

# ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ НЕДВИЖИМОСТИ

№ 2  
2021

Учредитель: Издательская группа «ЮРИСТ»

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ИЗДАНИЕ.

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций.

ПИ № ФС 77-33095 от 11.09.2008 г. Издается с 2003 г.

## Редакционная коллегия:

Авеков В.В., к.э.н.;  
Владова И.И.;  
Землякова Г.Л., д.ю.н., доцент;  
Кирсанов А.Р., к.ю.н.;  
Липски С.А., д.э.н., доцент;  
Окунев А.И., к.ю.н.;  
Полтораки Г.В.;  
Самойлова А.С., д.ю.н., профессор;  
Тоцкий Н.Н., к.ю.н.;  
Черновол Е.Н.;  
Шмаков А.Г.

## Главный редактор:

Автономов А.С., д.ю.н., профессор

## Заместитель главного редактора:

Долинская В.В., д.ю.н., профессор;

## Главный редактор ИГ «Юрист»:

Гриб В.В., д.ю.н., профессор,  
чл.-корр. РАО, заслуженный юрист РФ

## Центр редакционной подписки:

Тел. (495) 617-18-88  
podpiska@lawinfo.ru

Редакция: Лаптева Е.А., Соловьева Д.В.

## Адрес издательства/редакции:

115035, г. Москва, Космодамианская наб.,  
д. 26/55, стр. 7. Тел.: (495) 953-91-08.

E-mail: avtor@lawinfo.ru

www.lawinfo.ru

## Подписка по России:

«Объединенный каталог.  
Пресса России» — инд. 15096,  
а также через Интернет — www.lawinfo.ru

Отпечатано в типографии

«Национальная полиграфическая группа».

248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.

Тел.: (4842) 70-03-37

Формат 60x90/8. Печать офсетная. ISSN 2072-4373.

Физ. печ. л. 4,0. Общий тираж 2000 экз.

Номер подписан в печать: 22.10.2021.

Номер вышел в свет: 11.11.2021.

© ИГ «ЮРИСТ», 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

### АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

**Журило П.И.** Механизм принятия решения о реновации  
жилого фонда собственниками .....3  
**Климентьева С.В.** Проблемы ЖКХ в условиях пандемии .....5

### ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

**Нигматуллина Э.Ф.** Правовые средства в земельном праве .....8

### ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВЫХ РЕЖИМОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Ушакова А.П.** Государственное управление на стадии  
установления публичного сервитута .....12

### ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

**Макаров О.В.** Гражданско-правовые формы строительства,  
реконструкции и капитального ремонта объектов  
недвижимости: исходные понятия, проблемы и соотношения.... 16

### КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

**Батуева Э.Ц.** Межведомственное информационное  
взаимодействие как залог актуальности данных  
Единого государственного реестра недвижимости.....20

### ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

**Чепига Т.Д.** Право на заключение договоров аренды  
земельных участков как предмет спора в деле  
о несостоятельности (банкротстве).....23

**Шереметьева Н.В.** Формы и способы защиты  
ограниченных вещных прав .....28

### СОБЫТИЯ И МЕРОПРИЯТИЯ

XX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций  
в области строительства .....34

**Внимание наших авторов!** Отдельные материалы журнала  
размещаются в справочной правовой системе «КонсультантПлюс».

Полная или частичная перепечатка авторских материалов без письменного  
разрешения авторов статей или редакции преследуется по закону.

Цена свободная.

# LEGAL ISSUES OF REAL ESTATE

**No. 2  
2021**

**Founder: Jurist Publishing Group**

SCIENTIFIC-PRACTICE AND INFORMATION JOURNAL.

Registered at the Federal Service for the Monitoring in the Sphere of Communication and Mass Communications.

PI No. FC 77-33095, September 11, 2008. Published since 2003.

