

На правах рукописи

БАТУРИН ВАСИЛИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

**СИСТЕМА ОГРАНИЧЕННЫХ
ВЕЩНЫХ ПРАВ В СОВРЕМЕННОМ
ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право; международное частное
право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Краснодар 2009

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права ФГОУ ВПО
«Кубанский государственный аграрный университет»

Научный руководитель: доктор юридических наук, доцент
Параскевова Светлана Андреевна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Молчанов Александр Александрович

кандидат юридических наук
Шевцов Сергей Геннадьевич

Ведущая организация: **Краснодарский университет МВД России**

Защита состоится 15 октября 2009 г. в 10-00 час. на заседании
объединенного диссертационного совета ДМ-220.038.10 при ФГОУ ВПО
«Кубанский государственный аграрный университет» по адресу: 350044, г.
Краснодар, ул. Калинина, 13, главный учебный корпус.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кубанского
государственного аграрного университета по адресу: г. Краснодар, ул.
Калинина, 13.

Автореферат разослан «___» сентября 2009 г.

Ученый секретарь
объединенного диссертационного совета
доктор юридических наук,
профессор



В.П. Камышанский

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследуемой темы. Российское законодательство об ограниченных вещных правах находится в стадии формирования и в настоящее время не в полной мере отвечает интересам участников рынка. Проблема системного построения ограниченных вещных прав пока не получила должного законодательного и доктринального решения. В литературе отмечается не всегда последовательный и хаотичный характер формирования видов и содержания вещных прав. Отдельные исследователи включают в перечень ограниченных вещных прав права, которые не отвечают в полной мере его отличительным признакам и свойствам. Между тем важность ограниченных вещных прав для экономически развитого гражданского оборота более чем очевидна. Разработанная германскими пандектистами теория ограниченных вещных прав, позволявших обеспечивать экономически обоснованное участие одного лица в праве собственности другого, нуждается в дальнейшем развитии.

В советской науке гражданского права ограниченные вещные права длительное время были преданы забвению ввиду наличия исключительно государственной собственности на землю, упрощенного и обедненного «планово-организованного» имущественного оборота. И только с переходом к рыночной системе хозяйствования возникли объективные предпосылки возрождения и дальнейшего развития института ограниченных вещных прав. Действующее российское законодательство о вещных правах нуждается в доработке, осуществление которой возможно только при наличии добротной научно обоснованной концепции вещных прав. До сих пор в ГК РФ отсутствует общая часть о вещном праве, выделение которой свойственно развитым европейским странам пандектной системы. Нормы права об отдельных видах вещных прав рассредоточены в различных кодифицированных законодательных актах, что не способствует формированию единообразной правоприменительной практики. Кроме того, закрепленный в статье 216 ГК РФ перечень ограниченных вещных прав уже не отвечает требованиям современной российской экономики и не предоставляет участникам гражданского оборота, прежде всего гражданам, широких возможностей по выбору вещного права. Более того, имеет место негативная тенденция сужения перечня ограниченных вещных прав на объекты недвижимости, которая отчетливо прослеживается в земельном законодательстве последних лет. Граждане и юридические лица фактически вынуждены удовлетворять свои экономические потребности за счет находящегося у них во владении объектов недвижимости посредством арендных правоотношений.

Все это заставляет обратиться к анализу института ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве с позиции системного подхода.

Целью исследования является комплексный анализ и доктринальное построение системы ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве. Обращение к историческому и сравнительно-правовому

анализу российских и зарубежных нормативных актов, закрепляющих ограниченные вещные права, необходимо для уточнения существующих и поиска новых подходов в решении сложных вопросов толкования и применения действующих законодательных норм и введения в ГК РФ новых норм о вещных правах.

Поставленная цель обусловила необходимость решения следующих основных задач:

- рассмотрение отдельных видов ограниченных вещных прав, известных российскому гражданскому законодательству в современный период;
- рассмотрение отдельных ограниченных вещных прав в зарубежном законодательстве;
- определение правовой природы ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве, их отграничение от смежных правовых категорий;
- анализ ограниченных вещных прав с позиции трансформации их юридического содержания;
- построение системы ограниченных вещных прав, отвечающей текущим и будущим интересам современной российской экономики;
- разработка предложений по совершенствованию норм современного гражданского законодательства об ограниченных вещных правах, толкованию и применению существующих норм права.

Объектом исследования являются урегулированные нормами права общественные отношения, складывающиеся при владении и (или) пользовании чужим имуществом на ограниченных вещных правах, общие тенденции возникновения, осуществления и прекращения данных правоотношений, а также трансформации их содержания.

Предметом исследования является правовое регулирование системы ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве, понятие, правовая природа и виды ограниченных вещных прав.

Методологической основой исследования являются историко-правовой, формально-юридический методы, логический метод, предусматривающий применение индукции, дедукции, анализа и синтеза, технико-юридический метод, предусматривающий толкование норм гражданского права и правовое моделирование. При анализе отдельных видов ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве использовался системный подход, являющийся общенаучным методом познания сложных и структурированных объектов изучения.

Теоретическую основу диссертации составили труды российских ученых, в частности, А.Б. Бабаева, Е.В. Васьковского, А.В. Венедиктова, Ю.С. Гамбарова, Д.В. Дождева, С.А. Зинченко, В.П. Камышанского, В.А. Копылова, А.В. Коновалова, И.Э. Косарева, У. Маттеи, М.Н. Малеиной, Д.И. Мейера, С.А. Муромцева, И.Б. Новицкого, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, О.Н. Садикова, В.И. Синайского, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.М. Тужиловой-Орданской, В.В. Чубарова, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой и других.

Эмпирическую основу диссертации составили нормативные акты Российской Федерации, зарубежные кодифицированные акты, Концепция развития законодательства о вещном праве, а также судебные акты и разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, федеральных арбитражных судов Волго-Вятского, Дальневосточного, Московского, Северо-Западного, Северо-Кавказского и Центрального округов, а также судов общей юрисдикции.

