

Научная специальность

12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»

УДК 347.25

## О СИСТЕМЕ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ: ЭВОЛЮЦИЯ И ПРЕЕМСТВЕННОСТЬ

© Корнилова Н. В., 2020

Хабаровский государственный университет экономики и права, г. Хабаровск, Россия

Рассматривается система ограниченных вещных прав в соответствии с нормами действующего законодательства и согласно законопроекту о внесении изменений в раздел II Гражданского кодекса РФ. На примере каждого из ограниченных вещных прав показывается эволюция его развития как в зарубежном, так и национальном праве. Установлено, что ограниченные вещные права, закрепленные в Концепции развития гражданского законодательства и получившие претворение в нормах законопроекта, имели свои прототипы. Утверждается, что система ограниченных вещных прав, предусмотренная действующим законодательством, может эволюционировать и ее совершенствование позволит успешно регулировать вещные отношения. Отмечается, что многие из исследуемых прав обладают двойственной правовой природой, что на разных этапах развития права приводило к регулированию соответствующих институтов нормами как вещного, так и обязательственного права. Сделан вывод о высоком уровне правового регулирования вещных отношений в национальном праве, особенно в дореволюционном, в некоторых случаях опережающем регулирование исследуемых отношений в зарубежном праве. Выявлены специфические черты, присущие только российскому вещному праву, обусловленные, в том числе, и особенностями общественного строя, особенно повлиявшего на вещные права, которые имеют своим объектом земельные участки и жилые помещения. Приведены выводы, подтверждающие преемственность и эволюционный путь развития системы ограниченных вещных прав в российском гражданском праве.

*Ключевые слова:* вещные права, право постоянного землевладения, право застройки, право личного пользования, ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещной выдачи, право ограниченного владения земельным участком.

С момента одобрения Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства Концепции развития гражданского законодательства прошло уже более десяти лет. Итогом работы названного Совета при Президенте РФ стал разработанный законопроект о внесении изменений в ч. 1–4 Гражданского кодекса РФ (далее – Проект), который был принят Государственной Думой в первом чтении еще 27 апреля 2012 г.<sup>1</sup> И необходимо отметить, что была проведена плодотворная работа, так как практически было реализовано большинство задуманного разработчиками Концепции. Вместе с тем остался единственный раздел Гражданского кодекса РФ, которого не коснулись кардинальные изменения, – это раздел II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права».

Одним из недостатков ГК РФ в действующей редакции авторами Концепции называлось то обстоятельство, что, в отличие от права соб-

ственности, положения об ограниченных вещных правах занимают второстепенную позицию. Все это предопределило в качестве одной из основных идей Концепции создание полноценной системы ограниченных вещных прав, которая бы позволила максимальным образом отвечать интересам участников гражданского оборота<sup>2</sup>.

В связи с вышесказанным довольно часто можно встретить тезис, что существующая система ограниченных вещных прав устарела и не отвечает потребностям нашего времени. Однако такой подход представляется поверхностным, так как строится лишь на основании толкования п. 1 ст. 216 ГК РФ, согласно которому к ограниченным вещным правам, в частности, относятся: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268); сервитуты (ст. 274, 277); право хозяйственного ведения (ст. 294) и право оперативного управления имуществом (ст. 296).

<sup>1</sup> Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

<sup>2</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 11.

В свою очередь, обратимся к ст. 223 Проекта, обозначающей в качестве ограниченных вещных прав такие как: право постоянного землевладения (гл. 20); право застройки (гл. 20.1); сервитут (гл. 20.2); право личного пользования (гл. 20.3); ипотека (гл. 20.4); право приобретения чужой недвижимой вещи (гл. 20.5); право вещной выдачи (гл. 20.6); право оперативного управления (гл. 20.7); право ограниченного владения земельным участком (ст. 297.1).

Если говорить о пересечении прав согласно ГК РФ и Проекту, то можно видеть это только в отношении двух ограниченных вещных прав (сервитут и право оперативного управления). Однако свидетельствует ли это о том, что все иные права, обозначенные в ст. 223 Проекта, неизвестны в настоящее время нашему законодательству? Конечно, это не так.