## **Editorial Board:**

Avekov V.V., PhD in Economy;

Vladova I.I.;

Zemlyakova G.L., LL.D., Associate Professor;

Kirsanov A.R., PhD in Law;

Lipsky S.A., LL.D., Associate Professor;

Okunev A.I., PhD in Law;

Poltorak G.V.;

Samojlova A.S., LL.D., Professor;

Totskij N.N., PhD in Law;

Chernovol E.N.;

Shmakov A.G.

## **Editor in Chief:**

Avtonomov A.S., LL.D., Professor

## **Deputy Editor in Chief:**

Dolinskaya V.V., LL.D., Professor

## **Editor in Chief**

### **of Jurist Publishing Group:**

Grib V.V., LL.D., Professor,  
corresponding member of the RAE,  
Honored lawyer of the RF

## **Editorial Subscription Centre:**

Tel.: (495) 617-18-88

podpiska@lawinfo.ru

**Editorial Staff:** Lapteva E.A., Solovyova D.V.

## **Address publishers / editors:**

Bldg. 7, 26/55, Kosmodamianskaya

Emb., Moscow, 115035.

Tel.: (495) 953-91-08

**E-mail:** avtor@lawinfo.ru

**www.lawinfo.ru**

## **Subscription in Russia:**

Unified Catalogue. Russian Press — 15096,

www.lawinfo.ru

Printed by National Polygraphic Group Ltd.

Bldg. 2, street Svetlaya, Kaluga, 248031.

Tel.: (4842) 70-03-37

Size 60x90/8. Offset printing. ISSN 2072-4373

Printer's size 4,0. Circulation 2000 copies.

Passed for printing: 22.10.2021.

Issue published: 11.11.2021.

© Jurist Publishing Group, 2021

## CONTENTS

### **RELEVANT ISSUES OF LEGAL PRACTICE**

**P.I. Zhurilo.** The Mechanism for Making a Decision  
on the Renovation of a Residential Accommodation by Owners .....3

**S.V. Klimentyeva.** Problems of the Housing and Utilities Sector  
in the Conditions of the Pandemic .....5

### **LAND LAW**

**E.F. Nigmatullina.** Legal Means in Land Law .....8

### **FEATURES OF LEGAL REGIMES OF REAL ESTATE OBJECTS**

**A.P. Ushakova.** Public Administration at the Public Easement  
Establishment Stage .....12

### **LEGAL ASPECTS OF CONSTRUCTION**

**O.V. Makarov.** Civil Law Forms of Construction,  
Reconstruction and Major Repair of Real Estate Objects:  
Basic Concepts, Problems and Correlations .....16

### **CADASTRAL REGISTRATION OF REAL ESTATE**

**E.Ts. Batueva.** Inter-Departmental Information Exchange  
as a Guarantee of the Relevance of Data in the Unified State  
Register of Real Estate .....20

### **CIVIL LAW**

**T.D. Chepiga.** The Right to Conclude Land Plot  
Lease Agreements as the Matter in Controversy  
in an Insolvency (Bankruptcy) Case .....23

**N.V. Sheremetyeva.** Forms and Means of Protection  
of Limited Proprietary Rights .....28

### **EVENTS**

The 20th All-Russian Congress of Self-Regulated Organizations  
in the Field of Construction .....34

#### **For the attention of our authors!**

Some materials of the journal may be placed  
at ConsultantPlus reference legal system.

Complete or partial reproduction of materials without written permission  
of authors of the articles or the editorial board shall be prosecuted  
in accordance with law.

Free market price.

## Формы и способы защиты ограниченных вещных прав

**Шереметьева Наталья Владимировна,**

помощник судьи Арбитражного суда Приморского края,  
старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин  
Владивостокского государственного университета экономики и сервиса,  
соискатель Российского государственного университета правосудия  
*nata-sheremet@mail.ru*

Исследование посвящено вопросам форм и способов защиты ограниченных вещных прав в законодательстве Российской Федерации. Рассматриваются разнообразные подходы об определении форм и способов защиты ограниченных вещных прав. Делается заключение о необходимости точного правового утверждения форм и способов защиты ограниченных вещных прав.

