

Е.Г. Черкашина, И.П. Ковтун

**ИНСТИТУТ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ:
ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ В ПРАВЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Статья посвящена возникновению и развитию прав на чужие вещи и современным ограниченным вещным правам в российском праве и законодательстве.

Ключевые слова: земельный участок, землепользование, право собственности, ограниченные вещные права, сервитуты, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования, безвозмездное срочное пользование.

**INSTITUTE OF LIMITED REAL RIGHTS IN LAND USE: HISTORY AND CURRENT
STATE OF THE LAW AND LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION**

The article is devoted to emergence and development of rights to somebody's things and modern limited proprietary rights in Russian law and legislation.

Key words: land, land tenure, property law, limited proprietary interests, servitude, right of life inherited tenure, right of permanent perpetual enjoyment, free fixed-date enjoyment.

Современное российское гражданское законодательство базируется на римском праве, которое сравнивают с алфавитом юридической науки. Это прослеживается как в общих положениях и принципах права, так и в отдельных его институтах, составляющих основу современного гражданского права. Но отечественное гражданское право унаследовало черты как римского, так и византийского права.

В римском праве существовали различные институты, опосредующие оборот земли. Особое значение уже тогда имели земельно-правовые сервитуты.

Римское право последовательно разграничило обязательственные и вещные права. К числу первых относились обязанности должника совершить определенные действия. В отношении прав вещного характера под ними понимались правовые возможности, не требующие действий других лиц, причем граница между ними проводилась в четкой и жесткой форме. «Если наймодатель до истечения срока имущественного найма отчуждал сданное имущество, новый собственник не был связан договором своего предшественника» [1].

Важнейший институт современного гражданского права РФ – право собственности, а также его приобретение – опирается на идеи римских ученых и их воззрения. Так, содержание права собственности выражается в известном римском *uti, frui, habere, possidere*. Подобное определение отражено в ст. 209 (ч. 1) ГК РФ: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Часть 2 ст. 209 устанавливает: «Собственник вправе по своему

усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Однако право собственности, как считал юрист еще классического периода Ульпиан, не может сводиться к набору полномочий, поскольку собственник остается собственником и в отсутствие любого из этих правомочий.

Терминология (*proprietas*), а также понятие права собственности своими корнями уходят в римское право. Однако следует отметить, что значительный период времени в римском праве не было единого термина, обозначающего право собственности. В древнейшее время в Риме существовал термин «*dominium*». Он применялся ко всем случаям господства лица над вещами, находящимися в домашнем хозяйстве (*in domus*) и обозначал более широкий круг отношений, чем право собственности. Лишь в классический период развития римского права, в III в. н.э., для обозначения права собственности закрепился термин «*proprietas*», который определял собственность как особо характерное господство над вещами, высшее среди других. Классические юристы разработали понятие права собственности и представляли его как неограниченное и исключительное правовое господство лица над вещью, как право, свободное от ограничений по самому своему существу и абсолютное по своей защите. Право собственности – это основное вещное право: оно предоставляет собственнику «в принципе полную власть над вещью» [2].

Это положение закрепляется в праве как *plena in re potestas*. Собственник обладает самыми широкими распорядительными полномочиями, составляющими содержание права собственности, которое выражается в праве обладания, праве использования, праве распоряжения вещью (вплоть до ее уничтожения). Эта известная триада не является исчерпывающей, так как собственнику дозволялось делать все, что не запрещено законом.

История свидетельствует, что с тех пор, как возникла частная собственность, появилось и имущественное неравенство, разделившее общество на имущих и неимущих. Безусловно, идеальная форма справедливого распределения собственности должна быть объективной и не зависеть от конкретного субъекта.

Существование частной собственности обусловлено задачами, которые она решает в современном цивилизованном обществе, защищая права собственника и в то же время обеспечивая баланс его интересов и интересов общества. Обладание собственностью – неотъемлемое свойство природы человека как общественного существа и рассматривается как одно из важнейших естественных прав человека. Право частной собственности дает возможность собственнику не только фактически обладать своим имуществом, т.е. владеть им, не только извлекать доход, пользу от его использования, т.е. пользоваться им. Отличительной чертой права собственности является правомочие распоряжения, – иначе говоря, право определять юридическую судьбу имущества путем совершения различных сделок. Без права распоряжения нет и права собственности [3].