Разберемся со следующими вопросами, во-первых, с системой ограниченных вещных прав, которые предлагается закрепить как «новые» согласно Проекту, и, во-вторых, с наличием в национальном правовом порядке аналогичных прав.

Начинается перечень ограниченных вещных прав в ст. 223 Проекта с такого права на земельные участки, как право постоянного землевладения, под которым понимается право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (ст. 299 Проекта).

Анализ норм действующего земельного законодательства прежде всего показывает, что ему известны право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование следующим субъектам: 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления; 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); 3) казенным предприятиям; 4) центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий (п. 2 ст. 39.9 Земельного кодекса РФ), а возможность права пожизненного наследуемого владения сохраняется лишь за гражданами, приобретшими земельный участок на

таком праве до дня введения в действие Земельного кодекса РФ (ст. 3)<sup>1</sup>.

В постоянном владении и пользовании земельными участками на правах постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения Е. А. Суханов справедливо видит не что иное, как эмфитевзис [20]. В то же время проявления эмфитевзиса другие ученые видят и в аренде земельного участка, находящегося в муниципальной или публичной собственности, заключаемой на срок более чем пять лет (п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ), а именно в таких его свойствах, как: невозможность изменения условий без согласия арендатора; возможность досрочного расторжения такого договора по требованию арендодателя только при существенном нарушении условий договора его арендатором [18].

Истоки такого различного понимания эмфитевзиса идут еще из римского права. Причем в первом случае (в понимании его как вещного права. – Н. К.) такое право рассматривается как вечное, отчуждаемое и наследуемое право владения и пользования земельным участком за плату с обязанностью обрабатывать и не ухудшать его состояния [9, с. 369], а во втором (при аренде. – Н. К.) оно толкуется как вид долгосрочной аренды земельного участка [26, с. 111]. Кроме того, во многих определениях обязательно указывается на такое свойство земельного участка («невозделанный земельный участок» [24], «полевой земельный участок» [2, с. 120]), как необходимость его обработки.

В то же время нельзя не отметить, что и положения действовавшего на тот момент законодательства предоставляли возможность прийти к одному из обозначенных выводов. Если говорить о проявлении вещно-правовой природы эмфитевзиса, то это и законодательное отнесение его к числу ограниченных вещных прав, и защита посредством вещных исков. Об обязательственно-правовой природе эмфитевзиса свидетельствуют следующие признаки: наличие обязательных платежей в пользу собственника; установление соглашением сторон срочного характера права; обязательность уведомления собственника при передаче эмфитевзиса.

Такая двойственность обуславливает появление определений, сочетающих вещно-правовые и обязательственно-правовые признаки эмфитевзиса. К примеру, Г. Дербург приходит к выводу, что эмфитевзис – это вещное право наследственной аренды, которое основывается на началах римского законного нормально-

<sup>1</sup> О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

го статута о правах и обязанностях эфитевта [7, с. 264]. В свою очередь, Ю. Барон говорит об эфитевзисе как о «вещном, наследственном и отчуждаемом, полном праве пользования и извлечения плодов, установленном на чужой сельскохозяйственный участок (по исключению и на здание) за определенную арендную плату и без всяких ограничений, кроме лишь того, чтобы участок не был приведен в худшее против прежнего состояния» [1, с. 453].

Представляется, что эфитевзис в современном праве в основе своей имеет положения, которые были заложены в римском праве, и, несомненно, имеет вещно-правовую природу. И поэтому обладает всеми признаками, присущими вещному праву [11]. Вместе с тем возникновение этого права из соглашения, именуемого договором об эфитевзисе, обусловило его специфику, которая во многом присуща долгосрочному договору аренды. Но именно такая взаимосвязь признаков отражает, в свою очередь, особенность и «уникальность» эфитевзиса как ограниченного вещного права. Под эфитевзисом следует понимать ограниченное вещное право, возмездное, отчуждаемое наследственное, которое направлено на хозяйствование земельным участком в определенных целях.