**Ключевые слова:** вещное право, ограниченные вещные права, защита ограниченных вещных прав, формы защиты ограниченных вещных прав, способы защиты ограниченных вещных прав.

### Forms and Means of Protection of Limited Proprietary Rights

**Natalya V. Sheremetyeva**

Assistant Judge of the Commercial Court of the Primorsky Territory  
Senior Lecturer of the Department of Civil and Legal Disciplines  
of the Vladivostok State University of Economics and Service  
Degree-Seeking Student of the Russian State University of Justice

The research is devoted to the issues of forms and methods of protection of limited property rights in the legislation of the Russian Federation. Various approaches to defining the forms and methods of protecting limited property rights are considered. A conclusion is made about the need for precise legal approval of the forms and methods of protection of limited property rights.

**Keywords:** property law, limited property rights, protection of limited property rights, forms of protection of limited property rights, methods of protection of limited property rights.

Институт прав на чужое имущество имеет давнюю историю, которая берет свое начало еще в римском праве, постепенно трансформируется и приобретает особое значение. Кроме того, в условиях, когда ускорились процессы глобализации, интеграции, открылся свободный доступ на рынки других стран, для отечественной практики и современной юридической науки, в частности гражданского, семейного, жилищного права и т.д., решение вопроса защиты прав на чужое имущество становится очень актуальным. В контексте сказанного требуют углубленного исследования современные механизмы защиты прав на чужое имущество ввиду необходимости учета положительного зарубежного опыта. Так, институт прав на чужое имущество нашел свое закрепление в праве и законодательстве многих зарубежных стран мира в комплексе с особенностями его защиты, став отражением распространенной судебной практики и обоснованных доктринальных подходов.

Доктрина прав всегда находилась в центре научного внимания, что вполне оправдано и обусловлено их базисным характером в общей цивилистической доктрине. Однако все же вне поля

зрения исследователей находится проблема перехода прав на чужие вещи, оставляет отпечаток на состоянии правоотношений по их реализации. В то же время необходимость изучения указанного аспекта института прав на чужие вещи обусловлена и проблемами правоприменения, и необходимостью создания научно обоснованной концепции перехода прав.

Стоит отметить, что отношения, возникающие при реализации прав на чужие вещи, являются содержательно сложными правоотношениями между соответствующими субъектами — между собственником вещи и лицом, в пользу которого было установлено это право, а также между уполномоченным лицом, имеющим вещное право на чужие вещи, и всеми третьими лицами, в том числе и владельцем. Если вопрос применения правопреемства в первом правоотношении был решен отрицательно, то следует проанализировать, возможно ли правопреемство вещного права на чужие вещи от одного уполномоченного субъекта (владельца ограниченного вещного права) к другому (нового владельца ограниченного вещного права).

Вопрос, какие способы защиты (обязательно-правовые или вещественно-правовые)

следует применять в случае нарушения прав человека на чужое имущество его владельцем и в роде возникшей в связи с этим конкуренции исков, всегда вызывал оживленную дискуссию среди ученых.

Важно отметить, что лицо, имеющее вещное право на чужое имущество, имеет право на защиту этого права, в том числе и от собственника имущества в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Эффективность защиты нарушенного вещного права на землю определяется, как и в каждом гражданском деле, процессом доказывания.

В процессуальной литературе указывается, что институт доказывания неразрывно связан с понятием «доказательство», поскольку юридически значимые факты и обстоятельства, составляющие предмет доказывания по делу, доказываются и устанавливаются именно с помощью доказательств, поэтому работу с доказательствами обоснованно считают основным содержанием судебного производства<sup>1</sup>.

Именно доказательства осуществляют основную информативную функцию в процессе. Об информативности доказательств в контексте исследования природы вещественных доказательств указывает и Е.А. Суханов, который отмечает, что информативность вещественных доказательств позволяет подтвердить наличие или отсутствие прямой или косвенной причинно-следственной связи с обстоятельствами дела, имеющими значение для дела<sup>2</sup>.