Но следует отметить, что «наряду с правом собственности и владением, в римском праве признаны специальные вещные права, субъекты которых находятся в непосредственной связи с вещью и способны в определенном отношении устранить любое третье лицо. В отличие от права собственности специальное вещное право имеет своим предметом не вещь, как таковую, а ее отдельную функцию» [4]. Эта функция может заключаться в том, что сам собственник не способен ею воспользоваться (например, объект сервитутного права), либо подобная функция может являться элементом полномочий собственника (право пользования или право извлечения плодов), в связи с

чем сам собственник оказывается правомерно ограничен в своих правах до тех пор, пока специальное вещное право, обременяющее вещь, не будет снято, а право собственности полностью не восстановится. Как отмечал юрист Гай, «если объектом права собственности является вещь как таковая – *res corporalis*, то объектом специального вещного права выступает *res incorporalis* – право на отдельную хозяйственную функцию вещи».

Сопоставление с правом собственности повлияло на распространение в цивилистике трактовки специальных вещных прав как ограниченных или парциарных (частичных), но эти права являются самоценными. Их специфика состоит в том, что они не конкурируют с правом собственности (хотя и могут ограничивать полномочия собственника) и даже предполагают наличие права лица на ту же вещь, почему и называются «правами на чужие вещи».

Следует отметить, что в римской классической юриспруденции термин «права на чужие вещи» применялся исключительно к земельным сервитутам. Круг «прав на чужие вещи» расширился только в постклассическую эпоху.

Специальные вещные права включают не только различные права пользования, но и залоговое право, устанавливаемое на вещь должника в качестве гарантии исполнения обязательства, рассматривая залог как своего рода гарантию в обязательственной части. Но традиционно в римском праве среди прав на чужие вещи выделяют сервитуты, узуфрукт, квазиузуфрукт, право пользования, суперфиций и эмфитевзис.

Ввиду существования прав на чужие вещи в Риме, следует подчеркнуть, что право собственности не являлось единственным вещным абсолютным правом, т.е. правом, имеющим предметом непосредственно вещь и защищаемым против любого нарушителя. К вещным и абсолютным правам относят также и права на чужие вещи. Так как это были права на вещи, принадлежащие каким-то лицам, не являющимися собственниками этих вещей, то лицо, имеющее право на чужую вещь, не могло иметь таких обширных правомочий как собственник, который мог (согласно римскому праву) делать со своей вещью всё, что ему угодно, за исключением лишь того, что ему прямо запрещено законом.

Под ограниченным вещным правом следует понимать право на чужую вещь, производное и зависимое от прав собственника, ограниченное от него по содержанию, реализуемое независимо от воли собственника и иных лиц и подлежащее абсолютной защите, включая и собственника. С учетом этого можно заключить, что ограниченные вещные права есть определенные ограничения собственника в его правомочиях: собственник передает осуществление одного или нескольких правомочий (иногда и всех трех) другим лицам [5].

Заслуживают внимания и наиболее существенные признаки ограниченных вещных прав. Во-первых, предоставляемые ограниченными вещными правами возможности всегда ограничены по сравнению с правомочиями собственника, являются гораздо более узкими; во-вторых, ограниченные вещные права не могут существовать «самостоятельно», в отрыве от прав собственности, помимо них, поэтому при отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право; в-третьих, ограниченные вещные права сохраняются даже в случае смены собственника соответствующей вещи. Иначе говоря, эти права, как бы обременяя вещь, всегда следуют за правом собственности на нее, т.е. обладают правом следования; в-четвертых, характер и содержание вещных прав определяются законом, а не договором с собственником; в-пятых, соблюдение «принципа публичности», который состоит в том, что вещные права на недвижимые вещи, а также их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре, данные которого доступны всем третьим лицам. В сравнительно редких случаях возникновения ограниченных вещных прав на

движимые вещи (залог) реализация данного принципа приобретает другие формы: например, специальную (технический учет или регистрация некоторых вещей; наложение на оставленную у залогодателя вещь печати залогодержателя либо иных знаков, свидетельствующих о ее залоге – п. 2 ст. 338 ГК) и т.п.