Научная новизна работы заключается в том, что в условиях реформирования российского законодательства о вещных правах данная работа представляет собой одно из первых научно-теоретических исследований возможных путей построения системы ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Предлагается исключить право хозяйственного ведения из числа вещных прав, расширив сферу действия права оперативного управления на унитарные предприятия. Учреждения и унитарные предприятия, обладающие имуществом на праве оперативного управления, вправе самостоятельно распоряжаться произведенной ими продукцией и доходами от предпринимательской деятельности. Остальные сделки, влекущие отчуждение имущества предприятия или учреждения, должны заключаться только с согласия собственника.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения недостаточно приспособлены к современным экономическим отношениям, поскольку они имеют существенные ограничения как по объектному, так и по субъектному составам. Однако право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком следует сохранить в гражданском законодательстве в отношении государственных и муниципальных учреждений, поскольку это право носит бессрочный характер и не предусматривает обязательное взимание платы за пользование земельным участком.

3. Сервитуты, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2008 № 311-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на территории Краснодарского края (далее - олимпийские сервитуты), не обладают всеми признаками классических предиальных сервитутов, поскольку они не предусматривают наличие соседской недвижимости, могут носить срочный характер и представляют собой ранее не известную российскому праву конструкцию особого вещного права.

4. Отсутствие в российском законодательстве правовой конструкции отрицательных сервитутов, которые предусмотрены в законодательстве ряда зарубежных стран, не следует рассматривать как упущение отечественного законодателя, так как наличие отрицательного сервитута может привести к неоправданному ущемлению прав собственника. Установленные федеральным законом ограничения права собственности в большей степени могут учитывать права и законные интересы собственника.

5. Предлагается закрепить в ГК РФ понятие и виды узуфрукта, что позволит устранить правовую неопределенность относительно юридической природы отдельных имущественных прав, закрепленных в гражданском и жилищном законодательстве. Это обусловлено тем, что в действующем российском законодательстве существуют три вида прав, которые по своей юридической природе схожи с узуфруктом: права членов семьи собственника пользоваться жилым помещением (ст. 31 ЖК РФ), право отказополучателя пользоваться вещью, входящей в состав наследства (ст. 1137 ГК РФ), право гражданина на проживание в жилом помещении по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ).

6. Целесообразно ввести в гражданское законодательство эмфитевзис – вещное право владения и пользования земельным участком за плату для сельскохозяйственного производства и иного назначения, которое может переходить в порядке сингулярного и универсального правопреемства. Данное право должно стать альтернативой обязательственному праву аренды земельного участка, что будет способствовать реализации в отечественном законодательстве принципа «единого объекта» применительно к земельному участку и расположенной на нем недвижимости.

7. Обосновывается целесообразность разработки и внедрения в действующее российское законодательство права застройки в качестве самостоятельного вещного права, что позволит придать гораздо большую устойчивость правовому положению застройщика и будет способствовать снижению рисков потерь вложенных в строительство объекта инвестиций по сравнению с правовым положением арендатора.

8. ГК РФ следует дополнить отдельной главой, посвященной праву вещных выдач, которое существует в ряде европейских стран как отдельной разновидности ограниченных вещных прав и содержание которого заключается в обязанности собственника недвижимого имущества производить определенные периодические платежи или действия в пользу определенного лица – обладателя права вещных выдач. От обязательства право вещных выдач будет отличаться тем, что оно лежит на любом собственнике вещи и следует за вещью. Введение в российское законодательство права вещных выдач позволит расширить экономические возможности оборота посредством вовлечения в гражданский оборот категории «ценность вещи» помимо ее меновой стоимости через право участия в пользовании чужим имуществом в виде получения части дохода или иного имущества. Отчуждения.

9. Под ограниченным вещным правом следует понимать производное, зависимое от права собственности и следующее за ним абсолютное имущественное право, обременяющее собственника и содержащее в закрепленных законом границах гарантированную государством возможность не собственника осуществлять в своем интересе непосредственное хозяйственное господство над чужой вещью.

10. При построении системы ограниченных вещных прав в современном российском гражданском законодательстве следует руководствоваться объемом правомочий, входящих в состав того или иного

вещного права. Система ограниченных вещных прав, отвечающая современным потребностям гражданского оборота, должна выглядеть следующим образом: 1) право ограниченного пользования чужой вещью (сервитут); 2) права пользования и владения чужой вещью (право постоянного (бессрочного) пользования, узуфрукт и эмпфитевзис); 3) преимущественное право приобретения чужой недвижимой вещи; 4) право на получение дохода от чужой вещи (право вещных выдач). С учетом изложенного, целесообразно уточнить содержание статьи 216 ГК РФ.

Практическая значимость диссертационного исследования определяется его актуальностью и новизной. Полученные в результате исследования выводы могут быть использованы в процессе совершенствования гражданского законодательства в части регламентации ограниченных вещных прав, а также в правоприменительной практике, научных и учебных целях.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертации обсуждены и одобрены на заседании кафедры гражданского права Кубанского государственного аграрного университета. Результаты исследования получили также применение в практике Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа.

По теме диссертации опубликованы монография и 5 научных статей в различных журналах, сборниках материалов конференций.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования, необходимостью системного изучения проблем, связанных с ограниченными вещными правами в современном гражданском законодательстве.

Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, заключения и библиографии.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, определяются его цель и задачи, дается общая характеристика методологической основы исследования, его теоретической и практической значимости, отражены результаты апробации результатов исследования. В аннотированном виде излагаются основные положения диссертации, выносимые на защиту ее автором, обосновывается практическое значение полученных результатов и форм их дальнейшего использования.

Первая глава **«Ограниченные вещные права по российскому гражданскому законодательству»** посвящена изучению отдельных разновидностей ограниченных вещных прав, закрепленных в гражданском законодательстве России, с позиции совершенствования правового регулирования указанных прав.

В первом параграфе «Право хозяйственного ведения и право

оперативного управления» рассматриваются права хозяйственного ведения и оперативного управления, не известные зарубежным правовым порядкам.

