

## **Содержание:**

### **Введение**

Актуальность исследования. Вещные права традиционно занимают одно из центральных мест в цивилистических исследованиях. Такое место вещных прав объясняется тем, что все мы живем в мире вещей. Вещи - это первое, что стремится подчинить себе человек, и, соответственно, первопричина споров между людьми. Там же, где возникает спор, в цивилизованном обществе на помощь приходит право, в нашем случае - вещное право, разделяющее внешний мир материальных предметов на сферы «своего» и «чужого». Поэтому вопросы вещных прав без всякой натяжки можно считать одной из вечных тем юридической науки.

В отечественной цивилистической науке и правовой системе в целом все вещные права долгое время сводились к одному лишь праву собственности. Настоящий их ренессанс произошел в последнее десятилетие прошедшего века, когда новейшая кодификация российского гражданского законодательства возвратилась к сложной и разветвленной системе вещных прав, состоящей из множества взаимосвязанных элементов.

В этих условиях естественным представляется резкое повышение теоретического интереса к вещным правам. В последние годы появились заметные монографические исследования и большое количество статей, посвященных вещно-правовому режиму. Стали доступны и широко используются достижения отечественной дореволюционной цивилистики и современной западной юриспруденции.

**Степень разработанности.** Очевидно, что отсутствие целостной системы правового обеспечения вещных прав частных и публичных субъектов не позволило создать такие условия их функционирования, которые в наибольшей степени отвечали бы как интересам самих частных, так и публичным интересам. Вместе с тем, не вызывает сомнений, что без четкой регламентации вещных прав в отношении физических/юридических лиц, невозможно построение внутренне непротиворечивой системы вещных прав в целом в Российской Федерации.

К сожалению, вопросами углубленного регулирования вещных прав в нашей стране занимались недостаточно. На данный момент существуют исследования во всех категориях (учебники, статьи, монографии), однако основной недостаток - это отсутствие подлинно прорывного новаторства.

**Объектом** исследования являются вещные права как элемент гражданского права направленный на регулирование общественных отношений между физическими и юридическими лицами.

**Предметом** работы является нормативная и научно-правовая база, изучающая общий и частный элемент обособленной части гражданского права в лице вещных прав различной принадлежности.

**Цель** работы состоит в анализе понятия и видов вещных прав в российском законодательстве.

С целью достижения поставленной выше цели был разработан перечень **задач**:

- анализ термина и содержание вещного права;
- характеристика признаков вещного право;
- провести классификацию вещных прав.

**Методологической** основой служат диалектический, логический, исторический, системно-структурный и другие методы научного познания, а также специальные юридические методы: формально-юридический и сравнительно- правовой.

**Теоретической основой** курсового исследования послужили труды российских ученых-правоведов по общей теории гражданского права С.Н. Аскназия, А.Н. Беседина, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, О.Г. Буднеевой, Л.Ю. Василевской, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского и т.д.

Нормативно-правовой основой работы являются:

- Конституция РФ;
- федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О государственном кадастре недвижимости» и т.д.
- судебная практика (изъятия).

Структура работы соответствует требованиям нормативного плана.

## **Глава 1 Общая характеристика вещных прав**

## 1.1 Правовая сущность вещных прав

Определение вещных прав очень сложное, ёмкое и неоднозначное. Огромная роль института вещных прав связана с развитием рыночной экономики в стране, её правовым регулированием. Товарно-денежные и другие экономические и гражданские отношения, которые получили бурный процесс своего развития, требуют обоснования и законодательного определения вещных прав. Все сложности определения вещных прав в совокупности стоят на пути толкования в практике правоприменения и самого правового определения вещных прав. Институт вещных прав самый сложный и разработанный в наименьшей степени институт гражданского права. Именно в этом и заключается актуальность, исследуемой проблемы.

Институт права собственности не сегодня возник. Право собственности существовало и возникло ещё в древнейшие времена, имея многовековую историю, постоянно подвергалось усовершенствованию, приспособлению его к условиям постоянно развивающихся и меняющихся общественных отношений. Постоянное возникновение совершенно новых объектов и субъектов вещных прав (интеллектуальная собственность, юридические лица и т.д.), новых отношений, связанных с этой собственностью (арендные отношения и т.д.) привело к разделению прав собственности, пользования и владения между несколькими субъектами. Именно с этим и связана необходимость законодательного урегулирования всех этих процессов. Развитие гражданского оборота непременно требует систематизацию вещных прав, которые существуют в современном гражданском праве. Сложность этой проблемы, её всё большая актуальность связаны с трансформацией различных видов собственности, новым законодательством. Авторитетные издания, как «Хозяйство и право», «Законодательство», «Адвокат», «Арбитражный и гражданский процесс», «Законодательство и экономика» и т.д. систематически освещают эти вопросы.

Вещное право является неотъемлемой составной частью гражданского законодательства любого государства. Объект вещного права выделяется индивидуальной определённой имуществу. Нематериальные блага или определяемые родовыми признаками, вещи не могут быть объектами вещного права. Вещные права могут принадлежать не только собственнику вещи. Имущество может переходить к другому лицу, но иные права на это имущество сохраняются. Например, пожизненное наследуемое владение земельным участком, постоянное (бессрочное) пользование земельным участком, хозяйственное ведение и оперативное управление имуществом, сервитуты, залоговые права и т.д.

