

УДК 347.22

**НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Воронова С. П.¹

студентка

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация: В работе рассматриваются системные недостатки правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки в РФ, включая отсутствие закрытого перечня таких прав и нарушение принципа единства судьбы земли и строений. Анализируется содержание законопроекта о реформе раздела II ГК РФ, предусматривающего введение права застройки (суперфиция) и права постоянного владения и пользования (эмфитевзиса). Автор приходит к выводу, что затягивание принятия системных изменений и точечные правки кодекса усугубляют правовую неопределённость и препятствуют стабильности оборота земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, вещное право, ограниченные вещные права, право собственности, реформа гражданского законодательства, правовое регулирование

***CERTAIN PROBLEMATIC ISSUES OF LEGAL REGULATION OF LIMITED
PROPERTY RIGHTS TO LAND PLOTS***

¹ Научный руководитель: к.ю.н., доц. Александров А.Ю., доцент кафедры юриспруденции Калужского государственного университета им. К.Э. Циолковского

Voronova S.P.²

student

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Abstract: the paper builds systemic shortcomings in the legal regulation of limited proprietary rights to land plots in the Russian Federation, including the absence of a closed list of such rights and the violation of the principle of the unity of fate of land and buildings. The content of the draft law on the reform of Section II of the Civil Code of the Russian Federation, providing for the introduction of the right of development (superficies) and the right of permanent possession and use (emphyteusis), is analyzed. The author concludes that the delay in adopting systemic changes and ad hoc amendments to the code exacerbate legal uncertainty and impede the stability of land plot transactions.

Keywords: land plot, proprietary rights, limited real rights, ownership right, civil law reform, legal regulation.

Гражданское право различает два основных вида прав: вещные и обязательственные. В рамках земельного права вещные права служат для закрепления отношений собственности на землю.

По мнению Халиловой Р. М. «вещным правом является абсолютное субъективное гражданское право лица, предоставляющее ему возможность непосредственного господства над конкретной вещью и отстранение от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками» [4].

Ведущее место среди всех прав на земельные участки принадлежит праву собственности, поскольку именно собственник наделен всей совокупностью

² Scientific supervisor: PhD, Assoc. Prof. Alexandrov A. Yu., Associate Professor of the Department of Jurisprudence at the Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky.

правомочий — владения, пользования и распоряжения землей. Вместе с тем российское законодательство закрепляет и иные вещные права на землю, к числу которых относятся право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, а также сервитут.

Ограниченные вещные права являются изъятиями из полноты права собственности и наделяют определенными правомочиями третьих лиц. При столкновении права собственности и ограниченного вещного права преимущество отдается последнему. Так, собственник не вправе чинить препятствия лицу, обладающему сервитутом, в использовании вещи. В отличие от абсолютного по своей природе права собственности, ограниченное вещное право представляет собой право на вещь, находящуюся в собственности иного лица. Хотя категория "право на чужую вещь" охватывает и другие законные основания владения (к примеру, аренду), именно ограниченные вещные права на имущество стесняют собственника в реализации его правомочий. Кроме того, обладатели таких прав могут требовать их защиты от любых нарушений, в том числе со стороны самого собственника. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком подлежит государственной регистрации и может быть установлено исключительно в отношении физических лиц.

Правовое регулирование ограниченных вещных прав на земельные участки в Российской Федерации на протяжении длительного периода отличается разрозненностью, отсутствием целостной концепции и внутренней несогласованностью. Существующий раздел II Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права» создавался в условиях переходного этапа, когда земля в основном находилась в государственной собственности, а вовлечение недвижимости в оборот достигалось за счет искусственного разрыва правовой связи между зданиями, сооружениями и земельными участками, на которых они расположены [3]. Данная модель, обеспечившая запуск рыночных отношений в 1990-е годы, на сегодняшний день утратила свою эффективность и приходит в противоречие с традиционными континентальными подходами к

недвижимости, согласно которым земельный участок рассматривается как основной объект, а строения — как его составные элементы.

Изучение норм действующего Гражданского кодекса Российской Федерации в совокупности с положениями «Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации» дает основания для выделения ряда фундаментальных изъянов в механизме правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные наделы [1, 2].

1. В статье 216 ГК РФ закреплён лишь ориентировочный, незамкнутый круг ограниченных вещных прав, при этом их исчерпывающего реестра не приводится, а сущностное наполнение большинства из них не раскрывается. По меткому замечанию В.В. Витрянского, «существующая система вещных прав «весьма убогая» и ориентирована главным образом на обслуживание государственной собственности» [3].

2. Сохраняется унаследованный от переходного периода подход, в рамках которого строения и сооружения позиционируются как автономные объекты недвижимости, искусственно обособленные от земельного участка, на котором они расположены.

3. В тексте ГК РФ отсутствуют легальные дефиниции, которые бы определяли само понятие вещного права, а также фиксировали его неотъемлемые признаки и свойства.

4. Категория владения в нынешней правовой парадигме не обрела статуса самостоятельного фактического состояния, а потому не обеспечена специальным (посессорным) механизмом защиты.