В настоящее время исчезли принципиальные различия между правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления. Во-первых, различия стираются применительно к ответственности субъектов права хозяйственного ведения и оперативного управления (например, автономные учреждения теперь отвечают своим всем своим имуществом за определенными законом исключениями). Во-вторых, различия в еще большей степени стерлись применительно к правомочиям субъектов права хозяйственного ведения и оперативного управления.

С точки зрения содержания право оперативного управления отличается от права хозяйственного ведения лишь тем, что владение, пользование и распоряжение имуществом ограничено не только пределами, установленными законом, но также целями деятельности субъекта, заданиями собственника и назначением имущества. Однако из п. 1 ст. 295 ГК РФ следует, что унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, также должны использовать имущество по назначению. Кроме того, эти государственные унитарные предприятия как субъекты права хозяйственного ведения имеют специальную правоспособность, т. е. владеют, пользуются и распоряжаются имуществом в соответствии с целями своей деятельности, как и субъекты права оперативного управления.

Наличие у учреждений права самостоятельного распоряжения в случаях, предусмотренных законом, порождает неопределенность природы данного вещного права. Вместе с тем унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, не вправе без согласия собственника распоряжаться имуществом, приобретенным за счет собственных доходов. В законе закреплен перечень сделок, которые унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, не вправе совершать без согласия собственника (п. 2 ст. 6, п. 4 ст. 18 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»). Отсутствие по общему правилу права распоряжения у учреждения порождает многочисленные проблемы на практике. Например, для того чтобы разместить у себя необходимые для осуществления уставной деятельности предприятия торговли и бытового обслуживания, учреждению необходимо отказаться от соответствующих площадей в пользу собственника как от излишнего, не используемого или используемого не по назначению имущества, что во многих ситуациях лишено смысла. В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2006 № 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что учреждения вправе сдавать имущество в аренду в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности. Следовательно, указанное право предоставлено учреждениям только на уровне разъяснения судебной практики. В-третьих, ограничения не существуют применительно к объектам рассматриваемых прав.

Таким образом, выделив всего два вещных права, которые направлены на управление имуществом собственника, законодателю не удалось обеспечить единство содержания данных прав применительно к их правообладателям. Содержание рассматриваемых ограниченных вещных прав зависит от субъекта, категории имущества, источника средств, за счет которых данное имущество приобретено. Это придало данным вещным правам условный характер, создало возможность для их дальнейшей дифференциации на виды и подвиды.

Делается вывод о том, что разграничение права хозяйственного ведения и права оперативного управления в законодательстве носит отчасти условный характер. Между ними не проведено четких и существенных различий. В связи с этим право хозяйственного ведения следует исключить из числа вещных прав, оставив право оперативного управления. Учреждения и унитарные предприятия должны иметь возможность самостоятельно распоряжаться продукцией и доходами от предпринимательской деятельности. Остальные сделки, которые могут привести к отчуждению имущества предприятия или учреждения, должны заключаться только с согласия собственника.

Во втором параграфе «Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком» исследуются нормы гражданского права, регулирующие права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения.

Право бессрочного пользования было впервые предусмотрено в Указе Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов». Право пожизненного наследуемого владения земельным участком впервые было закреплено в статьях 5, 20 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле 1990 года. Термины «бессрочное пользование», «постоянное пользование», «постоянное (бессрочное) пользование», закрепленные различными земельно-правовыми актами в разное время, являются наименованием одного вида вещного права на землю – права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

По действующему российскому законодательству гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (п. 1, 2 ст. 266 ГК РФ). Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Названное лицо вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать земельный участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью (ст. 269 ГК РФ).

Таким образом, по содержанию право постоянного (бессрочного)

пользования и право пожизненного наследуемого владения совпадают, различаясь, в основном, лишь субъектным составом. Однако право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения недостаточно приспособлены для современных экономических отношений. Они существуют только в отношении государственных и муниципальных земельных участков. По кругу субъектов, которые могут иметь земельные участки на таком праве, они существенным образом ограничены. Подавляющее большинство частных собственников зданий, сооружений и иных объектов недвижимости (за исключением центров исторического наследия президентов, которые являются фондами) вовсе лишены возможности приобрести земельный участок на ограниченном вещном праве, что для развитого гражданского оборота является ненормальным.

Вместе с тем право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком следует сохранить в современном гражданском законодательстве для тех субъектов, которым в настоящее время земельные участки могут быть предоставлены на этом праве (в частности, государственным и муниципальным учреждениям), что обусловлено следующим. Во-первых, это право носит бессрочный характер. Во-вторых, его неотъемлемым признаком не является взимание платы за пользование земельным участком.

Авторы Концепции развития законодательства о вещном праве полагают, что государственные и муниципальные учреждения, а также органы власти, то есть те субъекты, которые по действующему законодательству могут иметь земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, а иное имущество – на праве оперативного управления, в будущем смогут получать необходимые для них земельные участки на праве застройки или на праве постоянного владения и пользования, в зависимости от предполагаемого характера использования земельного участка. Однако суперфиций и эмпфитевзис в соответствии с Концепцией являются платными, к тому же суперфиций – срочным, а эмпфитевзис может быть срочным. На наш взгляд, предоставление земельных участков на срок и за плату государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, органам государственной власти и органов местного самоуправления, государственным академиям наук и созданным ими учреждениям с учетом их правового статуса и выполняемых функций не целесообразно. Следует отметить, что авторы Концепции для указанных лиц предполагают сделать исключения, что только подтверждает жизнеспособность права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Кроме того, в п. 1 ст. 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует внести изменения с целью допущения возможности переоформления ранее возникших прав на земельные участки на основе документов о приобретении права застройки до принятия Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов».

В третьем параграфе «Сервитуты» рассмотрена конструкция сервитута через призму его сущностных признаков, проведена классификация сервитутов

по различным правовым основаниям, выявлены отдельные проблемы правового регулирования сервитутов в современном российском гражданском законодательстве и определены основные векторы его совершенствования.