Какие права входят в вещные права, прямо говорится в законе. В частности они предусмотрены ст.ст. 209 и 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) [1]. Путём сравнения легко их отличить от обязательственных или иных прав. Создание новых разновидностей вещных прав по своему

усмотрению запрещено самим законом. А участнику обязательственных отношений закон (ст.8 ГК. РФ) позволяет вступить в сделки даже не предусмотренные законом, если только они не противоречат ему.

Вещное право - это разновидность абсолютного права. Лицу, обладающему вещным правом всегда противостоят те субъекты, которые обязаны не покушаться на его право на вещь. Эти лица составляют неопределённый круг субъектов. А владельцу обязательственного права противостоит определённый круг субъектов, и этот круг ограничен обязательственными отношениями, только этот круг и обязан не нарушать право обладателя. Ещё одной особенностью вещного права является то, что владелец вещных прав обладает правомочиями преимуществва и следования. Многие исследователи проблем, связанных с вещным правом высказывают свои мнения. Так, Н.Н. Аверченко полагает, что необходимо установить в законодательстве закрытый перечень вещных прав. По мнению К.И. Скловского: «вещное право должно положительно быть указано в законе под своим именем в силу прямого предписания ст. 216 ГК» [3, с.531].

По нашему мнению, рассматривая вышеперечисленные свойства вещных прав, можно считать его субъективным гражданским правом, возникающим в отношении вещи, который устанавливает с этой вещью юридическую связь субъекта, оформляет господство над ней, свой интерес удовлетворяет без участия других лиц, обладает как абсолютной защитой, так и правом следования.

Анализ состояния вещного права в Российской Федерации показывает нам очень непростую его судьбу. В начале 90-х годов прошлого столетия только учёными были затронуты проблемы, связанные с вещным правом. Цивилисты прошлого столетия имели огромный, бесценный материал дореволюционных цивилистов, вплоть до Древнеримских, где впервые появились такие разновидности этих прав, как эфитевзис, сервитут, ипотека, узуфрукт и другие. Но цивилисты Советских времён сложили в полках все достижения научной мысли прошлых веков.

В современных публикациях довольно часто мы встречаем серьёзные попытки разрешения проблем вещного права. Поднимают вопросы, высказывают свои мнения о видах, понятии, принципах, системе, правовом регулировании, но, тем не менее, эти проблемы не получили должного теоретического разрешения.

Позитивные сдвиги в теории вещного права, конечно, наблюдаются, но они совсем незначительны.

Отсутствует чёткое, ясное понимание сущности вещного права, без которого невозможно определить виды и систему вещного права. Необходимо соблюдать последовательность и серьёзно сосредоточиться на исследованиях признаков и принципов вещного права. Последние научные изыскания показывают, что признаки и принципы вещного права тождественны. А.Г. Резе здесь называет публичность, абсолютность, закреплённость в законе, специальность [2, 254-289]. Е.А. Суханов называет принцип публичности [4, с. 8].

Несмотря на классическую классификацию для нашего правопорядка положений о вещных правах и отечественные законодательные акты, а также достаточно серьёзные теоретические исследования этих проблем, категории вещных прав вызывают достаточно много практических вопросов и остаются предметом серьёзных дискуссий и требуют своего разрешения.

Из изложенного вкратце, можно сделать вывод: необходима очень серьёзная работа с такими категориями, как признаки и принципы вещного права, которые в теории гражданского права всё ещё остаются не изученными.

## **1.2 Понятие и содержание вещного права**

Особенностью континентальной системы права является выделение абстрактной категории "вещное право", под которое подведено отдельные разновидности таких прав. Это право фиксирует связь лица с вещью, абстрагируясь (отвлекаясь) от отношений этого лица с другими лицами.

Вещные права по данным З.А. Ахметьяновой делятся на две группы:

- 1) первую группу составляют права на свои вещи (в их число относится право собственности);
- 2) вторая группа - это права на чужие вещи - сервитуты, эмпфитевзис, права застройки (суперфиций), залог и т.п. Права на чужую вещь обременяют владельца и поэтому существует замкнутый круг (*numerus clausus*) прав. Это означает, что эти права не могут создаваться произвольно. В любом случае содержание прав определяется позитивным правом.

Значительное внимание уделяется владению как фактическому состоянию связанности лица с вещью (в виде господства лица над вещью).

Основным вещным правом считается право собственности. На континенте право собственности трактуется согласно римским традициям, одна из которых закреплена в принципе: "не может быть двух полных прав собственности на одну вещь". Право собственности единое и неделимое. Ситуации, которые не охватываются пределами такого права собственности, отражаются либо в создании прав на чужие вещи, или в закреплении особенностей субъектов и объектов права собственности. Заимствованные последнее время континентальным правом отдельные конструкции англо-американского права, которые оперируют принципу противоположности (допускают расщепления права собственности), они модифицируются таким образом, чтобы не нарушать сложившиеся традиции (вместо траста используется доверительное управление имуществом или доверительная собственность, не предполагает возникновение двух титулов собственности на одно и то же имущество).