5. Такие правовые институты, как сервитут, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, характеризуются либо недостаточной степенью нормативной детализации, либо представляют собой анахронизмы переходной эпохи, не соответствующие запросам актуального хозяйственного оборота.

Разработанный ко второму чтению и подвергшийся дополнительной шлифовке усилиями специальной рабочей группы Совета при Президенте РФ по кодификации в период 2018–2019 годов законопроект предполагает радикальный пересмотр содержания раздела II ГК РФ, которому планируется присвоить заголовок «Вещное право» [3]. Принципиальные новации, затрагивающие сферу ограниченных вещных прав на земельные участки, сводятся к нижеследующему.

1. Проектируемые нормы учреждают две типовые модели правомочий, обеспечивающих возможность экстенсивной эксплуатации земельных массивов вне зависимости от того, в чьей собственности они пребывают:

А) Право застройки (суперфиций) представляет собой устанавливаемое на конкретный период (от пятидесяти до ста лет), возмездное и обладающее оборотоспособностью правомочие владения и использование постороннего земельного участка, предназначенное для возведения на нем зданий либо сооружений с их дальнейшей утилизацией. В число существенных параметров соглашения об установлении данного права входят: описание будущей постройки, ее пространственная локализация в границах участка, продолжительность действия правомочия и величина взимаемой платы.

Б) Право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) является правомочием по владению и извлечению полезных свойств из чужой земли в тех видах деятельности, которые сопряжены с эксплуатацией ее естественных качеств (аграрное производство, лесоводство, рыбозаповедение, охота, формирование особо охраняемых природных комплексов). Указанное право презюмируется либо как не имеющее временных ограничений, либо как длящееся в течение значительного срока (не менее пятидесяти лет); оно носит возмездный характер и допускает передачу иным субъектам. В ситуациях, когда обременяемый надел относится к разряду государственных или муниципальных земель, размер взимаемой за эмфитевзис платы лимитирован суммой земельного налога.

2. В отличие от конструкции сервитута, обе приведенные модели наделяют правообладателя правомочием владения, чем достигается существенное расширение спектра его возможностей по хозяйственному освоению участка.

3. Законопроект регламентирует постулат о единстве юридической участи земельного надела и локализованных на нем строительных объектов. Отчуждение участка его владельцем, одновременно выступающим собственником возведенных там построек, становится недопустимым без одновременного отчуждения данных строений.

4. Феномен владения получает определение через категорию «фактического господства лица над вещью» и дистанцируется от права собственности и прочих вещных прав. Учреждается универсальный механизм посессорной защиты, который может быть задействован любым фактическим обладателем вещи — как легитимным, так и не обладающим титулом, — вне прямой зависимости от наличия у него формального права на объект.

5. В проекте закрепляется закрытый каталог разновидностей сервитутов (сервитуты перемещения, строительные, мелиоративные, горные, коммунальные) и вводится прямой запрет на введение обременений, не поименованных в ГК РФ.

Анализ действующего гражданского законодательства свидетельствует о том, что в период с 2012 по 2025 годы в Гражданский кодекс Российской Федерации были внесены отдельные существенные изменения, в частности, касающиеся недвижимого имущества и уточнения дефиниций земельного участка, зданий и помещений. Однако, как показывает практика, эти точечные корректировки, не сопровождавшиеся системной реформой вещного права, не смогли решить его ключевые проблемы. Более того, в процессе принятия отдельных частей законопроекта в окончательном тексте ГК РФ возникли многочисленные коллизии, не предусмотренные Концепцией и не

обсуждавшиеся с разработчиками, что привело к утрате ряда важных положений и появлению внутренних противоречий.

Проведенное исследование подтверждает наличие системных недостатков в действующем правовом регулировании ограниченных вещных прав на земельные участки, коренящихся в переходном характере первоначальной редакции ГК РФ. Предлагаемая реформа раздела II ГК РФ, основанная на принципах восстановления единства объекта недвижимости, введения закрытого перечня вещных прав, создания двух базовых моделей (права застройки и права постоянного владения и пользования) и формирования института владельческой защиты, обладает потенциалом для устранения накопившихся противоречий и обеспечения стабильности гражданского оборота земли.

Тем не менее, затянувшийся процесс принятия законопроекта, усугубленный параллельной фрагментарной правотворческой деятельностью, создает существенные риски дальнейшей деградации института вещных прав.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. "Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/ (дата обращения: 19.04.2026)

3. Василий Витрянский: "Надеюсь, после принятия всех отдельных законов в рамках реформы гражданского законодательства появится возможность очистить текст ГК РФ от всех "теневых" поправок" – Текст :

электронный // Портал ГАРАНТ.РУ: сайт. – URL: <https://www.garant.ru/interview/1459034/> (дата обращения: 19.04.2026).

4. Халилова Р.М. Гражданское право. Общая часть. Учебное пособие (Курс лекций) для направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция, профилей «Гражданское право», «Уголовное право». Махачкала: ДГУНХ, 2020. – 283 с.