В современных условиях существенно возрастает роль сервитута, под которым автор понимает ограниченное вещное право пользования чужим соседним недвижимым имуществом (служебная недвижимость) в целях создания больших удобств в использовании собственного недвижимого имущества (господствующая недвижимость), заключающееся в обязанности собственника служебной недвижимости претерпевать определенные действия со стороны собственника господствующей недвижимости в отношении служебной недвижимости или самому воздерживаться от осуществления действий, которые были бы правомерными в отсутствие сервитута.

Однако действующий ГК РФ содержит всего четыре статьи, посвященные указанному институту (ст.ст. 274 – 277), в то время как во многих развитых европейских странах (например, во Франции, Испании, Италии, Нидерландах, Германии) сервитутам посвящена самостоятельная глава кодифицированного акта гражданского законодательства. В ГК РФ не определены требования к договору о сервитуте, не установлены принципы платы за сервитут, не решены вопросы конкуренции сервитутов, прекращения сервитутов, защиты сервитута, другие вопросы сервитутного права. С учетом все возрастающей роли сервитутов в гражданском обороте следует последовательно развивать их правовое регулирование в действующем российском гражданском законодательстве. С этой целью предлагается ввести в ГК РФ самостоятельную главу, посвященную сервитутам с закреплением их укрупненного перечня и указанием основного содержания, основанного на потребностях современного гражданского оборота. В частности, данный перечень предлагается включить: сервитуты перемещения или доступа на чужой участок, например, для прохода, проезда, провозки грузов; коммунальные сервитуты – для строительства и эксплуатации так называемых «линейных объектов» (например, трубопроводы, кабельные линии); строительные сервитуты – строительство с использованием чужого здания или чужого земельного участка; сервитуты для пользования участком недр; сервитуты мелиорации (для отвода воды на соседний участок или наоборот забора воды с соседнего участка).

Кроме того, следует закрепить содержание каждого вида сервитутов. Например, сервитут прогона скота позволяет пользоваться земельным участком без устройства дороги, а сервитут проезда позволяет осуществлять улучшения, но без создания дороги, являющейся объектом капитального строительства. Коммунальные сервитуты, как правило, предполагают создание линейных объектов (трубопроводов, кабельных линий и т. п.) и их эксплуатацию, в том числе ремонт.

В целом же, определяя перечень возможных сервитутов, необходимо исходить из реальных потребностей гражданского оборота, когда отдельные вопросы пользования чужой недвижимостью не могут быть решены в рамках обязательственных отношений в силу объективной необходимости ограниченного пользования чужой недвижимостью вне зависимости от

усмотрения собственника последней. Кроме того, следует особо обратить внимание на то, что исчерпывающая регламентация содержания всех возможных сервитутов в законе является непосильной задачей. В этой связи следует допустить формирование содержания сервитутного правоотношения за счет определенной доли субъективных прав обязательственного характера. Предлагается вид и содержание того или иного сервитута устанавливать законом, а конкретные условия его осуществления, которые могут быть связаны, например, с особенностями расположения служащего недвижимого имущества, обремененного сервитутом, или с конкретными потребностями лица, в пользу которого будет установлен сервитут, в использовании чужого недвижимого имущества, – определяются соглашением сторон.

Условия такого соглашения будут связывать исключительно лиц, его установивших, а их правопреемников – только в случае их прямо выраженного или подразумеваемого (молчаливого) согласия. В случае несогласия хотя бы одного из правопреемников с условиями такого обязательственного отношения, следует считать это личное отношение – прекращенным, а сторон сервитута – обязанными к достижению нового личного соглашения. Если же сервитут будет установлен по решению суда, в ГК РФ следует закрепить особенности содержания резолютивной части такого решения.

Проанализировав признаки сервитутов как вещных прав, автор пришел к выводу, что так называемые «олимпийские» сервитуты, введенные Федеральным законом от 30.12.2008 № 311-ФЗ на территории Краснодарского края, не обладают всеми признаками классических предиальных сервитутов (в частности, отсутствует соседняя недвижимость), а представляют собой ранее не известную российскому праву конструкцию вещного права. В частности, данное право имеет территориальную и временную ограниченность, специфические цели установления, связанные с обеспечением строительства и эксплуатацией олимпийских объектов; олимпийский сервитут, установленный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; в случае если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка или его части, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать не прекращения сервитута (как это предусмотрено в п. 2 ст. 276 ГК РФ), а изъятия земельного участка (его части) для государственных или муниципальных нужд.

Проведена классификация сервитутов по различным правовым основаниям. Так, особый интерес представляет деление сервитутов на положительные и отрицательные, которые налагают на собственника обремененного недвижимого имущества дополнительные ограничения, выходящие за пределы его осуществления (например, права на свет и вид). Отсутствие в российском законодательстве правовой конструкции отрицательных сервитутов, которые предусмотрены в законодательстве ряда зарубежных стран, не следует рассматривать как упущение отечественного законодателя, так как наличие отрицательного сервитута может привести к неоправданному ущемлению прав собственника. Установленные федеральным

законом ограничения права собственности в большей степени могут учитывать права и законные интересы собственника.

В диссертации также проанализированы иные виды сервитутов: сельские и городские, длящиеся и прерывистые, явные и неявные, обязательные и добровольные.

Вторая глава «Ограниченные вещные права в зарубежном законодательстве» посвящена исследованию системы ограниченных вещных прав в европейских странах (в основном, Германии, Франции, Швейцарии, Нидерландах, Испании), поскольку в странах романо-германской системы существует детальная регламентация ограниченных вещных прав, причем как по их видам, так и по содержанию. Следовательно, анализ ограниченных вещных прав, имеющих в зарубежном законодательстве, является актуальным с позиции совершенствования современного российского законодательства об ограниченных вещных правах.

В первом параграфе «Право личного пользования (узуфрукт)» проанализированы нормы гражданского законодательства зарубежных стран, регулирующие узуфрукт. Узуфрукт – неотчуждаемое личное вещное право владения и пользования чужой вещью и ее плодами в соответствии с назначением вещи исключительно для некоммерческих целей с обязанностью узуфруктуария (лица, в пользу которого установлен узуфрукт) сохранять экономическую сущность данной вещи и нести необходимые затраты на ее содержание. В качестве самостоятельного вещного права узуфрукт предусматривается, например, в ГГУ, ГК Швейцарии, Общем гражданском уложении Австрии.