Следующий важный принцип, которого придерживается континентальное право, - самая полнота права собственности (*plena in e potestas*). К числу этих компонентов обычно относят владения, пользования, распоряжения, право на доход и т.п.

При этом отмечается, что указанными правомочиями содержание права собственности не исчерпывается, поскольку все они осуществляются наиболее полно, по усмотрению, независимо от воли других лиц. Тем самым подчеркивается, что право собственности всегда шире и независимое по содержанию по сравнению с другими правами.

Вещным правом является право, обеспечивающее удовлетворение интересов правомочного лица путем прямого воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного ведения. Вещные права относятся к абсолютным правам. То есть юридическое принадлежность определенному лицу означает, что все остальные лица обязаны признавать эту принадлежность и не нарушать ее.

Вещные права, которые определяются как права на вещи и условно делятся на вещные права на собственное имущество, это в частности, право собственности, и вещные права на чужое имущество. К последним ГК РФ относит право владения, сервитут, эфитевзис, суперфиций и другие права, установленные законом.

Все вещные права на недвижимое имущество условно можно разделить на первичные и производные. К первичным принадлежит право собственности, а к

производным все другие вещные права, в частности:

Право владения;

Право пользования (сервитут);

Право пользования земельным участком для с / х нужд (эмфитевзис);

Право застройки земельного участка (суперфиций);

Право хозяйственного ведения;

Право оперативного управления;

Право постоянного пользования земельным участком;

Право аренды земельного участка;

Право пользования (найма, аренды) зданием или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями;

Право доверительного управления имуществом;

другие вещные права.

Правом собственности является право лица на вещь (имущество), которое оно осуществляет в соответствии с законом по своей воле, независимо от воли других лиц (ст. 209 ГК) [8, с. 19].

Право собственности в объективном и субъективном смысле. Отношения собственности закрепляются в нормах права, совокупность которых является право собственности в объективном смысле. Этими нормами регулируются порядок приобретения права собственности, его осуществления через полномочия по владению, пользованию и распоряжению, прекращению и защите. Указанные нормы составляют правовой институт.

Право собственности в субъективном смысле является субъективным гражданским правом, разрешением для лица действовать своей властью и в своем интересе относительно своего имущества с соблюдением определенных пределов, установленных законом.

Ссылаясь на В.П. Камышанского можно сказать, что в объективном смысле право собственности это совокупность норма права, а в субъективном это конкретное

право, которое принадлежит отдельному лицу.

## Содержание права собственности

Собственнику принадлежат право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

На содержание права собственности не влияют местожительство собственника и местонахождение имущества.

Право владения - это юридическая возможность фактического воздействия на вещь.

Право пользования - это юридическая возможность добывать полезные (потребительские) свойства вещи. Использование может осуществляться путем совершения фактических действий (проживание в доме, пользования личными вещами, автомобилем и т.д.). Но оно может заключаться и в использовании потребительских свойств вещи с помощью действий юридических (предоставление вещи в аренду и тем самым получения прибыли).

Право распоряжения заключается в юридической возможности собственника определять фактическую и юридическую судьбу вещи. Определение фактической судьбы вещи состоит в изменении его физической сущности - вплоть до полного уничтожения. Юридическая судьба вещи может быть определена путем передачи права собственности другому лицу или за отказ от права на вещь.

Собственник владеет, пользуется, распоряжается своим имуществом по собственному усмотрению. Собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. При осуществлении своих прав и исполнении обязанностей собственник обязан соблюдать нравственные начала общества. Всем собственникам обеспечиваются равные условия осуществления своих прав (ст. 212 ГК).

Незыблемость права собственности. Гарантии реализации права собственности предусмотрены Конституцией Украины - высшим законом нашего государства.

Каждый имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью, результатами своей интеллектуальной, творческой деятельности (ст. 35 Конституции РФ).

Государство не вмешивается в осуществление владельцем права собственности. Деятельность владельца может быть ограничена или прекращена или собственник



может быть обязан допустить к пользованию его имуществом других лиц лишь в случае и в порядке, установленном законом (ст. 224 ГК).

Никто не может быть противоправно лишен права собственности. Право частной собственности является нерушимым.

Принудительное отчуждение объектов права частной собственности может быть применено только как исключение по мотивам общественной необходимости, на основании и в порядке, установленных законом, и при условии предварительного и полного возмещения их стоимости. Принудительное отчуждение таких объектов с последующим полным возмещением их стоимости допускается только в условиях военного или чрезвычайного положения.

Конфискация имущества может быть применена исключительно по решению суда в случаях, объеме и порядке, установленных законом (ст. 35 Конституции РФ).

Несмотря на то, что право собственности имеет абсолютный характер, собственность обязывает.

Согласно общему учению о праве собственности в гражданском обществе, собственность - это не только благо, но и бремя для владельца. Именно собственник несет бремя финансовых расходов по содержанию его недвижимости в надлежащем состоянии:

текущий и капитальный ремонты, страхование, регистрация, коммунальные платежи, охрана и т.д.