Стоит отметить, что законодательные подходы к процессуальным доказательствам являются универсальными. Это означает, что в процессуальном законе предоставляется универсальное значение доказательств, то есть не выделяется специальных доказательств отдельных категорий судебных дел. Это касается и дел о защите прав на землю. В таких категориях дел применяются общеуниверсальные средства доказывания, которые определены в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации (далее — ГПК РФ), которыми являются общеуниверсальные средства доказывания: письменные, вещественные и электронные доказательства; выводы экспертов; показания свидетелей.

Именно в предмете доказывания раскрывается специфика обозначенной в исследовании категории гражданских дел.

В свою очередь, предмет доказывания формируется на базе нормативных актов, договоров о вещном праве на конкретный земельный участок.

По поводу указанного выше в научной литературе совершенно верно указывается, что предмет доказывания земельных споров окончательно формируется на основании одной или совокупности норм земельного законодательства при рассмотрении дела<sup>3</sup>.

Вышеупомянутая научная позиция соотносится и с делами о защите нарушенного вещного права на землю, которые рассматриваются в порядке гражданского судопроизводства.

Соответствующее вещное право на конкретный земельный участок возникает по закону или договору (например, право аренды земельного участка — на основании договора аренды земельного участка).

В ГК РФ определено, что основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, в частности основанием возникновения гражданских прав и обязанностей в вещном праве, являются: договоры и другие сделки; создание литературных, художественных произведений, изобретений и других результатов интеллектуальной деятельности; причинение имущественного (материального) и морального вреда другому лицу; другие юридические факты.

Исходя из законодательных положений, регламентирующих соответствующее вещное право на земельный участок, и будет формироваться предмет доказывания при разрешении гражданских дел. В этом плане также имеет значение и наличие договорных отношений (договор аренды, договор суперфиция и т.д.).

Итак, истец должен доказать факт нарушения его соответствующего вещного права на землю.

В соответствии с предписаниями ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований или возражений, кроме случаев, установленных настоящим Кодексом. Доказательства представляются сторонами и другими участниками дела, доказывание не может основываться на предположениях<sup>4</sup>.

Гражданским процессуальным законодательством установлены основания для освобождения от доказывания, это касается и дел о защите нарушенного вещного права на землю<sup>5</sup>.

Сейчас в судебной практике сформированы основания для освобождения от судебного доказывания по общим признакам разграничения преюдициальных обстоятельств и правовой оценки судом обстоятельств дела, что имеет место в судебной практике Верховного Суда Российской

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. 560 с.

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Журнал российского права. 2016. № 4. С. 33–38.

<sup>3</sup> Синицын С.А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном гражданском праве: актуальные проблемы. М. : Инфотропик Медиа, 2015. 340 с.

<sup>4</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

<sup>5</sup> Там же.

Федерации. Так, по выводам суда кассационной инстанции, преюдициальное значение по делу предоставляется обстоятельством, установленным судебными решениями, а не правовой оценкой таких обстоятельств, осуществленной другим судом. Преюдициальное значение имеют только решения по делу, в котором участвуют те же лица или лицо, в отношении которого установлены эти обстоятельства. Преюдицию образуют исключительно те обстоятельства, которые непосредственно исследовались и устанавливались судом, что отражено в мотивировочной части судебного решения. Преюдициальные факты отличаются от оценки другим судом обстоятельств дела<sup>6</sup>.

В контексте вышеизложенного к преюдиции относятся обстоятельства, установленные вступившим в силу судебным решением в отношении конкретного лица/лиц, являющихся сторонами в процессе решения вопроса защиты вещного права на землю в другом гражданском деле, или обстоятельства отсутствия нарушения такого права.

Именно факты о наличии нарушения или непризнания соответствующего права отражены в основаниях иска. По этому поводу С.А. Синицын указывал, что основания иска составляют обстоятельства, которыми истец обосновывает свои требования: юридические факты материально-правового характера определяются нормами материального права, регулируемыми спорные правоотношения, их возникновение, изменение, прекращение. Активные основания иска подтверждают, что именно спорное право принадлежит истцу, а на ответчика возложена определенная обязанность<sup>7</sup>.