Современное российское законодательство не содержит такого вещного права как узуфрукт, характерного для законодательства стран с развитой рыночной экономикой. В связи с этим предлагается закрепить в ГК РФ понятие и виды узуфрукта, что позволит устранить правовую неопределенность относительно юридической природы отдельных имущественных прав, закрепленных в современном российском гражданском и жилищном законодательстве. Это обусловлено тем, что в действующем российском законодательстве существуют три вида прав, которые по своей юридической природе схожи с узуфруктом: права членов семьи собственника пользоваться жилым помещением (ст. 31 ЖК РФ), право отказополучателя пользоваться вещью, входящей в состав наследства (ст. 1137 ГК РФ), право гражданина на проживание в жилом помещении по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ).

Личный характер отношений, которые предполагается регулировать путем установления узуфрукта, требует установления ряда особенностей, ограничивающих право собственности, возникающих из семейных отношений, в первую очередь в отношении жилых помещений. В частности, право узуфрукта следует ограничить как по субъектному, так и по объектному составу. Делается вывод о том, что его обладателями могут быть исключительно граждане и некоммерческие организации (в ограниченном ряде случаев, например, при реализации воли наследодателя в соответствии с завещанием).

На наш взгляд, следует допустить существование узуфрукта только в отношении вещей. Причём в отношении движимых узуфрукт допускается только в случаях, когда законом установлена государственная регистрация прав на движимые вещи в том или ином публичном реестре. Кроме того, личный характер узуфрукта предполагает, что нормы ГК РФ об узуфрукте должны запрещать членам семьи собственника вселение каких-либо лиц в занимаемое ими жилое помещение. Также необходим запрет в виде императивной нормы на любые акты распоряжения со стороны члена семьи собственника жилым помещением, в том числе сдачу его внаем. При необходимости вселения иных лиц в жилое помещение, занимаемое членом семьи собственника, возможна договорная модель отношений собственников и данных лиц (по аналогии с бывшими членами семьи собственника).

Во втором параграфе «Эмфитевзис и право застройки земельного участка (суперфиций)» проанализированы эмфитевзис и суперфиций как самостоятельные ограниченные вещные права, существующие в ряде зарубежных стран, с позиции необходимости их введения в российское гражданское законодательство.

Суперфиций (superficies) буквально означает все то, что прочно связано с землей. Слово эмфитевзис (emphyteusis) греческого происхождения и буквально означает насаждать, обрабатывать. Зарубежные правовые порядки признают (в том или ином сочетании) и регулируют такие вещные права на земельные участки, как узуфрукт, эмфитевзис, суперфиций. Так, ГК Нидерландов и ГК Квебека предусматривают все три названных права. ГГУ содержит узуфрукт, а специальный закон (Положение о наследственном праве застройки 1919 г.) – суперфиций. В швейцарском ГК имеет место узуфрукт и суперфиций. Законодательство Российской империи также признавало право застройки (суперфиций) (ему был посвящен специальный закон 1912 г.) и чиншевое право (аналог эмфитевзиса). Право застройки имело место в ГК РСФСР 1922 г., которое было отменено в 1948 г.

Анализ зарубежного законодательства и современного состояния складывающихся на российском рынке имущественных отношений позволяет сделать вывод о том, что он нуждается в более совершенной системе вещных прав. Целесообразно ввести в гражданское законодательство эмфитевзис – вещное право владения и пользования земельным участком за плату для сельскохозяйственного производства и иного назначения, которое может переходить в порядке сингулярного и универсального правопреемства. Данное право должно стать альтернативой обязательственному праву аренды земельного участка, что будет способствовать реализации в отечественном законодательстве принципа «единого объекта» применительно к земельному участку и расположенной на нем недвижимости. Например, в случае необходимости возведения хозяйственных построек для сельскохозяйственного производства.

Суперфиций – это вещное право владения и пользования земельным участком в целях возведения на нем и эксплуатации зданий и сооружений и владения и пользования находящимися (возведенными) на чужом земельном участке зданиями и сооружениями за плату, которое может переходить в

порядке сингулярного и универсального правопреемства. Суперфициар получает земельный участок во владение и пользование в первую очередь для возведения и эксплуатации зданий и сооружений. При этом суперфициар обязан учитывать целевое назначение земельного участка, соблюдать градостроительные нормы и правила и осуществить застройку в срок, указанный в договоре об установлении суперфиции.

Право застройки (суперфиций), известное римскому праву, стало развиваться в начале XX века в связи с бурным ростом городов. До этого периода право на использование земельного участка для возведения на нем строения можно было приобрести от собственника участка лишь на основе договора аренды. Собственник строения как наниматель земельного участка находился в полной зависимости от землевладельца-наймодателя. Он не имел права продать строение без согласия землевладельца, на участке которого оно было возведено. Когда истек срок аренды, строение по требованию собственника участка подлежало сносу.

В советский период право застройки представляло собой переходящее по наследству и отчуждаемое вещное право на городской участок земли, состоящее в праве на использование участка для целей возведения на нем строения (здания, сооружения). Однако, закрепленное Гражданским кодексом РСФСР 1922 года право застройки, Постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932 было отменено в отношении государственных и кооперативных организаций. В указанном Постановлении установлено, что с его изданием все земельные участки, переданные государственными и кооперативным учреждениям, предприятиям и организациям на праве застройки, считаются предоставленными им на праве бессрочного пользования. Таким образом, институт права застройки (фактически – суперфиций) оказался нежизнеспособным в российском праве.

Изначально отделившись в римском праве от найма, суперфиций в XX веке был возрожден для предоставления застройщикам больших гарантий по сравнению с правами арендаторов земельных участков. Обязательственное право аренды земельного участка в действующем российском законодательстве предоставляет определенные права для застройщика, но не содержит существенных гарантий их сохранения в течение длительного срока.