И именно перед владельцем стоит вопрос эффективного управления своим недвижимой собственностью, с целью или минимизации затрат на ее содержание, или получения прибыли и увеличения ее стоимости на рынке недвижимости, или просто содержание недвижимости в надлежащем состоянии и улучшения условий проживания, если говорить о жилье.

Собственник не может использовать право собственности в ущерб правам, свободам, достоинству граждан, интересам общества, ухудшать экологическую ситуацию и природные качества земли [11, с. 22].

## **Глава 2 Классификация и характеристика вещных прав**

## **2.1 Значение и особенности вещных прав.**

### **Классификация вещных прав**

С.С. Алексеев указывает, что исследование вещных прав, их научный анализ имеют существенное значение для гражданско-правовой науки, правотворческой, правореализационной и правоприменительной деятельности.

Для цивилистической науки значение такого исследования состоит в том, что многие вопросы, так или иначе связанные с существованием института вещного права, несмотря на свой "солидный возраст", так и не нашли сколько-нибудь однозначного решения.

Во-первых, это касается определения вещного права как разновидности субъективного гражданского права и деления прав на вещные и обязательственные. Согласимся на сей счет с высказываем К.И. Скловского о том, что "ни одна другая проблема не важна так для понимания... права, как проблема дуализма гражданского права, т.е. деления его на вещные и обязательственные права и институты".

Во-вторых, нерешенным остается вопрос о выявлении основных признаков вещных прав. Причем очень часто имеет место смешение таких признаков с их внешними проявлениями (заметим, что не удалось избежать этого и разработчикам Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации).

В-третьих, если со времен римского права существуют те или иные виды вещных прав, то вопрос о системе вещных прав остается открытым. Как справедливо замечено В.А. Беловым, проблематика глобальная и сугубо научная, значение которой для цивилистической науки переоценить трудно.

В-четвертых, научно не разработан механизм охраны вещных прав, который, полагаем, надо рассматривать через анализ механизма осуществления и защиты вещных прав.

Что касается сферы правотворчества, то научный анализ вещно-правовых явлений имеет значение в том смысле, что научно обоснованные выводы, рекомендации по совершенствованию действующего законодательства позволяют учитывать их в правотворческой деятельности, результатом которой должно стать эффективное правовое регулирование соответствующих отношений.

Для правореализации значение и ценность исследования вещных прав состоят в том, что вещно-правовые явления исследуются в динамике, т.е. прослеживается их "путь" с момента возникновения, через существование и осуществление до прекращения таковых. Причем вещные права исследуются как в их "нормальном" состоянии, когда процесс их возникновения, осуществления и охраны не нарушает нормальных отношений гражданского оборота, права и законные интересы других лиц, так и в случае нарушения вещного права, когда встает вопрос об их защите и защите интересов управомоченного субъекта.

Судьба такого гражданско-правового института, как вещное право, складывалась в России в разное время по-разному. В дореволюционной России под вещным правом понимался довольно широкий круг гражданских прав, особенно в области земельных отношений (Уст. гражд. суд., п. 2 ст. 1491). Прежде всего, к таковым относилось "право собственности, как основа всего современного гражданского порядка. К нему примыкают право на чужую вещь, состоящую в собственности другого лица, а именно сервитуты, чиншее право. К ним причисляется обыкновенно и залоговое право". К счастью с тех пор институт вещного права находился в состоянии постоянного развития и расширения как в качественном, так и в количественном гражданско-правовом диапазоне правового ареала.

Вещные права в целом известны праву и законодательству многих зарубежных стран, причем в некоторых из них даже выделены в самостоятельные разделы гражданских кодексов (к примеру, в Германском гражданском уложении третья книга называется "Вещное право"). Однако легального определения вещного права, равно как и в гражданском праве России, нет. Можно отметить лишь попытки сформулировать такое определение, которые встречаются в литературе. Из сказанного следует, что актуальность и значение данного института (подотрасли гражданского права) будет существовать параллельно бытию гражданского права вообще [6, с. 19].

Рассуждая о соотношении вещных и обязательственных прав, М.В. Власова выделяет по меньшей мере три важных отличия. Во-первых, все виды вещных прав, по его мнению, должны быть предусмотрены законом, ибо стороны не могут по своему усмотрению создавать новые вещные права. Во-вторых, объектами вещных прав служат только индивидуально-определенные вещи. И в-третьих, вещные права по своей природе являются абсолютными, т.е. такими, в которых управомоченным лицам противостоит неопределенный круг обязанных лиц.

Активное развитие экономических отношений и складывающаяся правоприменительная практика диктуют то обстоятельство, что к настоящему

времени назрела необходимость внесения в ГК РФ ряда изменений системного характера. Среди списка предложенных изменений фигурирует и изменение норм правового регулирования вещно-правовых отношений.

Всё новое - это хорошо забытое старое! Только зная свою историю, можно предположить ход развития человечества. И, говоря о развитии юриспруденции, нельзя не вспомнить опыт великих римских юристов. Ведь основа данной науки заложена именно в их трудах. Римская империя даровала нам вековые институты, модели, понятия, которые до сих пор находят своё отражение в действующих законодательствах развитых стран.