Традиционно считается, что современное российское право владения и пользования земельным участком черпает свои истоки в чиншевом праве, которое существовало в дореволюционной России [20]. В то же время можно встретить и противоположную точку зрения о том, что такое право не может выступать аналогом римского эфитевзиса [13]. Но без сомнения, как еще отмечал Е. А. Васьковский, все авторы признавали перспективность развития чиншевого права, что и подтверждается нормами современного как российского, так и зарубежного права [4, с. 264].

Причем по аналогии с римским эфитевзисом шли споры о правовой природе чиншевого права. Так, Г. Ф. Шершеневич указывал на чиншевое право как «вещное право наследственного пользования чужою землею под условием взноса платы в определенном раз и навсегда размере» [25]. Схожей позиции придерживались и другие ученые [16, с. 31; 17, с. 159–160].

Высказывались и иные точки зрения. Ряд ученых не признавали в вещно-правовой природы чиншевого права [14, с. 3; 15]. Можно встретить и довольно оригинальную позицию, согласно которой чиншевое владение – это вид зависимой собственности, в которой чиншевик владеет, пользуется и распоряжается земельным

участком при условии оплаты чинша прежнему владельцу [12].

Что интересно, то в зависимости от того, какой объем правомочий принадлежал чиншевику, меняется позиция относительно близости чиншевого права к праву собственности. Так, если А. Л. Боровиковский в своем определении упор делал на правомочия владения и пользования [3, с. 22–23], то Е. В. Данилова полагает, что правомочия чиншевика можно поставить в один ряд с правомочиями собственника [6, с. 99]. Однако вторая позиция, по нашему мнению, представляется несостоятельной, что подтверждается и судебной практикой того времени. В своих решениях Правительствующий сенат определял чиншевое владение как особое вещное бессрочное право на недвижимое имущество, возникающее не из срочного договора и заключающее в себе право владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом, отчуждать его и передавать по наследству с условием лишь «вечного» платежа в пользу собственника (решения № 295 за 1880 г., № 106 за 1883 г., № 141 за 1884 г.) [22].

9 июня 1886 г. было вынесено предписание, согласно которому устанавливался трехлетний период для прекращения чиншевых отношений. Предлагалось два варианта: или чиншевик приобретает земельный участок в собственность, или собственник выкупает чиншевые права. Вместе с тем, несмотря на такое предписание, чиншевые права не прекратили свое существование. Поэтому уже при составлении Гражданского уложения была предложена такая форма чиншевого обладания, как право наследственного оброчного владения.

И только лишь незначительный период времени (в историческом аспекте) в национальном законодательстве отсутствовали нормы, которые предусматривали возможность предоставления земельных участков в постоянное владение и пользование.

В начале 90-х гг. XX в. получили свое закрепление уже вышеназванные право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования. Право пожизненного наследуемого владения впервые получило закрепление в п. 4 ст. 6 Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР»<sup>1</sup>, право постоянного (бессрочного) пользования – в ст. 6 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> О собственности в СССР : закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164.

<sup>2</sup> Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле: Приняты ВС СССР 28 февраля 1990 г. // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 10. Ст. 129.

Причем, как и в случае с чиншевым правом, одни ученые видят в обозначенных правах аналог римского эмфитевзиса [21], другие категорически это отрицают [10, с. 118].

Как уже отмечалось ранее, Земельный кодекс РФ исключил возможность появления права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земель с момента введения его в действие (30 октября 2001 г.), а уже с 1 марта 2015 г. из Земельного кодекса РФ были исключены ст. 20 и 21, в которых устанавливался режим обозначенных прав. Возможность предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование сохранилась лишь в случаях, предусмотренных ст. 39.9 Земельного кодекса РФ.

В то же время в ГК РФ в ст. 264 и 268 право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком сохранили свое закрепление.

Таким образом, следует констатировать, что эмфитевзис практически всегда присутствовал в нашем праве. Поэтому утверждение о том, что право постоянного пользования является новым для нашего права, как минимум, некорректно. Хотя, как и в случае с историческими аналогами, право постоянного пользования не избежало сравнений с римским эмфитевзисом. По мнению А. Н. Лысенко, в праве, предложенном в Проекте, в качестве постоянного пользования речь идет о новом правовом явлении – квазиэмфитевзисе, так как изменены существенные элементы юридических конструкций [13].