По мнению диссертанта активно развивающийся рынок строительства жилья и иных объектов социальной инфраструктуры городов и других населенных пунктов вызывает настоятельную необходимость введения в действующее российское законодательство права застройки в качестве самостоятельного вещного права. Разработка и внедрение в гражданское законодательство права застройки в качестве самостоятельного вещного права позволит придать гораздо большую устойчивость правовому положению застройщика и будет способствовать снижению рисков потерь вложенных в строительство объекта инвестиций по сравнению с правовым положением застройщика-арендатора земельного участка.

В третьем параграфе «Право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач» рассмотрено гражданско-правовое регулирование права

приобретения чужой недвижимой вещи и права вещных выдач, существующих в ряде зарубежных стран.

В законодательстве ряда зарубежных стран в качестве самостоятельных вещных прав закреплены право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач. По германскому праву право на приобретение какой-либо вещи включает право преимущественной покупки. При этом германский законодатель предусмотрел существование преимущественного права покупки в двух ипостасях: как особого вида купли-продажи (регулируется нормами о купле-продаже), т. е. института обязательственного права, и самостоятельной разновидности ограниченных вещных прав.

В ряде других европейских стран вопрос о существовании преимущественного права покупки напрямую связан с вопросом о выделении в качестве самостоятельного ограниченного вещного права так называемого *jus ad rem*. Понятие *jus ad rem* (от лат. право на вещь; право, основанное на обязательстве, принятом на себя другим лицом) появилось в средние века на основе Павлианового иска (*actio Pauliana*) для обоснования характерных для той эпохи конструкций прав на феодальную недвижимость (феод) и церковную привилегию. В доктрине средневекового права указанный термин был обобщен, чтобы обозначить юридическую ситуацию, когда лицо, имеющее титул, предоставляющий право приобрести определенную вещь, еще не вступило во владение ею, но уже имело абсолютное защищенное против третьих лиц право на недвижимость в случае ее повторного отчуждения. В современной юридической литературе отмечается, что по *jus ad rem* покупатель, хотя бы он еще и не стал собственником, все же имеет обязательственное право требования не только против продавца, но и против третьего лица, которое приобрело вещь с сознанием того, что она уже продана.

Договор купли-продажи по российскому праву не может быть признан ничтожной сделкой только потому, что имеется договор об отчуждении той же вещи иному лицу, в том числе, если вещь уже передана покупателю по первому договору. Однако в практике российских арбитражных судов можно встретить подход, согласно которому право собственности на недвижимость следует признавать за тем покупателем, которому она передана во владение продавцом, даже если право собственности зарегистрировано за другим покупателем. Такой подход судебной практики очень близок к защите покупателя по *jus ad rem*. Применительно к государственной регистрации права хозяйственного ведения предприятия на недвижимое имущество некоторые окружные арбитражные суды пришли к выводу о том, что после передачи недвижимого имущества унитарному предприятию в хозяйственное ведение и до государственной регистрации данного права унитарное предприятие является его законным владельцем и поэтому вправе защищать свои законные интересы в отношении данного имущества путем предъявления исков о признании недействительными ненормативных актов и сделок, их нарушающих.

Таким образом, в арбитражной практике также можно встретить попытки введения в российскую правовую систему конструкции *jus ad rem*. Данная конструкция воспринята в германском праве (§ 883 ГГУ) и испанской

правоприменительной практике в форме предварительных записей в реестре прав на недвижимость. Представляется, что введение подобной правовой конструкции в российское законодательство позволило бы разрешить проблему продажи одной и той же вещи нескольким приобретателям, а также защитить законные интересы приобретателя недвижимого имущества до регистрации перехода права собственности в случае обращения взыскания на имущество продавца.

Кроме того, действующее российское гражданское законодательство достаточно широко использует институт преимущественного права как права обязательственного характера, позволяющего его обладателю требовать от владельца имущества передачи этого имущества ему на соответствующем вещном или обязательственном праве, но только в том случае, когда владелец намеревается передать имущество третьему лицу, и только на тех условиях, на которых имущество подлежало передаче этому третьему лицу. Однако возможность осуществления преимущественного права при том, что оно используется в рамках самых разных гражданско-правовых отношений (корпоративных, арендных отношений, отношений общей собственности и др.), фактически очень ограничена, поскольку согласно действующему законодательству преимущественное право на приобретение имущества может быть реализовано лишь при совершении владельцем этого имущества строго определенных сделок. При совершении владельцем имущества сделок иных, чем установлено законом (например, при безвозмездном отчуждении доли в праве собственности на общее имущество, совершении с акциями закрытого акционерного общества иных сделок, чем их продажа) преимущественное право на приобретение имущества реализовано быть не может.

Исходя из изложенного, автор полагает, что при сохранении в гражданском законодательстве института преимущественного права на приобретение вещи, права, доли в праве как института обязательственного в ГК РФ следует закрепить и специальное вещное право приобретения чужой недвижимой вещи на определенных условиях как право абсолютное, посредством которого может быть установлено исключительное право определенного лица на приобретение в будущем конкретного недвижимого имущества на согласованных сторонами условиях.

По германскому праву вещные обременения (вещные выдачи) – это периодические предоставления за счет земельного участка лицу, в пользу которого он был обременен. Они могут быть учреждены и в пользу лица, являющегося в данный момент собственником другого земельного участка (§ 1105 ГГУ). Схожий институт, именовавшийся вотчинными выдачами, предусматривался проектом Гражданского уложения Российской Империи. В ГК РФ отсутствует вещное право, позволяющее участвовать в пользовании чужим имуществом в виде получения дохода или иных выгод, что объясняется наличием определенных пробелов в системе вещных прав. Само по себе такое право позволяет вовлечь в оборот ценность вещи без отчуждения самой вещи. Это позволит повысить оборотоспособность вещей. Существующий в рамках обязательственного права договор ренты не охватывает всех возможностей

извлечения полезных свойств, содержащихся в вещи. Оценивая практическое распространение существующего договора ренты, нужно отметить, что сфера распространения этого договора ограничена сделками с жилыми помещениями. При этом договор легко расторгается судами и не является достаточно устойчивым, что, впрочем, скорее отражает состояние правопорядка, чем указывает на несовершенство закона. Поэтому обсуждение вопроса о создании вещного права, расширяющего возможности использования вещи, не должно сводиться к замене существующего института договора ренты, а должно быть направлено на установление иного института, хотя и имеющего некоторые общие с договором ренты черты, но отличающегося от нее как характером права (вещного), так и более широкой сферой применения. При этом договор ренты в существующем виде сохраняется.