Указанная теоретическая позиция в полной мере коррелирует и с законодательными положениями, в частности, относительно формы и содержания искового заявления по гражданским делам. Так, согласно ГПК РФ исковое заявление должно содержать изложение обстоятельств, которыми истец обосновывает свои требования; указания доказательств, подтверждающих указанные обстоятельства<sup>8</sup>.

Итак, истец по делам о защите прав на землю в порядке гражданского судопроизводства должен доказать факт наличия у него соответствующего права или права на защиту своего субъективного права, а также факт нарушения вещного права со стороны ответчика или создания угрозы о нарушении такого права.

Вышеупомянутые обстоятельства и входят в предмет доказывания по делам о защите прав

на землю в порядке гражданского судопроизводства.

Также ответчик наделен правом на возражения против иска. Собственную правовую позицию ответчик вправе изложить в отрицании по исковому заявлению (ГПК РФ)<sup>9</sup>.

В возражении против иска по делам о нарушении прав на землю ответчик должен доказать правомерность своего права на землю и отсутствие такого права у истца или отсутствие факта нарушения соответствующего вещного права истца со стороны ответчика.

Другой формой активной защиты своего права является представление ответчиком встречного иска (ГПК РФ). Здесь же предмет доказывания имеет свои особенности<sup>10</sup>.

Так, во встречном иске по вышеупомянутой категории гражданских дел истец по встречному иску (ответчик по первоначальному иску) должен доказать: наличие именно у него соответствующего вещного права на земельный участок, являющийся объектом гражданского права, и отсутствие такого права у ответчика по встречному иску (истец по первоначальному иску); нарушение своего права со стороны ответчика по встречному иску (истец по первоначальному иску) и факт отсутствия нарушения вещного права ответчика по встречному иску (истец по первоначальному иску).

Изложенная позиция подтверждена в судебной практике. Так, по гражданскому делу подан встречный иск к ответчику (истец по первоначальному иску) по устранению препятствий в пользовании земельным участком, принадлежащим истцу (ответчик по первоначальному иску) на праве частной собственности. Встречный иск обоснован тем, что ответчик (истец по первоначальному иску) нарушил границы земельного участка, определенные правоустанавливающими документами истца по встречному иску, этот факт подтверждается заключением судебно-строительной экспертизы. Зато первоначальный иск подан именно о нарушении границы истцом по встречному иску (ответчик по первоначальному иску).

Итак, истец по встречному иску указывал именно о наличии факта нарушения ответчиком (истец по первоначальному иску) соответствующего вещного права на земельный участок, принадлежащий истцу по встречному иску, и отсутствие факта нарушения соответствующего вещного права ответчика — истца по первоначальному иску.

Приведенные нами обстоятельства и входят в предмет доказывания по делам о защите прав на землю в порядке гражданского судопроизводства.

<sup>6</sup> Сергеев А.П. Применение правил раздела II «Право собственности и другие вещные права» Гражданского кодекса РФ к отношениям интеллектуальной собственности // Закон. 2018. № 12. С. 90–96.

<sup>7</sup> Там же.

<sup>8</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.

<sup>9</sup> Там же.

<sup>10</sup> Там же.

Таким образом, исходя из содержания приведенной нормы, можно сделать вывод, что в случае нарушения прав на чужое имущество (права владения или пользования) владельцу следует применять вещественные способы защиты нарушенного права. Между тем, как видим, отношения в этом случае между указанными лицами являются обязательно-правовыми.

Учитывая указанное, определение способов защиты вещного права человека на чужое имущество в случае его нарушения его владельцем является актуальным и потому является целью нашего исследования.

Отечественное законодательство уделяет пристальное внимание институту частной собственности, однако при этом само это понятие не получило четких законодательно установленных границ, что порождает многочисленные споры в правоприменительной практике, а также и теоретические дискуссии, связанные с содержанием и пределами рассматриваемого права.