Следующее право, которое мы ранее не могли встретить в перечне ограниченных вещных прав, обозначенных в ст. 216 ГК РФ, это право застройки (суперфиций), под которым понимается право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации (ст. 300).

Свою историю право застройки берет еще с 298 г. до н. э., когда Авентийский холм был отдан плебейм в пользование под застройку [10, с. 129]. В римском праве суперфиций понимался и как вещное наследственное право пользования чужой землей для возведения на ней зданий, и как долгосрочная аренда зданий на земле.

Именно римский суперфиций стал моделью для развития института застройки в зарубежных правовых системах. И что представляет значительный интерес, именно праву застройки были посвящены специальные законы (в Австрии был принят Закон от 26 апреля 1992 г. «О праве

застройки», в Германии – специальное положение от 15 января 1919 г. «О наследственном праве застройки»).

Схожим с зарубежными странами путем пошла и Российская империя, в которой 23 июня 1912 г. был принят Закон «О праве застройки». Означает ли это, что право застройки не было до этого времени известно нашему правопорядку? Потребность в урегулировании правового режима построек на чужих земельных участках возникла и значительно раньше. Однако решалась в основном путем заключения договоров краткосрочной аренды с высокой платой. Под застройкой в названном Законе понималось вещное право срочного, отчуждаемого и наследуемого владения чужой землей как строительной площадью за вознаграждение. Срок действия такого права не мог быть менее 36 лет и более 99 лет.

В связи с острой востребованностью право застройки было инкорпорировано и в советское законодательство, а именно урегулировано среди вещных прав в разделе «Вещное право» ГК РСФСР 1922 г.<sup>1</sup> Только в связи с трансформацией частной собственности уже был сужен субъектный состав. В качестве сторон выступали коммунальные отделы, с одной стороны, и кооперативные объединения или иные юридические лица, отдельные граждане, с другой стороны. И уменьшился срок предоставления земельных участков – до 49 лет для каменных и до 20 лет для прочих строений (ст. 71 ГК РСФСР 1922 г.).

Нормы, закрепляющие право застройки, утратили силу в связи с изданием Указа Президиума ВС РСФСР от 1 февраля 1949 г. «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»»<sup>23</sup>.

В действующем законодательстве самостоятельного ограниченного вещного права право застройки не выделено. Однако говорить о том, что права застройки как такового не существует, было бы опрометчивым. Правомочие застройки закреплено в правомочиях собственника, обладателя права постоянного (бессроч-

<sup>1</sup> О введении в действие Гражданского кодекса Р. С. Ф. С. Р. : постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

<sup>2</sup> О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов : указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. // Ведомости ВС СССР. 1948. № 36.

<sup>3</sup> О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» : указ Президиума ВС РСФСР от 1 февраля 1949 г. // Ведомости ВС СССР. 1949. № 8.

ного) пользования или права пожизненного наследуемого владения, правомочиях арендатора.

В связи с вышесказанным необходимо сделать вывод, что и право застройки земельного участка (суперфиций) не является *terra incognita* для нашего правопорядка.

Завершает перечень ограниченных вещных прав на земельные участки, предусмотренные ст. 223 Проекта, право ограниченного владения земельным участком (статья 297.1), согласно которому собственник здания или сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, предусмотренных соответствующим вещным правом или договором с собственником земельного участка. И названное право не является новым для российского права. Так, в соответствии с абз. 2 п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Наиболее многочисленная система ограниченных вещных прав, которые существуют в действующем законодательстве, подпадают под право личного пользования (узуфрукт), согласно которому собственник недвижимой вещи вправе предоставить другому лицу – гражданину, а в случаях, установленных законом, – некоммерческой организации (пользователю) право личного владения и пользования такой вещью (узуфрукт) (п. 1 ст. 302 Проекта). В соответствии с п. 1 ст. 302.1 Проекта объектом права личного пользования может быть здание, помещение или иная недвижимая вещь. Право личного пользования может быть предоставлено на жилое помещение, а также на не являющуюся недвижимой вещью часть в обремененном пользованием жилым помещением – одну или несколько комнат в квартире или жилом доме. В настоящее время большинство узуфруктов имеет объектом жилые помещения.

