правового регулирования государственной собственности: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: Издательство Московской академии экономики и права, 2006. – 191 с.

119. Ткачук В.Ф. Проблемы правового регулирования перехода вещных прав на земельные участки в порядке наследования: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность: 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. – М.: Издательство Академии народного хозяйства и государственной службы при Правительстве Российской Федерации, 2010. – 183 с.

120. Трибушкова К.М. Право вещных выдач: сравнительный анализ теорий правовой природы института в цивилистических доктринах России и Германии / Научные труды. Российская академия наук: Сборник научных трудов. – М.: Издательская группа «Юрист», 2017. – С. 582 – 586. – 600 с.

121. Трибушкова К.М. Теории правовой природы института вещных выдач в немецкой цивилистике. – Краснодар: Издательство «ХОРС» // Общество: политика, экономика, право. – 2016. – №12. – С. 153 – 155.

122. Трибушкова К.М. Эволюционное развитие института вещных выдач в отечественном праве / Проблемы эффективности права в современной России: Материалы Международной научно-практической конференции. – Краснодар: Издательство Кубанского государственного университета, 2016. – С. 426 – 432. – 459 с.

123. Турицын А.В., Турицын Д.А. Некоторые проблемы правоприменительной практики в вопросе регулирования земельных отношений с участием иностранных субъектов // Современная научная мысль. – 2018. – №2. – С. 200 – 206.

124. Турицын Д.А. Общая сравнительно-правовая характеристика гражданско-правовых контрактов по действующему законодательству Российской Федерации и Китайской Народной Республики // Современная научная мысль. – 2018. – №2. – С. 210 – 216.

125. Упоров И.В., Шеуджен Н.А. Меры государственного принуждения в сфере противодействия преступности: основные формы и принципы применения // Современная научная мысль. – 2018. – № 2. – С. 188 – 192.

126. Устимова С.А., Рассказова Е.Н. Актуальные проблемы постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав. – М.: Издательство Московского государственного юридического университета Министерства внутренних дел Российской Федерации // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. – №7. – С. 68 – 70.

127. Устюкова В.В. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем иной недвижимости: спорные вопросы / Земельная реформа в Российской Федерации: новшества в законодательстве и практика их применения: Сборник научных трудов по итогам Всероссийской научной конференции. – Елец: Издательство Елецкого государственного университета им. И.А. Бунина, 2017. – С. 170 – 175. – 186 с.

128. Харетлук А.Р. Право постоянного (бессрочного) пользования и право безвозмездного пользования как одни из видов прав на лесные участки. – Владивосток: Издательство ИП Бажин Александр Сергеевич // Человек и современный мир. – 2018. – №9(22). – С. 94 – 97.

129. Харькова Д.В. К вопросу о сохранении права пользования приватизированным жилым помещением членом семьи собственника / Традиции и новации в системе современного российского права: Материалы XX Международной конференции молодых ученых. – М.: Издательство Университета им. О.Е. Кутафина, 2021. – С. 204 – 205. – 536 с.

130. Цагараева М.У. Особенности права пожизненного наследуемого владения. – М.: Издательство ООО «Интернаука» // Экономика. Бизнес. Инфоорматика. – 2016. – Т. 2. – №5. – С. 154 – 164.

131. Шавалиева Д.Р. О понятии и признаках вещного права. – Казань: Издательство ИП Голяшева Эльвира Владимировна // Ученые записки Казанского филиала Российского государственного университета правосудия. – 2021. – Т. 17. – С. 116 – 124.

132. Шалайкин Р.Н. К вопросу реализации Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации на современном этапе / Гражданское законодательство России: проблемы, перспективы и направления развития на современном этапе: Материалы конференции. – Белгород: Издательство Белгородского юридического института Министерства внутренних дел Российской Федерации им. И.Д. Путилина, 2017. – С. 104 – 109. – 112 с.