Традиционно среди ограниченных вещных прав выделяются три основные группы: во-первых, права пользования чужими вещами (например, известные со времен римского права сервитуты, эмфитевзис, суперфиций, т.е. право застройки чужого земельного участка); во-вторых, права на получение известной ценности из чужой вещи (например, залоговое право или право на получение ренты за счет стоимости недвижимой вещи); в-третьих, права на приобретение известной вещи (например, преимущественное право покупки недвижимой вещи или доли в праве на нее) [6].

Отечественная цивилистика вынужденно отошла от этих классических подходов и в настоящее время (в действующей кодификации гражданского права) пока лишь пытается возродить их. Отечественному правопорядку пока известно лишь право пользования чужими вещами. Поэтому следует выделить четыре группы ограниченных вещных прав:

1) право на использование чужих земельных участков и других природных ресурсов (земельные, водные, лесные и градостроительные сервитуты, а также права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования);

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

3) «обеспечительные» права – залог (включая залог недвижимости – ипотеку) и удержание;

4) права на «хозяйствование с имуществом собственника» («хозяйственное ведение» и «оперативное управление»), объектом которых являются имущественные комплексы унитарных предприятий и учреждений [7].

Следует отметить, что никаких иных вещных прав, кроме прямо установленных, законодательство не допускает, и создать их или изменить содержание в результате соглашения (договора) участником имущественного оборота невозможно. Тем самым можно еще раз подтвердить важнейший для юридической характеристики ограниченных вещных прав принцип, известный из римского права «*numerus clausus*» (исчерпывающий перечень) их видов и содержания.

Однако по мере развития законодательства этот перечень может изменяться и дополняться. Так, преимущественное право покупки недвижимой вещи или доли в праве собственности на нее при придании ему законом свойства права следования вполне может быть квалифицировано как ограниченное вещное право. В этом же качестве может быть рассмотрено и право получателя ренты, обременяющей недвижимость, а также право покупателя предприятия (имущественного комплекса) распоряжаться приобретенным имуществом еще до его полной оплаты или до государственной регистрации данной сделки «в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено» (п. 3 ст. 564 ГК).

В Риме существовали такие институты ограниченных вещных прав:

1. Эмфитевзис (лат. *emphyteusis*) – долгосрочная наследственная аренда земельного участка, что нашло отражение в ГК РФ – «право пожизненного наследуемого владения земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и передается в такое владение гражданам».

Возникновение права пожизненного наследуемого владения на территории Российского государства берет начало еще в XIV в., когда переселенцам недвижимость предоставлялась в вечное пользование с правом отчуждения и передачей по наследству. При этом на них возлагалась

обязанность платить чинш за пользование землей, размер которого всегда оставался неизменным. Отсюда и наименование такого права – чиншевое право (т.е. вещное право владения и пользования чужой землей за вознаграждение с возможностью наследования). Оно возникло на землях в западных губерниях России, как квазисобственность для определения статуса фактических владельцев земли, признаваемой государственной [8].

На все пространства России чиншевое право распространилось лишь в конце XVI в., но после 1917 г. институт пожизненного наследуемого владения утратил свою актуальность. А в 1990 г., с принятием Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, титул пожизненного владения землей появился вновь [9].

2. «Право постоянного пользования» – аналог римского узуфрукта (лат. *ususfructus* – в римском праве – полное право пользования и извлечения (получения) плодов из чужой вещи без распоряжения ее материальным составом) – один из видов ограниченного вещного права (разновидность личного сервитута – чего не предусматривается в национальном гражданском праве РФ) на чужие вещи; чисто римские институты – ипотека (форма залога) и сервитуты (права на чужие вещи) (ст. 131, 216, 265 и др.).