Не секрет, что и в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ) используются многочисленные институты, заимствованные из этой великой эпохи. Большой резонанс у общественности был вызван проектом Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - проект ГК РФ).

Одна из центральных задач нового проекта ГК РФ - реформировать институт вещного права. И если изначально Раздел II ГК РФ звучит: «Право собственности и другие вещные права», то в проекте же данный раздел звучит: «Вещное право». Законодатель не просто так хочет произвести изменение названия данного раздела. Еще римские юристы придавали большое значение вещному праву и его видам. Каждому подинституту уделялось особое внимание, и не отдавался приоритет лишь праву собственности, как это подразумевается в действующем на сегодняшний день гражданском законодательстве Российской Федерации.

В части 1 и 2 статьи 223 проекта ГК РФ предусмотрено, что вещными правами являются право собственности и ограниченные вещные права.

Институт вещных прав занимает одно из центральных мест в системе гражданского права. Одновременно споры по вопросам, связанным с определением права собственности или иного права на вещи, являются одними из самых проблемных на практике.

Несмотря на то, что проблема вещей занимала одно из центральных мест и в самом частном праве, и в древнеримской юриспруденции вообще, римские юристы не оставили нам общего понятия вещи. Но детальной регламентации правового статуса вещей, определения их отдельных видов вещей можно составить общее представление о вещи.

Дело - это определенная часть природы, представляет собой определенную ценность для ее владельца. При этом не имеет значения жива эта природа, не живая. Римское частное право вещами признавало все, что окружало человека, могло быть объектом вещного права и содержало в себе определенную ценность. Итак, римское частное право вещами признавало все то, что создано самой природой, а также то, что создано трудом человека (в частности, земля, жилье, продукты питания, предметы повседневного обихода и т.д.). Вместе с тем, римское право различало понятие вещи и товара, которые по правовому содержанию не совпадают. Товаром может быть объект, который на момент продажи в природе еще не существует (например, будущий урожай), а вещью называется только то, что уже есть в наличии в данный момент.

Мир, который нас окружает, состоит из большого количества определенных вещей, и установить критерии их деления очень трудно, а иногда просто невозможно. Но гражданско-правовой точки зрения вещи все же делятся на ряд определенных групп. Деление вещей на определенные группы обусловил их различный правовой режим, который имеет важное значение. Некоторые виды вещей остались чисто римскими, другие группы надолго пережили римское право и эпоху, в которую это разделение был проведен [9, с. 28].

## **2.2 Понятие и характеристика ограниченных вещных прав**

Вещное право - право, обеспечивающее удовлетворение интересов его обладателя путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства. В.В. Алешин утверждает, что главное место в системе вещных прав принадлежит праву собственности, но кроме него ст. 216 ГК называет и другие вещные права, а именно права на чужие вещи лиц, не являющихся собственниками. Вещное право указанных лиц является одной из правовых форм реализации собственником своих полномочий. Вещное право лиц, не являющихся собственниками позволяет им использовать чужое имущество в своих интересах. Такое использование допускается с согласия собственника, либо по прямому предписанию закона. Этим правам присущи основные признаки вещного права: следование их за вещью и абсолютный характер защиты.

Особенности вещных прав на чужое имущество:

Носит ограниченный характер и их содержание значительно уже, чем право собственника.

Производны и независимы от права собственности на ту же вещь.

Защищаются теми же способами, что и право собственности, в том числе и против самого собственника.

Перечень данной группы прав носит примерный характер, т.е. он может быть расширен, дополнен, изменен.

Вещное право по владению и пользованию чужими земельными участками.

Земельные участки и находящееся на них недвижимое имущество могут предоставляться их собственниками в пользование. Лицо, не являющееся собственником, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях, установленных собственником. Эти вещные права не охватывают всех полномочий собственника, касаются только некоторых. Их осуществление ограничивается законом и волей собственника. Владелец участка, не являющийся собственником, не может распоряжаться им.

Земельные участки могут предоставляться их собственниками в постоянное или срочное пользование, следовательно, у владельца возникают:

Право пожизненного наследуемого владения;

Право постоянного (бессрочного) пользования имуществом;

Право пожизненного наследуемого владения - вещное право бессрочно владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке и с определенной хозяйственной или потребительской целью.

Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение для производственных нужд (подсобное хозяйство, садоводство) и для удовлетворения личных (нехозяйственных) потребностей, строительства и обслуживания жилого дома, дачи.

Возникновение:

По наследству;

Приобретение жилого дома по сделке;

Объект: земельный участок.

Субъект: физические и юридические лица.

У одного гражданина могут быть для одной цели один земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения. Ст. 266, 269, 270 ГК определяют содержание права: владение, пользование, ограниченное распоряжение.

Самое широкое правомочие - пользование. Земля должна использоваться по назначению. Владелец может возводить сооружения на участке, создавать недвижимое имущество, может использовать торф, общераспространенные полезные ископаемые. При этом посеvy, плоды, доходы от реализации продукции, возведенные на участке сооружения являются собственностью землевладельца.