Таким образом, представляется целесообразным введение в действующий ГК РФ самостоятельной главы, посвященной праву вещных выдач как отдельной разновидности ограниченных вещных прав. Данную главу предлагается «наполнить» следующими положениями.

А) Содержание права вещных выдач заключается в обязанности собственника недвижимого имущества производить определенные периодические платежи или действия в пользу определенного лица, которое является обладателем права вещных выдач. От обязательства право вещных выдач отличается тем, что оно лежит на любом собственнике вещи и следует за вещью. С позиции устойчивости гражданского оборота это дает возможность кредитору взыскивать сумму задолженности с прежнего собственника вещи как известного ему должника. Право вещных выдач имеет определенное сходство с обязательством, вытекающим из договора по оплате за потребленные услуги. Однако при этом долг, накопившийся за квартирой у прежнего собственника (например, долг по коммунальным платежам), не должен переходить на приобретателя, кроме случаев, когда такое условие прямо оговорено в соглашении между прежним и новым собственником обремененной вещи.

Б) Право вещных выдач возникает по общему правилу в силу договора. Возможно установление его также решением суда (например, при разделе общего имущества). Право вещных выдач может быть установлено договором в пользу третьего лица. Право вещных выдач может возникать из обязательства покупателя по оплате вещи при ее покупке, если стороны найдут такое решение более удобным, чем установление залога на проданную, но не оплаченную вещь. Если стороны оценили неденежные (натуральные) выдачи в определенной сумме, то такая оценка может применяться в случае привлечения к имущественной ответственности лица, обязанного к вещным выдачам. Целесообразно закрепить правило об обязательной денежной оценке натуральной выдачи. При установлении периодических денежных выплат одновременно указывается способ их переоценки.

В) Право вещных выдач может быть срочным (как исключение из принципа бессрочности вещных прав) или пожизненным (для юридического лица – бессрочным).

Г) Собственник обремененной вещи отвечает по праву вещных выдач

только обремененной вещью. Данное положение полностью соответствует сущности вещных выдач.

Д) Право вещных выдач прекращается посредством соглашения с собственником обремененной вещи (выкуп права вещных выдач). Может быть установлен срок, в течение которого собственник обремененной вещи не вправе выкупить право вещных выдач (прекратить право вещных выдач). Стоимость бессрочного права вещных выдач для целей прекращения посредством выкупа определяется умножением суммы годовых платежей на установленное законом число. Соглашение о запрете выкупа права вещных выдач, видимо, следует считать исключительным условием, уместным, например, для права вещных выдач с благотворительными или иными публичными целями.

Третья глава диссертационного исследования «Тенденции формирования системы ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве» посвящена исследованию формирующихся тенденций построения системы ограниченных вещных прав в современном российском гражданском законодательстве.

В первом параграфе «Трансформация содержания ограниченных вещных прав» автор рассматривает понятие ограниченных вещных прав, выявляет динамику развития ограниченных вещных прав в современном российском гражданском законодательстве с позиции их системного построения и содержания.

Будучи разновидностью более общей категории «вещные права», ограниченные вещные права обладают всеми необходимыми признаками последних. На основе анализа юридической литературы, зарубежного и отечественного гражданского законодательства диссертант пришел к выводу, что ограниченные вещные права, во-первых, характеризуются производностью и зависимостью от права собственности, будучи правами на чужие вещи; во-вторых, в качестве вещных обременений собственности имманентно включают в себя право следования за имуществом; в-третьих, исчерпывающим образом определены законом как по видам, так и по содержанию отдельных прав. Новизна данного положения заключается в авторской формулировке системной совокупности признаков ограниченного вещного права, количестве этих признаков с позиции необходимости и достаточности каждого из них в определенной совокупности для отнесения имущественного права к разновидности ограниченных вещных прав.

Таким образом, ограниченное вещное право как системная составляющая вещных прав, представляет собой взаимосвязанную совокупность абсолютных правил поведения вещно-правового характера, производных от права собственности, а в случаях, предусмотренных законом, и воли собственника, гарантирующее непосредственное хозяйственное господство над чужими вещами в объеме необходимом и достаточном для наиболее эффективного пользования, находящихся в их владении объектов недвижимости.

Вопрос о динамике развития юридического содержания ограниченных вещных прав рассмотрен диссертантом на примере права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Тенденции развития ограниченных

вещных прав юридических лиц свидетельствует об устойчивом накоплении предпосылок в пользу отказа от права хозяйственного ведения и трансформации его содержания в право оперативного управления, предоставляющего возможность учреждениям и унитарным предприятиям распоряжаться недвижимым имуществом иным образом, нежели его отчуждение, с согласия собственника (например, путем передачи в аренду). В то же время унитарные предприятия и учреждения должны иметь право распоряжаться движимым имуществом без согласия собственника (учреждениям это позволит вовремя избавляться от изношенного и устаревшего имущества).

С точки зрения содержания вещных и обязательственных прав в современном российском гражданском законодательстве следует выделить тенденцию определенной конвергенции (смешения и взаимопроникновения) субъективных прав вещно-правового и обязательно-правового характера, что приводит к размыванию четких границ между ними. Это, в частности, ярко проявляется на примере так называемых «олимпийских сервитутов». Правовое регулирование «олимпийских» сервитутов во многом сближается с регулированием отношений по аренде земли. Это, в частности, проявляется в том, что сервитут, установленный на срок менее одного года не подлежит государственной регистрации. Заинтересованное лицо вправе в судебном порядке понудить собственника, землевладельца либо землепользователя к заключению соглашения об установлении сервитута, а не требовать установления сервитута как вещного права в судебном порядке, как это предусмотрено ГК РФ. Отсутствует господствующий соседний земельный участок. В отличие от аренды в качестве лица, земельный участок которого обременен сервитутом, может выступать обладатель ограниченного вещного права, например, права постоянного (бессрочного) пользования. В то же время указанное лицо не может являться арендодателем.