К узуфруктам в научной литературе относят: право пользования жилым помещением членами семьи собственника; право пользования жилым помещением, возникающее на основании завещательного отказа; право пользования жилым помещением, возникающее на основании договора пожизненного содержания с иждивением [23]. Е. И. Самойлов такой перечень вещных прав дополняет: правом членов семьи (бывших членов семьи) собственника приватизируемого жилого помещения и правом членов семьи (бывших членов семьи) члена-пайщика жилищно-строительного кооператива [19,

с. 53]. Можно встретить упоминание о включении в число вещных прав и прав нанимателей, вытекающих из различных типов договоров найма жилого помещения.

Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ), и пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ) обозначены в качестве ограниченных вещных прав в Жилищном кодексе РФ. Оставим за пределами настоящего исследования спор о правовой природе названных выше узуфруктов, но тем не менее по формальным признакам они относятся к ограниченным вещным правам, хотя и не названы в ст. 216 ГК РФ.

В пункте 1 ст. 292 ГК РФ закреплено право пользования жилым помещением членами семьи собственника такого помещения, согласно которому члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Таким образом, и право личного пользования (узуфрукт) известно нашему праву.

В пользу вещно-правовой природы решен в Проекте спор об ипотеке. Как и в случае с иными правами, обозначенными в ст. 223 Проекта, ипотека давно известна российскому праву.

Как правовое явление ипотека появилась в VI в. до н. э. для обеспечения ответственности должника кредитором его земельным участком. Этот термин был введен архонтом Солоном.

В России упоминание о залоге можно встретить еще в Псковской судной грамоте, а ипотечное кредитование сформировалось в России в XIII–XIV вв. [5].

В своей работе, посвященной ипотеке, С. П. Гришаев отмечает: «Советское гражданское право прямо не отрицало возможность залога недвижимости, но сфера его применения была очень узка» [5].

С принятием Верховным Советом РФ Закона РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге»<sup>1</sup> связан этап восстановления ипотеки как правового института в нашей стране. Затем нормы о залоге были включены в часть 1 ГК РФ, а еще позднее был принят Федеральный закон от 24 июня 1997 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup>.

Наибольший интерес с позиции новелл представляют право приобретения чужой недвижимо-

<sup>1</sup> О залоге: Закон РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 23. Ст. 1239.

<sup>2</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 24 июня 1997 г. № 102-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

мой вещи (глава 20.5); право вещной выдачи (глава 20.6). Но и здесь не все так однозначно.

Начнем с права приобретения чужой недвижимой вещи, согласно которому лицо имеет исключительное перед другими лицами право на приобретение этой вещи в свою собственность (п. 1 ст. 304 Проекта). Во-первых, сами разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве отмечают, что в настоящее время право приобретения чужой недвижимой вещи заменяют различные договорные обязательства: предварительный договор, договор купли-продажи будущей вещи, обещания дарения, договор аренды с правом выкупа<sup>1</sup>. Во-вторых, в нормах действующего законодательства некоторые авторы находят случай применения такого права. А. Рыбалов обнаруживает это право в ст. 18 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>2</sup>, в которой закрепляется, что при приватизации жилищного фонда сохраняются все жилищные права граждан, в том числе право на приватизацию жилых помещений [8]. В качестве другого примера со ссылкой на практику ВАС РФ ученым также приводится право лизингополучателя на выкуп предмета лизинга, которое обременяет право собственности на это имущество, т. е. следует за правом собственности на это имущество. Причем обращение к зарубежному праву показывает, что *anwartschaftsrecht* возник прежде всего в связи с развитием институтов лизинга, продажей техники и скота [8].

Под правом вещных выдач понимается право, предоставляющее его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки (п. 1 ст. 305 Проекта). Сами разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве отмечают, что договор ренты охватывает часть возможностей использования, заключенных в вещи, а само это право исторически идет от чиншевого права. Помимо ренты, примером права вещных выдач называют случай, закрепленный в п. 3 ст. 158 ЖК РФ, согласно которому при переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходят все обязательства предыдущего собствен-

ника, включая и неисполненные долги по оплате капитального ремонта.