Распоряжение - возможность передавать другим лицам в аренду, безвозмездное пользование, по наследству без согласия собственника. Раздел земельных участков граждан, ведение фермерского хозяйства, запрещены. Не допускаются сделки, влекущие за собой отчуждение земельного участка (продажа, залог). Право носит бессрочный характер и по существу является пожизненной наследуемой арендой [7, с. 171].

Право постоянного (бессрочного) пользования имуществом И.А. Емелькина:

Субъекты: юридические и физические лица, использующие землю для сельскохозяйственного производства.

Возникновение: на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в пользование (ст.268 ГК). При реорганизации юридических лиц это право пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства.

Владелец осуществляет владение и пользование в установленных законом пределах. Владелец самостоятельно использует земельный участок в целях, для которых он предоставлен. Может возводить здания, сооружения, другое недвижимое имущество - если это создает для себя, то это становится его собственностью, а так же собственность на посеvy, посадки сельскохозяйственной продукции и доходов от ее реализации.

Владельцы могут пользоваться общераспространенными полезными ископаемыми, лесными угодьями, водными объектами. Могут сдавать участок в аренду, безвозмездное (срочное) пользование с согласия собственника.

Право землепользования может быть предоставлено промышленным, транспортным, иным учреждениям и организациям различных форм собственности, в том числе и иностранным инвесторам для несельскохозяйственных целей. Правомочия этих организаций носят строго целевой характер. Но могут использовать полезные свойства земли, сооружения, здания в случаях и порядке, предусмотренных законом.

Сервитуты - права пользования чужой вещью в интересах определенного лица; закрепляемая за гражданином или юридическим лицом возможность пользования в ограниченном объеме чужим недвижимым имуществом.

Сервитут всегда является:

Личным (т.к. закреплен за определенным лицом);

Вещным. Предмет сервитута - земельные участки, водные пути для паромов, лодок, других маломерных плавательных средств, здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельных участков.

При установлении сервитута происходит обременение имущества собственника, ибо право пользоваться земельным участком, зданием и прочим получает обладатель сервитута. Но это не лишает собственника прав владения, пользования, распоряжения имуществом. При изменении собственника имущества за обладателем сервитута его права сохраняются. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога, не может передаваться лицам, не являющимися собственниками недвижимого имущества.

Субъекты: граждане и юридические лица. Субъекты обременяемого имущества всегда являются собственниками; субъект, в интересах которого устанавливается сервитут может быть собственником земельного участка, владельцем на праве постоянного пользования.

Сервитуты могут быть:

Публичные (устанавливаются законом в интересах всех лиц, разрешая им пользование в определенных пределах конкретными видами объектов права собственности).

Частные (возникают в соответствии с законом на основании договора заинтересованного в сервитуте лица и собственника обременяемого имущества)



или по решению суда, если соглашения не удастся достигнуть).

Сервитуты устанавливаются по соглашению сторон: между лицом, требующим установления сервитута и собственником участка, здания, другого недвижимого имущества, которое должно быть обременено сервитутом. Договор подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. При недостижении соглашения вопрос решается через суд.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерного вознаграждения за пользование участком (ст.247 ГК).

Прекращение сервитута:

Прекращение сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен;

Прекращение по решению суда, если обладатель земельного участка, обремененного сервитутом, не может использовать его по назначению. (ст.276 ГК).

А так же:

при отказе обладателя сервитута от него;

гибель имущества, являющегося предметом сервитута;

отчуждение имущества, обремененного сервитутом, в собственность обладателя сервитута [10, с. 61].

Право хозяйственного ведения имуществом (гл.1,9 ГК, ст. 294-295 ГК)

По данным Ю.М. Лермонтова право хозяйственного ведения и право оперативного управления - два вида вещных прав, которые могут принадлежать только юридическим лицам, но не всем, а некоторым разновидностям. Эти права представляют собой такую правовую форму, при которой собственник имеет возможность, сохраняя за собой право собственности на имущество, передавать его в самостоятельное управление создаваемого им нового субъекта гражданского права.

Субъектами права хозяйственного ведения являются государственные унитарные предприятия (за исключением казенных предприятий) и муниципальные предприятия (ст. 294 ГК). В числе субъектов следует назвать учреждения, обладающие вещным правом самостоятельного распоряжения доходами и

имуществом, полученными от осуществления хозяйственной деятельности, допускаемой учредительными документами.

Объектами права хозяйственного ведения являются сами предприятия, как имущественные комплексы, входящие в состав этих комплексов любые виды имущества, предназначенные для деятельности предприятий: здания, оборудование, инвентарь, сырье и т.д.

Имущество, входящее в состав объектов права хозяйственного ведения группируется по фондам - основные, оборотные, специальные, что вносит определенные особенности в правовой режим каждой из этих групп имущества.

Содержание права хозяйственного ведения - государственное или муниципальное предприятие владеющее, пользующееся, распоряжающееся имуществом в пределах, очерченных законом, правовым актом. Этим подчеркивается ограниченность права хозяйственного ведения, т.к. у другого субъекта существует право собственности на это же имущество.