В отечественном законодательстве сложилась тенденция, согласно которой право собственности подразумевает наличие неограниченных властных полномочий над вещью. При этом отечественными исследователями приводится множество определений права собственности, начиная от самых лаконичных, заканчивая очень развернутыми<sup>11</sup>.

Следует отметить, что для ученых-цивилистов наибольший интерес представляет изучение права собственности в субъективном смысле, которое представляет собой основные правомочия собственника. Наибольшие споры среди отечественных юристов возникают именно по вопросам разграничения правомочий, которыми обладает собственник.

В отечественной юридической науке право собственности раскрывается на законодательном уровне через «триаду правомочий», которая включает в себя права владения, пользования и распоряжения вещью. Сама концепция триады правомочий является традиционной для отечественной гражданско-правовой науки, поскольку насчитывает уже более сотни лет. Современные исследователи сходятся во мнении, что впервые понятие триады правомочий было освещено в работах В.Г. Кукольника в 1813 г., а уже к 1832 г. нашло свое закрепление на законодательном уровне благодаря работам М.М. Сперанского.

В настоящее время под правом владения принято подразумевать способность некоторого лица фактически распоряжаться и контролировать использование вещи, при этом сама эта способность должна быть закреплена на законодатель-

ном уровне. При этом интересной особенностью понятия правомочия владения является то, что оно объединяет в себе объективную и субъективную сторону этого процесса. Объективная сторона сводится к фактическому обладанию тем или иным имуществом и способностью контролировать его. А субъективная сторона подразумевает, что собственник имущества бережно и справедливо распоряжается им по своему желанию. При этом считается, что отсутствие одного из этих элементов не позволяет вести речь о правомочии владения.

Под правомочием пользования, согласно устойчивому в отечественной юриспруденции мнению, принято понимать возможность извлечения материальной или иной пользы и выгоды от использования вещи или имущества<sup>12</sup>.

Правомочие распоряжения является спорным и неоднозначным в своей трактовке. С одной стороны, субъект права обладает возможностью определять судьбу вещи или имущества, отчуждая ее, отдавая в залог или каким-либо иным образом. Но, с другой стороны, даже право собственности не дает владельцу полной возможности распоряжения своим имуществом, поскольку правомочие распоряжения будет ограничено обязанностью не вступать в противоречие с законом и не нарушать законные права и интересы третьих лиц.

Некоторые вещные права, скажем, сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком в одном или нескольких отношениях еще с периода классического римского права устанавливался в пользу собственника земельного участка, неотчуждаемы<sup>13</sup>.

Итак, содержательная сложность отношений, возникающих при реализации прав на чужие вещи (что выражается в наличии отношений между собственником вещи и лицом, в пользу которого было установлено это право, а также отношений между лицом, которое имеет вещное право на чужие вещи, и всеми третьими лицами), вызывает абсолютно разные решения вопроса по поводу возможности применения к переходу прав в указанных правоотношениях правового феномена правопреемства. Переход прав в понимании правопреемства невозможен в отношениях первого типа, однако некоторые вещные права на чужое имущество могут быть объектом перехода в порядке правопреемства отдельно от права собственности в отношениях второго типа.

Возвращаясь к основаниям раздела способов приобретения ограниченных вещных прав, отметим, что проблема вступления прав обусловлена правильной квалификацией способа их получения, что, в свою очередь, требует удачного

<sup>11</sup> Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве. С. 33–38.

<sup>12</sup> Сергеев А.П. Указ. соч.

<sup>13</sup> Сеницын С.А. Указ. соч.

выбора четкого и научно обоснованного критерия, который бы дал возможность осуществить разделение этого явления на разновидности в рамках такой видовой классификации.