Заметим, что это не первая попытка ввести в российское законодательство аналогичное право. В Проекте Гражданского уложения такие права получили наименование «вотчинные выдачи». Существуют схожие права и в зарубежном праве. Например, в Германском Гражданском уложении они обозначены как «вещные обременения» или «вотчинные повинности» (*reallasten*), а также «земельные обременения» (*grundlasten*) (§ 1018, 1105 ГГУ) [13].

Подводя итог всему изложенному выше, можем констатировать, что практически все права, которые получили свое закрепление в п. 2 ст. 223 Проекта, уже имели свои прообразы в национальном российском праве. Поэтому некорректно утверждение разработчиков Концепции развития законодательства о вещном праве о том, что «перечень вещных прав, установленных действующим законодательством, оказался далеко не полным, что существенно обедняет имущественный оборот. В указанном перечне отсутствуют такие традиционные и признаваемые развитыми правовыми порядками вещные права, как: право застройки, usufruct, ипотека и некоторые другие». Как показал проведенный анализ, это не так. В связи с чем, даже при отсутствии перспектив в части принятия разд. II «Вещное право» в новой редакции, может быть продолжена работа по совершенствованию системы сложившихся вещных прав. 

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Барон Ю. Система римского гражданского права. СПб., 2005. 1102 с.
2. Бартошек М. С. Римское право: понятие, термины, определения. М., 1989. 448 с.
3. Боровиковский А. Л. Отчет судьбы. Т. 1. СПб., 1891. 112 с.
4. Васильковский Е. А. Учебник гражданского права. М., 2003. 382 с.
5. Гришаев С. П. Ипотека на современном этапе. Комментарий законодательства // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
6. Данилова Е. В. К вопросу о юридической природе чиншевого права в законодательстве Российской империи конца XVIII – начала XX века // Журнал российского права. 2007. № 3. С. 99–105.
7. Дербург Г. Пандекты. Т. 1. Ч. 2. Вещное право / под ред. А. Ф. Мейендорфа. 6-е изд. СПб., 1905. 364 с.
8. Емелькина И. А. Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение : сб. ст. / под ред. М. А. Рожковой. М. : Статут, 2011.
9. Ефимов В. В. Догма римского права. Петроград, 1918. Т. 1. 395 с.
10. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М. : Статут, 2000. 255 с.
11. Корнилова Н. В. О проблемах классификации ограниченных вещных прав // Аграрное и земельное право. 2015. № 7. С. 61–65.

<sup>1</sup> Концепция развития законодательства о вещном праве // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 4.

<sup>2</sup> О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

12. Линеви́ч А. И. К вопросу о найме имущества на неопределенный срок // Судебный вестник. 1874. № 244. С. 12–19.
13. Лысенко А. Н. Квазиэмфитевзис и вещные выдачи // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сб. ст. / под ред. М. А. Рожковой. М.: Статут, 2011.
14. Малевский В. Г. К вопросу о чиншевом владении // Журнал гражданского и уголовного права. 1882. Кн. 2. С. 3–7.
15. Нелькин Г. Я. Еще о чиншевом праве // Судебный вестник. 1874. № 269. С. 71–88.
16. Новицкий И. П. Чиншевое владение в Юго-Западной России. Киев, 1883. 98 с.
17. Пихно Д. И. О чиншевом владении // Журнал гражданского и уголовного права. 1877. Кн. 5. С. 157–180.
18. Рыбалов А. А. Российское вещное право сегодня [Электронный ресурс] // Закон.Ру – первая социальная сеть для юристов. URL: [https://zakon.ru/blog/2019/02/22/rossijskoe\\_veshchnoe\\_pravo\\_segodnyalekciya](https://zakon.ru/blog/2019/02/22/rossijskoe_veshchnoe_pravo_segodnyalekciya) (дата обращения: 29.05.2020).
19. Самойлов Е. И. Вещные права граждан на жилые помещения (право пользования): понятие, виды и содержание. М.: Проспект, 2017. 160 с.
20. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
21. Суханов Е. А. Кодификация законодательства о вещном праве // Кодификация российского частного права / под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. 336 с.
22. Тютрюмов И. М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов. Книга вторая. М.: Статут, 2004. 603 с.
23. Формакидов Д. А. Вещное право проживания. М.: Инфра-М, 2018. 141 с.
24. Хвостов В. М. История римского права. М., 1907. 463 с.
25. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. М.: Статут, 2005. 461 с.
26. Яровая М. В. Римское частное право: учеб. пособие. СПб., 2004. 191 с.