Во втором параграфе «Системность как условие построения общей классификации ограниченных вещных прав» определены понятия системы и системности в общефилософском значении, определены критерии построения системы ограниченных вещных прав и дано доктринальное видение системы ограниченных вещных прав, отвечающих текущим и будущим интересам российской экономики.

В философской литературе система определяется как целостное множество взаимосвязанных элементов. Следовательно, исследование того или иного объекта как системы предполагает, во-первых, наличие множества элементов, рассматриваемых в качестве единиц анализа; во-вторых, взаимосвязанность этих элементов с обязательным присутствием системообразующих связей, обеспечивающих целостность системы; в-третьих, иерархичность строения, выражающуюся в понимании данной системы как элемента системы более высокого уровня.

В юридической литературе выделяют следующие признаки системности права: 1) правовое системное целое представляет собой необходимое объединение частей, находящихся между собой в соединенном состоянии, имеющем объективный характер; 2) части системного правового целого

соединены между собой по определенным содержательным основаниям, которые характеризуют субстанциональные особенности их свойств и связей; 3) системное правовое целое образует единство в результате структурной упорядоченности его частей, определяющей их функциональные зависимости и взаимодействие; 4) объективное объединение и соединение по содержательным признакам определенных правовых частей в структурно упорядоченное целостное единство обуславливает наличие у системного правового целого свойства относительной самостоятельности, которое выражается в следующем.

Во-первых, ее качества не сводятся к качествам системообразующих частей; во-вторых, она обладает способностью существенно изменять составляющие ее части и создавать новые части в пределах своего единства; в-третьих, она может выступать в виде части или подсистемы другой, более объемной системы, равно как и в границах своего органического единства расчленяться на внутренние подсистемы (или системы иного уровня); в-четвертых, она необходимо связана с внешней средой, ощущая ее воздействие на своих «входах» и реагируя ответными реакциями через свои «выходы». Отсутствие относительной самостоятельности лишает правовую целостность системного характера; 5) структурная упорядоченность придает системному правовому целому относительную устойчивость, лишь в пределах которой допустимы изменения свойств ее частей и их связей; 6) относительная самостоятельность системного правового целого обуславливает относительную автономность ее функционирования, степень которой определяет уровень данной системы.

Общую классификацию вещных прав также следует выстраивать с позиции системности, что предполагает под собой выявление каждого вида ограниченных вещных прав как части единой и целостной системы (с позиции наличия у него системообразующих признаков, присущих данной категории вещных прав), а также их объединение в относительно самостоятельное системное целое.

Таким образом, под системой ограниченных вещных прав необходимо понимать необходимое, целесообразное, структурно упорядоченное, относительно самостоятельное объединение по содержательным основаниям частей (правовое целое), представляющее собой обобщения юридически значимых признаков, свойств и качеств предметов и явлений объективной и правовой действительности, выступающих в качестве субъективных прав пользования чужой вещью.

Рассмотрение видов ограниченных вещных прав с позиции системности способствует решению следующих задач. Во-первых, системный подход служит достижению правотворческой цели, под которой понимается создание эффективного законодательства. Правотворческое значение формирования системы ограниченных вещных прав выражается также в создании основы для надлежащей кодификации законодательства. Во-вторых, построение системы ограниченных вещных прав предполагает решение правоприменительной задачи.

Система ограниченных вещных прав может изучаться в различных

аспектах. Следовательно, критерии формирования системы предопределяются тем, в каком аспекте и с какой целью она исследуется.

Ограниченные вещные права традиционно подвергались различной теоретической систематизации. Однако формирование перечня ограниченных вещных прав в современном российском законодательстве носит бессистемный и хаотичный характер, что связано с отсутствием четких критериев выделения вещного права или приданием самодовлеющего значения только одному из критериев.

При построении системы ограниченных вещных прав в современном российском гражданском законодательстве следует руководствоваться объемом правомочий, входящих в состав того или иного вещного права. С учетом данного критерия система ограниченных вещных прав может выглядеть следующим образом: 1) право ограниченного пользования чужой вещью (сервитут); 2) права пользования и владения чужой вещью (право постоянного (бессрочного) пользования, узуфрукт и эмфитевзис); 3) преимущественное право приобретения чужой недвижимой вещи; 4) право на получение дохода от чужой вещи (право вещных выдач). С учетом изложенного целесообразно уточнить содержание статьи 216 ГК РФ.

В заключении излагаются основные выводы и предложения, раскрывающие авторское видение решения задач, поставленных им в качестве концептуальных границ для достижения цели диссертационного исследования.

Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах автора:

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации для опубликования основных научных результатов диссертации:

1. **Батурин В.А.** О праве оперативного управления имуществом: некоторые проблемы и перспективы / В.А. Батурин // Черные дыры в Российском законодательстве. - 2009.- № 4. – (0,25 п.л.)

2. **Батурин В.А.** Сервитуты в современном гражданском праве / В.А. Батурин // Пробелы в российском законодательстве. - 2009. - № 3. – (0,23 п.л.)

В иных изданиях:

3. **Батурин В.А.** Система ограниченных вещных прав. Монография / В.А. Батурин - М.: Издательство Учительвуз, 2009. – (8,7 п.л.)

4. **Батурин В.А.** (в соавторстве). Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком / В.А. Батурин // Наука и образование на рубеже тысячелетий: Сборник научных статей. – М.: Издательство Учительвуз, 2008. – 0,27 п.л.

5. **Батурин В.А.** К вопросу об эмфитевзисе и праве застройки земельного участка / В.А. Батурин // Наука и образование на рубеже

тысячелетий: Сборник научных статей. – М.: Издательство Училищ, 2008. – 0,25 п.л.

6. **Батурич В.А.** Система ограниченных вещных прав в современном гражданском праве / В.А. Батурич // Россия в III тысячелетии: Материалы X научно-практической конференции: Издательство Ставропольского института имени В.Д. Чурсина. - Ставрополь - (0,23 п.л.)