133. Шардакова Д.Ю. Право пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками как предпосылки формирования права частной собственности на землю в России. – СПб.: Издательство Юридического института // Юридическая мысль. – 2014. – № 2(82). – С. 53 – 63.

134. Шереметьева Н.В. К вопросу отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки. – М.: Издательство Министерства юстиции Российской Федерации // Российская юстиция. – 2021. – №2. – С. 17 – 19.

135. Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав на земельные участки: проблемы доктрины и правоприменения. – М.: Издательская группа «Юрист» // Российский судья. – 2021. – №8. – С. 59 – 64.

136. Шкуратов Н.П. Юридическое лицо публичного права: прошлое и настоящее. – М.: Издательство «Новый индекс» // Современное право. – 2021. – №6. – С. 71 – 76.

137. Щукина О.В., Петрякова А.В. Институт права собственности на жилые помещения в России. Приватизация и деприватизация как особые инструменты возникновения и прекращения права собственности на жилье. – Казань: Издательство ООО «Молодой ученый» // Молодой ученый. – 2019. – №24(262). – С. 293 – 295.



138. Якубова Э.С., Имухамбетова А.Р. Соразмерная плата за сервитут / Научные исследования студентов и учащихся: Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2021. – С. 134 – 136. – 302 с.

139. Ященко А.А. Правовая природа сервитута / Актуальные проблемы земельного и экологического права: Сборник научных трудов Всероссийского круглого стола. – Ростов н/Д.: Издательство Ростовского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции в г. Ростове-на-Дону, 2021. – С. 386 – 390. – 391 с.

140. Turitsyn A.V., Melikhov V.M., Uskova M.S., Turitsyn D.A. Smart contract as a new form of civil law contracts: national and international approaches to comprehension and regulation of the legal institution // Studies in Computational Intelligence. – 2019. – Т. 826. – С. 163 – 170.

141. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 года № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №45. – ст. 5603.

142. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 декабря 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» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №52 (ч. 2). – ст. 5014.

143. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации», пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина

и Е.А. Плеханова» // Собрание законодательства РФ. – 14.06.2010. – №24. – ст. 3069.

144. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2000 года № 220-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Советского районного суда города Краснодара о проверке конституционности статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации»» [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru>. (дата обращения 07.06.2021 г.).

145. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в ред. Постановления ВС РФ от 25.12.2018 г. №49) [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

146. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2017 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – №11.

147. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2021 года по делу № А31-17341/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

148. Решение Бийского районного суда Алтайского края от 22 июля 2020 года по делу № 2-325/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 02.10.2021 г.).

149. Решение Арбитражного суда Алтайского края от 25 мая 2021 года по делу № А03-4480/2021 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

150. Решение Арбитражного суда Костромской области от 12 марта 2021 года по делу № А31-17341/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

151. Решение Арбитражного суда Приморского края от 6 октября 2020 года по делу № А51-7506/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

152. Решение Арбитражного суда Томской области от 9 июня 2021 года по делу № А67-9918/2020 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

153. Решение Арбитражного суда Тюменской области от 20 ноября 2018 года по делу № А70-15315/2018 [Электронный ресурс] // <https://72.мвд.рф>. (дата обращения 25.12.2021 г.).

154. Решение Кстовского городского суда Нижегородской области от 30 июля 2020 года по делу № 2-3331/2019 [Электронный ресурс] // <https://sudact.ru>. (дата обращения 23.10.2021 г.).

ШЕРЕМЕТЬЕВА Н.В.

ОТКАЗ ОТ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

МОНОГРАФИЯ

Подписано в печать 10.02.2022 г. Формат 60 х 90 1/16

Усл. п.л. 6,2. Тираж 500 экз. Заказ № 2.

Издательство

«АНО Научно-исследовательский институт истории, экономики и права»

119192, Москва, Мичуринский проспект 16/267.

Тел.: + 7(495) 227-24-13, E-mail: [info@helri.com](mailto:info@helri.com)

Официальный сайт [www.helri.com](http://www.helri.com)