Ограничения касаются правомочия распоряжения. Предприятие не может без согласия собственника продавать недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ, иным способом распоряжаться этим имуществом. Остальным имуществом распоряжается самостоятельно, если иное не установлено законом или иным нормативно-правовым актом (ст.295ГК).

На объем правомочий обладателя права хозяйственного ведения влияют и права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении. Собственник решает вопросы создания предприятия, определения предметов и целей деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора предприятия, контролирует использование по назначению и сохранность принадлежащего предприятию имущества. Собственнику принадлежит право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении (ст.295 ГК). За пределами перечисленных в законе правомочий собственник не может вмешиваться в управление имуществом, находящимся в хозяйственном ведении унитарного предприятия.

Момент возникновения права хозяйственного ведения - момент передачи ему имущества собственником. Передача осуществляется после принятия собственником решения о закреплении за предприятием имущества в хозяйственное ведение (п1ст.299ГК) оформляется договором на право

хозяйственного ведения, на право оперативного управления, утверждения баланса предприятия.

Право хозяйственного ведения прекращается (п.3 ст.299 ГК) по основаниям, предусмотренным для прекращения права собственности, а так же в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника.

Возможно: а) по решению собственника в случае реорганизации предприятия б) ликвидации предприятия [12, с. 79];

Право оперативного управления (ст. 296ГК)

Субъекты права оперативного управления на имущество, закрепленное за ними собственниками, являются казенные предприятия, создающиеся на базе государственной федеральной собственности и учреждения, которые могут создаваться субъектами любой формы собственности: государственной, муниципальной, частной.

Объекты права оперативного управления - имущественные блага, перечень и правовой режим которых совпадает с режимом объекта права хозяйственного ведения.

Однако в свойстве объектов права оперативного управления значительное место занимают деньги, которые выделяются государственным и муниципальным учреждениям из соответствующих бюджетов, а учреждениям, создающим физические и юридические лица - из собственных средств учредителей.

Денежные средства, сосредоточенные в соответствующих фондах, расходуются в точном соответствии со сметами, утверждаемыми собственниками, либо органами, уполномоченными управлять их имуществом.

Содержание право оперативного управления - значительно уже права хозяйственного ведения по объему полномочий. Казенные предприятия, учреждения, осуществляющие в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Закон, очертив основные границы правомочий субъекта права оперативного управления, предоставляет собственнику широкую возможность конкретизации правового режима передаваемого в оперативное управление имущества. Собственник реализует эту возможность на этапе разработки и утверждения

учредительных документов, определяя цель деятельности создаваемого им юридического лица, назначение передаваемого ему имущества. Позднее он может реализовать ее, давая казенному предприятию, учреждению конкретные задания, касающиеся управления закрепленным за ним имуществом.

Собственник единолично решает вопросы о порядке распределения доходов казенного предприятия (п.2ст.297ГК). Вместе с тем закон закрепляет недопустимость изъятия имущества собственником, закрепленного за казенным предприятием или учреждением. Исключение - в отношении излишнего, неиспользуемого; используемого не по назначению имущества. То есть имущество собственник может изъять и распорядиться им по своему усмотрению.

Значительно ограничил закон право субъекта оперативного управления распоряжаться закрепленным за ним имуществом. Казенные предприятия могут самостоятельно решать только вопросы реализации произведенной продукции при условии, что иное не установлено законом и другими нормативно-правовыми актами. Во всех остальных случаях вопросы отчуждения как движимого, так и недвижимого имущества - только с разрешения собственника (ст.297ГК). Учреждение вообще не вправе отчуждать, распоряжаться закрепленным за ним имуществом, имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете (ст.298 ГК). Но это не касается доходов, полученных в результате хозяйственной и иной деятельности, допускаемой учредительными документами, и имущества, приобретенного за счет этих доходов. Денежными средствами, полученными от собственника, должно распоряжаться в строгом соответствии со сметой.

Возникновение и прекращение оперативного управления подчиняется правилам, применяемым к праву хозяйственного ведения (ст.299ГК). Однако прекращение права оперативного управления по воле собственника имущества может иметь место в случаях, если имущество, закрепленное за казенным предприятием или учреждением, оказалось излишним, не используется ими либо используется не по назначению, что невозможно применить к праву хозяйственного ведения.

При изменении собственника и право хозяйственного ведения и право оперативного управления сохраняется.

Защита права собственности и других вещных прав осуществляется в рамках общей гражданско-правовой защиты и связано с использованием предусмотренных законом способов защиты гражданских прав (ст.12 ГК). Это перечень открытый, возможно его расширение.

Защита права собственности - использование предусмотренных законом гражданско-правовых способов защиты в целях устранения препятствий к осуществлению права собственности (широкий смысл).

В узком смысле - совокупность способов и средств, которые применяются в связи с правонарушениями и обеспечивают восстановление нарушенных отношений.

Защита права собственности охватывается более широким понятием - «охрана отношений собственности», которая осуществляется при помощи закрепления в гражданско-правовых нормах пределов владения, пользования распоряжения принадлежащим субъектам имуществом и установления неблагоприятных последствий для лиц, нарушающих права собственников.

Охрана и защита права собственности тесно связаны друг с другом, поскольку надлежащая гражданско-правовая защита может осуществляться только в пределах охраняемых прав собственника.

