

Челебиева Лиля Серверовна

студент
Российский государственный университет
правосудия имени В.М. Лебедева
Крымский филиал
Симферополь, Россия

ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ¹**Аннотация**

Рассматриваются вопросы защиты гражданских прав и ответственности в контексте реализации охранительной функции гражданского права в сфере земельных отношений. Проводится анализ действующего гражданского законодательства, регламентирующего ограниченные вещные права, судебной практики и научных подходов к классификации таких прав. Особое внимание уделено принципу следования, регистрации вещных прав, а также перспективе признания отдельных ограниченных вещных прав объектами недвижимости. Результатами исследования являются систематизация видов ограниченных вещных прав, их классификация на три группы, а также выявление функционального значения каждого вида в современном правовом обороте. Сделан вывод о необходимости более четкого законодательного регулирования ограниченных вещных прав, расширения их участия в гражданском обороте, а также признания некоторых из них недвижимыми объектами с самостоятельной государственной регистрацией в составе основного объекта недвижимости.

Ключевые слова: земельное законодательство, вещные права, земельные участки

В сфере землепользования присутствует возможность осуществления прав на земельные участки в форме собственности или же как владение ограниченным вещным правом. Обширный массив ограниченных вещных прав узаконен в рамках действующего гражданского законодательства, определяющего разнообразные формы такого владения.

Ограниченные вещные права отличаются от права собственности тем, что они: имеют более узкий объем прав; непосредственно связаны с определенным объектом (то есть, право преследует объект, а не лицо); и сохраняют свои характеристики, даже если собственность на объект меняется [5].

Земельный участок, является фундаментальным элементом в системе недвижимого имущества, формирующим неотъемлемую базу для существования и функционирования инфраструктурных объектов, включая жилища, архитектурные строения и различные сооружения. Эти постройки и объекты зодчества в каждом аспекте оказываются неразрывно связанными с земельными участками, фактически представляя собой их расширение и интегрированный компонент.

¹ Научный руководитель: Аблякимова Эльвина Эрнесовна, канд. юрид. наук, доцент кафедры административного и финансового права, Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева, Крымский филиал

Право собственности на земельный участок предоставляет владельцу полные права владения, пользования и распоряжения. Однако, законодательство может устанавливать ограниченные права других лиц на этот же участок, которые позволяют им использовать и распоряжаться им частично, сохраняя при этом право собственности. Эти ограниченные права могут быть обусловлены законом или договором и могут включать право управления, продажи, или даже приоритетное право на покупку участка.

Современные исследования всё чаще подчеркивают важность «единства объекта» применительно к земле и строениям. Согласно этому принципу, любое строение, возведённое на земельном участке и признанное собственностью, становится неотъемлемой частью этого участка. Это означает, что отделить судьбу строения от судьбы участка практически невозможно без риска повреждения или изменения строения. Таким образом, все надземные и подземные постройки юридически связаны с земельным участком, на котором они расположены.

Строения и объекты инфраструктуры, которые были возведены на территории, находящейся в частной собственности другой стороны, и относящиеся к категории временных (некапитальных) сооружений или же созданные в рамках ограниченного права собственности (к примеру, сервитут), или посредством договорной обязанности (аренда), и при этом отличающиеся отсутствием устойчивой связи с землей, необходимо считать неотъемлемыми элементами того земельного участка, на котором они расположены [3].

Ученые предлагают признать некоторые вещные права недвижимостью. Это позволит интегрировать их в гражданский оборот и привязать к основной недвижимости. Такое право должно регистрироваться в государственном реестре, как самостоятельная запись, но в рамках основного объекта недвижимости. Это означает, что эти права не существуют автономно, а являются составной частью основной недвижимости. Такое правовое решение может быть реализовано через юридическую фикцию, позволяющую рассматривать эти права как объекты гражданско-правовых сделок, при этом определённые части строения могут оставаться объектами самостоятельных прав, в зависимости от конкретных условий договора или закона.

Предлагается разделить вещные права на три категории, основанные на содержании и целях прав:

1) Права пользования чужим земельным участком (узуфрукт, сервитуты, эмфитевзис, право застройки);

2) Права на будущее приобретение чужого земельного участка (право преимущественной покупки, опционы);

3) Права на реализацию чужого земельного участка (ипотека, залог, вещные обременения).

Данное разделение основано на различиях в характере и сферах применения прав.

Сервитут, ключевое вещное право, предписано законодательством как наделение субъекта полномочиями, определёнными возможностями в отношении земли, не принадлежащей ему напрямую. Этот юридический институт предусматривает ограниченный спектр использования чужой территории, что даёт право выполнять специализированные функции для ведения хозяйственной деятельности на данном земельном участке.

Сервитут – это ограниченное вещное право, предоставляющее право ограниченного использования имущества другого лица. Сервитут обязывает собственника обременённой недвижимости терпеть определённые ограничения своих прав владения, пользования и распоряжения. Однако, полное право собственности на недвижимость не отчуждается. Существенным элементом сервитута является право следования, означающее, что ограничения, установленные сервитутом, сохраняются при переходе права собственности на обременённую недвижимость к другому лицу [1].