Среди вещных прав особое место занимают сервитуты (от лат. *servitus* – рабство), т.е. права ограниченного пользования чужой недвижимостью. Помимо естественных прав лица на свои вещи и вытекающих из них правомочий, допускалось существование и прав на чужие вещи. В Древнем Риме сервитуты развились из прав, обусловленных отношениями соседства, когда нормальное хозяйственное использование граничащих земельных участков, строений требовало взаимных уступок и ограничений, а абсолютизация прав собственников порождала взаимные потери. Сервитут заключался в обязанности оказывать своей вещью определенную услугу третьим лицам: сущность сервитута в том, что лицо что-то терпит или чего-то не делает [10]. До недавнего времени российское право знало этот институт только в историческом аспекте. В настоящее время институт сервитута нашел свое отражение в ст. 216 ГК РФ «Вещные права лиц, не являющихся собственниками», где в числе прочих вещных прав указаны и сервитуты. Глава 17 ГК РФ подробно говорит о сервитутах как о праве ограниченного пользования чужим земельным участком.

Древнее римское сервитутное право, воспринятое современными правовыми системами, свидетельствует, что в мире нет абсолютной частной (и любой другой) собственности. Поэтому реализация всех трех правомочий собственника (владеть, пользоваться, распоряжаться вещью по усмотрению собственника) возможна лишь при условии, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ и п. 3 ст. 209 ГК РФ).

Ограничения права собственности могут вводиться, если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей. В числе таких ограничений находится и сервитутное право.

Сервитуты устанавливаются в целях обеспечения национальной безопасности, здравоохранения, градостроительства, охраны окружающей природной среды, нормального осуществления судоходства, а также обеспечения других публичных и частных интересов.

Сервитуты были разработаны еще в Древнем Риме. Но и сегодня они не утрачивают своего практического значения, являются важным институтом российского права.

С появлением частной собственности на землю в российском гражданском и земельном праве возрождается такая разновидность вещных прав как земельные сервитуты – ст. 274 ГК РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» регламентирует предоставление земельного участка на таком праве. Кроме того, указываются основания для установления сервитута,

а также его прекращения. В развитие положений действующего ГК РФ Земельный кодекс РФ посвящает сервитуту отдельную статью – 23, в которой предусмотрено деление сервитутов на частные и публичные, срочные и постоянные; приведены случаи, когда могут устанавливаться публичные сервитуты; перечислены некоторые условия использования земельного участка, обремененного сервитутом.

В ст. 275 ГК РФ отражены и такие аналогичные римским правила, согласно которым: 1) сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу; 2) сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

В действующем ГК РФ глава 17 посвящена праву собственности и другим вещным правам на землю. Так, заслуживают нашего внимания ст. 265-267, в которых речь идет о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, основания и порядок приобретения которого предусмотрены земельным законодательством. Соответственно ст. 21 ЗК РФ регламентирует пожизненное наследуемое владение земельными участками как самостоятельное право только гражданина. Речь в законодательстве идет о гражданине-землевладельце, который обладает и пользуется земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Действующий ЗК РФ, как и ГК РФ, предусматривает право землевладельца распорядиться своим земельным участком только путем передачи его по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. Можно увидеть и определенную схожесть наследования земельных участков, находящихся на праве пожизненного наследуемого владения, с порядком наследования земельных участков, принадлежащих наследодателю на праве собственности. Единственное отличие связано с тем, что субъектами наследования участка на праве пожизненного наследуемого владения могут быть только граждане, т.е. в наследственных отношениях такого рода юридические лица не участвуют.

Со вступлением в действие с 01.03.2015 ФЗ РФ № 171-ФЗ (от 23.06.2014) регулирование права пожизненного наследуемого владения выводится за рамки Земельного кодекса и предусматривается нормами так называемого Вводного закона к ЗК РФ (от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

По отношению к земельным участкам также может быть реализовано и еще одно право, имеющее корни в римском праве, – постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (ст. 20 ЗК РФ, ст. 268-269 ГК РФ). В настоящее время это право может возникать только у определенного ряда субъектов-юридических лиц, перечисленных в указанных статьях.

Право постоянного (бессрочного) пользования можно признать следствием становления и развития послереволюционного законодательства, начало которому было положено декретом «О земле». Согласно п. 1 Крестьянского наказа о земле, вся земля обращалась во всенародное достояние и передавалась в пользование всех трудящихся на ней, допускалась возможность пользования землей без указания конкретного срока, постоянно [11].

В Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик это право четко регламентировалось, согласно ст. 9 которых землепользование могло быть бессрочным (постоянным) и временным (краткосрочным или долгосрочным). На титуле постоянного (бессрочного) пользования могли использовать землю как граждане, так и юридические лица. А в ходе реформ 80-90-х гг. XX в. у граждан появилась возможность приватизировать земельные участки, находящиеся в бессрочном пользовании. Были введены платность использования земли и многообразие форм собственности на

землю. В связи с этим основной категорией субъектов права постоянного пользования и по настоящее время остаются юридические лица, перечисленные в ст. 20 действующего ЗК РФ. С 01 марта 2015 г. предусматривается уточнение порядка регулирования ограниченных вещных прав на землю, в том числе это будет касаться и права постоянного (бессрочного) пользования.

Возможность приобретения земельных участков гражданами и юридическими лицами на праве постоянного (бессрочного) пользования была предусмотрена и ст. 268 ГК РФ. С принятием в 2001 г. ЗК РФ (ст. 20) и Вводного закона к нему земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляются гражданам и юридическим лицам. В п. 1 названной статьи приведены лишь четыре категории субъектов, в отношении которых может возникнуть право постоянного пользования земельными участками. Но приобретенное ранее субъективное право землепользования сохраняется. При этом на граждан в отличие от юридических лиц законом не возлагается обязанность перерегистрировать свое право. В отношении же юридических лиц предусматривается обязанность переоформить это право на право аренды либо приобрести земельный участок в собственность.

В ряду отношений по использованию земли собственное место занимает и право безвозмездного срочного пользования земельным участком (ст. 24 ЗК РФ). Как правило, при этом условии пользование земельного участка предполагается на определенный срок. Пользование осуществляется на основе договора, порядок заключения и исполнения которого регулируется отдельными положениями ГК РФ (ст. 689-701).

Порядок предоставления организациями в безвозмездное срочное пользование служебных земельных наделов своим работникам (ч. 2 ст. 24 ЗК РФ) существовал длительное время в советском законодательстве: ст. 12 Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик предусматривала вторичное землепользование, по которому колхозы, совхозы, другие предприятия, организации и учреждения в установленных законом случаях могли предоставлять из закрепленных за ними земельные участки во вторичное пользование. Таким правом обладал колхозный двор на приусадебный земельный участок, рабочие и служащие совхозов и другие граждане, проживавшие в сельском местностях, а также колхозы, совхозы и другие хозяйства. С 1 марта 2015 г. определенные изменения будут внесены и в нормы законодательства о безвозмездном срочном пользовании: исключается «срочность» пользования и акцентируется внимание на договорном характере отношений по безвозмездному пользованию, а также расширяется перечень лиц, которым могут предоставляться земельные участки на праве безвозмездного пользования.

1. Римское частное право / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М., 1996. – С. 454.

2. Покровский, И.А. История римского права. – СПб., 1998. – С. 318.

3. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита. – М.: Белые Альфы, 1995. – С. 4.

4. Дождев, Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / под общ. ред. акад. РАН, д-ра юрид. наук, проф. В.С. Нерсесянца. – Изд. 2-е, изм. и доп. – М.: Норма, 2005. – С. 444.

5. Корнилова, Н.В. К вопросу о классификации вещных прав // Правовая система России: история, современность, тенденции развития. Сб. материалов научно-практической конференции. – Благовещенск: АмГУ, 2014. – С. 102.

6. Суханов, Е.А. Гражданское право. – <http://uristinfo.net/2010-12-27-04-58-59/83-ea-suhanov-grazdanskoe-pravo>.

7. Там же.

8. Корнеев, А.Л. Сделки с земельными участками: Учеб. пособие. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2006. – С. 10.

9. Плесовская, А.В., Черкашина, Е.Г. Современное законодательство РФ о правовых основаниях владения земельными участками // Вестник АмГУ. – 2006. – Вып. 34. – С. 37.

10. Тихомиров, М.Ю. Ограниченные права на земельные участки в Российской Федерации // Право и экономика. – 2008. – № 7. – С. 88.
11. Плесовская, А.В., Черкашина, Е.Г. Современное законодательство РФ о правовых основаниях... – С. 38.