## REFERENCES

1. Baron Yu. *Sistema rimskogo grazhdanskogo prava* [Roman civil law system]. St. Petersburg, 2005, 1102 p. (in Russian).
2. Bartoshek M.S. *Rimskoe pravo: ponyatie, terminy, opredeleniya* [Roman law: concept, terms, definitions]. Moscow, 1989, 448 p. (in Russian).
3. Borovikovskii A.L. *Otchet sud'i*. [Judge Report]. Vol. I. St. Petersburg, 1891, 112 p. (in Russian).
4. Vas'kovskii E.A. *Uchebnik grazhdanskogo prava* [Civil Law Textbook]. Moscow, 2003, 382 p. (in Russian).
5. Grishaev S.P. *Ipoteka na sovremennom etape. Kommentarii zakonodatelstva* [Mortgage at the present stage. Legislation Commentary]. *KonsultantPlyus*, 2009 (in Russian).
6. Danilova E.V. K voprosu o yuridicheskoi prirode chinshevogo prava v zakonodatelstve Rossiiskoi imperii kontsa XVIII – nachala XX veka [To the question of the legal nature of the rule of law in the legislation of the Russian Empire of the late XVIII – early XX centuries]. *Zhurnal rossiiskogo prava* [Journal of Russian Law], 2007, no. 3, pp. 99–105. (in Russian)
7. Dernburg G. *Pandekty*. T. 1. Ch. 2: *Veshchnoe pravo* [Pandects. Vol. 1. Part 2: Property Law]. Ed. by A.F. Meindorf. 6 ed. St. Petersburg, 1905, 364 p. (in Russian).
8. Emelkina I.A. *Pravo ozhidaniya i pravo priobreteniya chuzhoi nedvizhimoi veshchi kak veshchnye prava* [The right of expectation and the right to acquire another's immovable as property rights. In the book]. *Veshchnye prava: postanovka problemy i ee reshenie: Sbornik statei* [Property rights: problem statement and solution. Ed. M.A. Rozhkova]. Moscow, Statut Publ., 2011, 399 p. (in Russian).
9. Efimov V.V. *Dogma rimskogo prava* [Dogma of Roman law]. Petrograd, 1918, vol. 1, 395 p. (in Russian).
10. Kopylov A.V. *Veshchnye prava na zemlyu v rimskom, russkom dorevolutsionnom i sovremennom rossiiskom grazhdanskom prave* [Property rights to land in Roman, Russian pre-revolutionary and modern Russian civil law]. Moscow, Statut Publ., 2000, 255 p. (in Russian).
11. Kornilova N.V. O problemakh klassifikatsii ogranichennykh veshchnykh prav [On the problems of classification of limited property rights]. *Agrarnoe i zemelnoe pravo* [Agrarian and land law], 2015, no. 7, pp. 61–65. (in Russian).
12. Linevich A.I. K voprosu o naime imushchestva na neopredelennyi srok [On the issue of hiring property for an indefinite period]. *Sudebnyi vestnik* [Judicial Bulletin], 1874, no. 244, pp. 12–19. (in Russian).