Следует признать, что существует такое приобретение ограниченного вещного права, которое возникает на основе права собственности на определенную вещь впервые (скажем, первичное установление сервитута). Также существует производное приобретение ограниченного вещного права (например, переход имеющегося права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд в порядке наследования). Указанная дифференциация, конечно, требует закрепления в классификации способов приобретения прав<sup>14</sup>.

Господствующая сейчас в юридической доктрине позиция о признании критериев разделения способов приобретения вещного права производности прав преемника от прав предшественника традиционно отождествляется с правопреемством. Такой тезис вполне применим к праву собственности в связи с невозможностью расщепления правомочий собственника, ведь в случае перехода права собственности к преемнику последний получает полный набор правомочий собственника, которые имеют производный характер от прав предшественника, и заменяет его в абсолютных правоотношениях собственности. Приходим к выводу, что в производных способах приобретения права собственности происходит переход права собственности от одного субъекта гражданского права к другому, который и означает правопреемство. Однако по ограниченным вещным правам критерий производности (правопреемства), как научно обоснованное основание разделения способов приобретения права, проявляется не всегда в состоянии.

Внести ясность в указанное терминологическое соотношение поможет анализ юридического феномена правопреемства в цивилистике. Обобщение взглядов ученых, в сферу научных интересов которых попадала проблема правопреемства, свидетельствует, что классическим является подход к раскрытию объема этого понятия преимущественно в контексте полной замены одного из участников правоотношений, в свою очередь, предполагает тождество состав основных правомочий субъективного права, подлежащих переходу от правопредшественника к правопреемнику<sup>15</sup>.

Однако объем тех правомочий, которые получает субъект ограниченного вещного права, хотя и дает ему возможность в соответствующем объеме удовлетворять свои потребности и интересы, по своему содержанию не является аналогич-

ным объему правомочий, которые охватываются субъективным правом собственности на такую вещь. Итак, производный характер правоотношений, возникающих при реализации прав на чужие вещи, от правоотношений собственности и отсутствие тождества правомочий, которые переходят к владельцу ограниченного вещного права от собственника, очевидны.

Право владения возникает на основании договора с собственником или лицом, которому имущество было передано собственником, а также на других основаниях, установленных законом.

Из содержания указанных норм очевидно, что право владения чужим имуществом как вещное право может возникать на основании любого гражданско-правового договора, по которому собственник передает принадлежащую ему на праве собственности вещь во владение третьего лица. Так, дело может передаваться собственником во владение третьего лица на основании договоров найма (аренды), ссуды, хранения, заведения и тому подобное.

Лица, имеющие вещное право на чужое имущество, в том числе и возникшее из договоров найма (аренды), ссуды, хранения, учреждения и т.д., в полной мере могут использовать вещественные средства защиты своих прав в случае нарушения их указанных прав на чужое имущество (другое дело, что каждому вещному праву соответствует свой иск и лицо, не имеющее соответствующего вещного права на чужое имущество, не может в соответствии предъявить иск, направленный на защиту этого права, например, охранник не может предъявить иск об устранении препятствий в осуществлении права пользования, если он не имеет права использовать имущество, принятое на хранение)<sup>16</sup>.

Законом предусмотрено, что лицо, имеющее вещное право на чужое имущество, имеет право на защиту этого права, в том числе и от собственника имущества. Если буквально трактовать данную норму, то в случае нарушения владельцем прав человека на имущество (права владения или пользования), которое он передал ей на основании соответствующего гражданско-правового договора, этому лицу следует применять вещественные средства защиты права собственности (вещные иски: виндикационный и негаторный). В то же время между владельцем и указанным лицом существуют обязательственные отношения по поводу переданного имущества, возникшие из соответствующего договора. Очевидно, что при нарушении обязательства должны применяться обязательственные способы защиты нарушенного права. Таким образом, возникает вопрос: какие же способы защиты предпочесть в случае на-

<sup>14</sup> Сергеев А.П. Указ. соч.

<sup>15</sup> Бакунов А.В., Сазанова И.В. Вещное право (курс лекций) : учебное пособие. Южно-Сахалинск : СахГУ, 2020. 308 с.