В ст.45 Конституции РФ говорится, что «каждый вправе защитить свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом». Это относится и к защите права собственности. Но наиболее действенными способами защиты являются те из них, которыми предусмотрена судебная защита.

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты можно выделить:

вещно-правовые;

обязательственно - правовые;

иные способы защиты [14, с. 48].

## **Заключение**

Вещные права - это права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника, имеющие различное содержание, но всегда ограниченное по сравнению с правом собственности, реализуемые независимо от воли собственника, а также всех иных лиц и пользующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственника».

Вещные права обладают следующими признаками:

- в первую очередь вещное право сообщает его обладателю возможности по своему усмотрению как минимум владеть и пользоваться вещью, т. е. физически соприкасаться, контактировать с вещью с извлечением ее полезных свойств. В частности, под владением правильно понимать не только физическое моментальное обладание вещью или контроль над нею, но и возможность произвольного, т. е. зависящего от воли владельца, установления физического моментального обладания или контроля

- во вторых следующим качеством вещного права является то, что лицу противостоят все третьи одинаково обязанные лица.

- в третьих отличительной особенностью вещных прав является законодательно установленный их не- замкнутый перечень.

В разделе II ГК "Вещное право" выделено четыре подраздела, включающих в себя несколько глав: подраздел 1 "Владение", подраздел 2 "Общие положения о вещных правах", подраздел 3 "Право собственности", подраздел 4 "Отдельные виды вещных прав".

Вещное право, носитель которого может удовлетворить свои интересы, непосредственно воздействуя на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства. Отношения, возникающие между этим субъектом и обязанными лицами, регулируются системой норм, составляющих подотрасль гражданского права и размещенных как в ГК, так и в иных нормативных актах. Эта подотрасль охватывает как право собственности, так и В. п. лиц, не являющихся собственниками (ограниченные В.п.), в частности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного пользования им, сервитуты.

В. п.5 присущи определённые основные признаки: а) это абсолютное право, т.е. праву его носителя соответствует обязанность неопределённого круга лиц; б) оно предоставляет возможность субъекту действовать определённым образом самому (например, собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться вещью по своему усмотрению и в своем интересе); в) осуществление этого права неразрывно связано с поведением самого субъекта и последнему не требуется обращаться для реализации его к позитивным действиям обязанных лиц; г) содержанием обязанности лиц, к которым обращено В. п. субъекта, является воздержание от нарушения этого права.

Таким образом, субъективное вещное право отвечает одновременно совокупности следующих признаков: во-первых, сообщает носителю возможности по его усмотрению, пусть и в предусмотренных законом пределах, по крайней мере, владеть и пользоваться вещью (обязательственное право может и не предоставлять таких возможностей, а исключительное право имеет своим объектом «бестелесное» благо); во-вторых, не сопровождается обязанностью возвратить вещь определенному лицу (обязательственное право владения вещью внутренне предполагает существование параллельной обязанности возвратить вещь другой стороне соответствующего правоотношения - долженствования, несоблюдение которого приводит к возникновению охранительного обязательства); в-третьих, всегда поименовано в законе (обязательственное право может и не упоминаться в законе, тогда оно конструируется самими участниками оборота).

## **Список использованных источников**

Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. с изм. 30.12.2008 г.//  
Российская газета, № 237, 25.12.1993

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I): Кодекс от 30.11.1994 г. №  
51-ФЗ с изм. и доп. от 11.01.2016 г. № 8-ФЗ// Российская газета, № 238-239,  
08.12.1994 г.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II): Кодекс от 26.01.1996 г. №  
14-ФЗ с изм. и доп. от 18.07.2016 г. № 216-ФЗ// Российская газета, № 23, 24, 25, 07,  
08.01.1996 г.

О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон  
от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ// Российская газета, № 2749, 20.07.2001

О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации  
по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные  
объекты недвижимого имущества: Федеральный закон 30 июня 2006 года N 93-  
ФЗ, Москва// Российская газета, № 4112, 07.07.2006

Алексеев С.С. Право собственности: проблемы теории. – М.: Норма, 2014. – 240 с.

Алешин В.В. О некоторых особенностях вещных прав в российском частном праве // Вестник российского государственного университета. – М.: Российский государственный гуманитарный университет, 2013. -. 2010. - № 4.-С. 167-176

Ахметьянова З.А. Вещное право. – М.: Статут, 2015. – 360 с.

Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. – М.: Эксмо, 2014. – 192 с.

Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. – М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 416 с.

Камышанский В.П. Право собственности: Пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 303 с. ISBN 5-238-00158-4

Лермонтов Ю.М. Право собственности и другие вещные права – применение на практике// Все для бухгалтера. – М.: ООО "Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ", 2014. -. – № 6, с. 75-83

Новицкий И.Б. Вещные права: система, содержание, приобретение . – М.: «Статут», 2014. – 464с.

Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве// Журнал российского права. – М.: Норма, 2015. - ISSN 1605-6590. 2010. - № 12, с. 42-50

Щенникова Л.В. Вещное право. – М.: «Юристъ», 2014. – 190с.