Согласие сторон является основой установления сервитута для вещей, находящихся в частной собственности. В отсутствие взаимного согласия урегулирование вопроса о сервитуте возлагается на судебные органы, обладающие правом наложения обязательств в принудительной мере, согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ.

В зарубежной правовой доктрине узуфрукт, как правило, связан с наследованием и семейным правом, предоставляя право на владение и пользование имуществом (часто в рамках наследства или дарения). Это право включает не только физический доступ к имуществу, но и возможность извлечения дохода от него, включая любые полученные выгоды.

Узуфрукт, как ограниченное вещное право, публичного и абсолютного характера, с принципом «следования», предоставляет субъекту право пользования и

владения объектом, включая извлечение прибыли. Право собственности сохраняется за собственником объекта, а узурфрукт неотчуждаем и не переходит по наследству. Эта специфическая правовая конструкция предоставляет временное право на использование объекта с обязательным сохранением его первоначального состояния.

Суперфиций, представляя собой ограниченное вещное право с абсолютным свойством, наделяет застройщика полномочиями по владению земельным участком и его использованию в целях возведения архитектурных объектов и последующей эксплуатации таковых.

Эмфитевзис, как вещное право долгосрочного пользования землей, предоставляет широкие права владения, использования и, в определенных случаях, переуступки прав на земельные участки, преимущественно с аграрной направленностью. Это право устанавливает долгосрочные, потенциально наследственные, отношения между собственником и пользователем земли, обеспечивая устойчивую структуру земельного оборота.

В современной практике градостроительства, эффективная защита экологических интересов и реализация инфраструктурных проектов, включая прокладку коммуникационных сетей и строительство автотрасс и железнодорожных линий, требуют установления правил, регулирующих приобретение земель. В этом контексте, законодательно закреплённое преимущественное право на покупку земельных участков для публичных объединений, таких как муниципалитеты или местные органы власти, приобретает значительную важность. Этот механизм регламентирует и частные взаимоотношения, такие как согласованное преимущественное право приобретения земли семьями для сохранения предприятия или владения недвижимостью в пределах рода.

Тем не менее, институт предоставления преимущественного права на покупку находит своё применение не только в сфере общественного, но и частного права. Подобная прерогатива в частных сделках является ключевой и в случаях, когда соседние участки передаются новым владельцам или когда, выбор стоит в пользу сохранения бизнеса в рамках семьи. Кроме того, закон предусматривает выделение преимущественного права покупки для лиц, имеющих жилую площадь в аренде, совладельцев объединённого владения или наследников, обладающих общей долей собственности [4].

Право преимущественного приобретения недвижимости может быть обусловлено различными правовыми актами, зачастую закрепляясь в договорах (купли-продажи, дарения) либо в специальных соглашениях. Это право может быть временным или распространяться на серию сделок. Отдельные договоры могут прямо предоставлять такое право, например, членам семьи или предусматривать право обратной покупки. Важным случаем является предоставление приоритета в приобретении недвижимости арендатору, и аналогичное право может быть закреплено, к примеру, в завещании. Таким образом, юридические основания для права преимущественного приобретения разнообразны и многогранны.

Вещное право, обеспечивающее получение регулярных имущественных выгод или периодических платежей, основано на концепции вещных обременений. Это право на земельный участок может быть установлено как на определенный срок, так и пожизненно. Его обеспечение реализуется путем привлечения земельной собственности в качестве гарантии выполнения обязательств, с возможностью принудительного взыскания при неисполнении.

Имущественные обязательства, ограничивающие использование недвижимости, предоставляют права в следующих аспектах: установление права пользования участком земли; возможность санкционированного получения удовлетворения по долговым обязательствам, производимым из стоимости участка, наложением исполнительного взыскания на данный объект; адаптация ранее оговоренных условий владения или пользования в контексте последующих изменений, без необходимости проведения дополнительных процедур согласования при условии, что характер и масштаб назначенных обязательств можно точно установить из положений договора, подразумевающего оценочное условие.

Список использованных источников

1. Алексеева, О. Г. Вещные права лиц, не являющихся собственниками (ограниченные вещные права): общая характеристика / О. Г. Алексеева // Гражданское право: Учебник в 2 томах. Том 1. – Москва: ООО «Издательство «СТАТУТ», 2016. – С. 366-377. – EDN: WHZWSP.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

3. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки: Дис. ... д.ю.н. М., 2010. – 460 с. – EDN: QFOSHJ.

4. Кархалев Д.Н. Вещные права на земельные участки / Д.Н. Кархалев, А.П. Томина // Аграрное и земельное право. – 2022. – № 5(209). – С. 49-54. – DOI: 10.47643/1815-1329_2022_5_49. – EDN: PLZYCU.

5. Суханов, Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк: учебное пособие / Е.А. Суханов, 2017. – 561 с. – ISBN 978-5-8354-1320-1. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1080095> (дата обращения: 21.04.2025). – Режим доступа: по подписке.