<sup>16</sup> Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве. С. 33–38.

рушения владельцем прав человека на имущество (права владения или пользования), которые он передал на основании соответствующего гражданско-правового договора, — вещественно-правовые или обязательственно-правовые, а следовательно, и о конкуренции исков.

О конкуренции исков можно говорить в том случае, когда выполняются следующие условия конкуренции исков при защите ограниченных вещных прав: совпадает истец и ответчик, совпадает цель исков.

При этом иски могут различаться по своему предмету и основаниям<sup>17</sup>.

Рассмотрим такую ситуацию на примере договора найма (аренды) и начнем с исков, которые предоставлены арендатору — пользователю и владельцу.

Например, владелец-арендодатель во время действия договора найма нарушил право владения нанимателя на предмет найма, неправомерно изъяв его из имущественной сферы последнего, чем сделал невозможным пользование указанным предметом. Вроде в этой ситуации, если исходить из норм ГК РФ, наниматель имеет право на предъявление к самому арендодателю виндикационного иска, в то же время он имеет право на предъявление иска по договору найма (аренды) об истребовании нанятой вещи.

В науке гражданского права проблема защиты гражданских прав обычно рассматривается сквозь призму рассмотрения вопроса о содержании субъективного права.

Если рассматривать широко, то в случае, если субъективное право существует в рамках обязательственного правоотношения, следует применять обязательственно-правовые средства защиты, когда же оно существует в рамках вещного правоотношения, — вещественно-правовые.

Отношения между собственником и лицом, имеющим соответствующие вещные права на основании договора, имеют обязывающий харак-

тер, а следовательно, и обязанность воздерживаться от нарушения указанных прав этого лица для владельца будет лежать в пределах возникшего между ними обязательства по соответствующему договору (найма (аренды), ссуды, хранения и т.д.), что обуславливает применение обязательно-правовых способов защиты<sup>18</sup>.

Отношения же лица, имеющего вещное право на чужое имущество, и третьих лиц являются абсолютными, в которых вещевому праву соответствующего лица на имущество противостоит обязанность неограниченного круга лиц воздерживаться от нарушения этого права, а следовательно, подлежат применению вещественные способы защиты<sup>19</sup>.

Способы защиты нарушенного права всегда должны соответствовать сущности этого права, сущности правоотношений, сложившихся между лицами.

При выборе способа защиты прав личности на чужое имущество (права владения или пользования) при нарушении их его владельцем следует учитывать, что способы защиты нарушенного права должны соответствовать отношениям, в которых находятся лица. Поскольку стороны между собой в этом случае находятся в обязательно-правовых отношениях, то и способы защиты нарушенного права должны быть обязательно-правовыми, а не вещественно-правовыми.

Таким образом, наблюдается реальная необходимость в реформировании блока гражданского законодательства в области вещных прав. Основными нововведениями следует считать конкретизацию и привязку права собственности к единому объекту, законопроектом предлагается оставить только два — сервитут и право оперативного управления, предложены новые виды ограниченных вещных права, в их числе право постоянного землевладения и право застройки.

<sup>18</sup> Бакунов А.В. Указ. соч.

<sup>19</sup> Там же.

<sup>17</sup> Сергеев А.П. Указ. соч.

## Литература

1. Бакунов А.В. Вещное право (курс лекций) : учебное пособие / А.В. Бакунов, И.В. Сазанова. Южно-Сахалинск : СахГУ, 2020. 308 с.
2. Сергеев А.П. Применение правил раздела II «Право собственности и другие вещные права» Гражданского кодекса РФ к отношениям интеллектуальной собственности / А.П. Сергеев // Закон. 2018. № 12. С. 90–96.
3. Сеницын С.А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном гражданском праве: актуальные проблемы / С.А. Сеницын. Москва : Инфотропик Медиа, 2015. 340 с.
4. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. Москва : Статут, 2017. 560 с.
5. Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве / Е.А. Суханов // Журнал российского права. 2016. № 4. С. 33–38.