13. Lysenko A.N. *Kvaziemfitevzis i veshchnye vydachi* [Quasi-amphyteusis and material renditions]. *Veshchnye prava: postanovka problemy i ee reshenie: Sbornik statei* [Property rights: problem statement and solution. Ed. M.A. Rozhkova]. Moscow, Statut Publ., 2011, 399 p. (in Russian).
14. Malevskii V.G. K voprosu o chinshevom vladenii [On the issue of ownership ownership]. *Zhurnal grazhdanskogo i ugovornogo prava* [Journal of civil and criminal law], 1882, book 2, pp. 3–7. (in Russian)
15. Nelkin G.Ya. *Eshche o chinshevom prave* [More about Chinshev law]. *Sudebnyi vestnik* [Judicial Bulletin], 1874, no. 269, pp. 71–88. (in Russian)
16. Novitskii I.P. *Chinshevoe vladenie v yugo-zapadnoi Rossii* [Chinshevoe ownership in southwestern Russia]. Kiev, 1883, 98 p. (in Russian)
17. Pikhno D.I. O chinshevom vladenii [About Chinshev ownership]. *Zhurnal grazhdanskogo i ugovornogo prava* [Journal of civil and criminal law], 1877, book 5, pp. 157–180. (in Russian).
18. Rybalov A.A. *Rossiiskoe veshchnoe pravo segodnya* [Russian property law today]. Available at: [https://zakon.ru/blog/2019/02/22/rossijskoe\\_veshchnoe\\_pravo\\_segodnyalekciya](https://zakon.ru/blog/2019/02/22/rossijskoe_veshchnoe_pravo_segodnyalekciya) (date of access: May, 29, 2020). (in Russian)
19. Samoilov E.I. *Veshchnye prava grazhdan na zhilye pomeshcheniya (pravo pol'zovleniya): ponyatie, vidy i sodержanie* [Property rights of citizens to residential premises (right of use): concept, types and content]. Moscow, Prospekt Publ., 2017, 160 p. (in Russian)
20. Sukhanov E.A. *Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatelny ocherk* [Property law: a scientific and educational essay]. Moscow, Statut Publ., 2017, 560 p. (in Russian)
21. Sukhanov E.A. *Kodifikatsiya zakonodatel'stva o veshchnom prave* [Codification of legislation on property law]. *Kodifikatsiya rossiiskogo chastnogo prava*. Ed. by D.A. Medvedev. Moscow, 2008, 336 p. (in Russian).
22. Tyutryumov I.M. *Zakony grazhdanskie s raz'yasneniyami Pravitel'stviyushchego senata i kommentariyami russikh yuristovm* [Civil laws with explanations of the Governing Senate and comments of Russian lawyers]. Book 2. Moscow, Statut Publ., 2004, 603 p. (in Russian).
23. Formakidov D.A. *Veshchnoe pravo prozhivaniya* [Real right of residence]. Moscow, Infra-M Publ., 2018, 141 p. (in Russian).
24. Khvostov V.M. *Istoriya rimskogo prava* [The history of Roman law]. Moscow, 1907, 463 p. (in Russian).
25. Shershenevich G.F. *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian civil law]. Vol. 1. Moscow, Statut Publ., 2005, 461 p. (in Russian).
26. Yarovaya M.V. *Rimskoe chastnoe pravo* [Private Roman Law]. St. Petersburg, 2004, 191 p. (in Russian)

## The System of Limited Property Law: Evolution and Continuity

© Kornilova N. V., 2020

The article discusses the system of limited property rights in accordance with the norms of the current legislation and the bill amending the Section II of the Civil Code of the Russian Federation. The example of each of the limited property rights shows the evolution of its development both in foreign and national law. As a result it was discovered that the limited property rights enshrined in the Concept of the Development of Civil Legislation and implemented in the norms of the draft bill had their prototypes. It is argued that the system of limited property rights provided for by applicable law can evolve and its improvement will successfully regulate property relations. At the same time, it is noted that many of the researched rights have a dual legal nature, which at different stages of the development of law led to the regulation of the respective institutions by both the rules of property law and the rules of law of obligations. The study of a significant number of legal acts has led to the conclusion about the high level of legal regulation of property relations in national law, especially in pre-revolutionary law, in some cases even ahead of the regulation of the researched relations in foreign law. The research made it possible to identify specific features inherent only in Russian property law, this fact was predetermined also by the features of the social system, having especially affected property rights, which have land and residential premises as their object. As the result conclusions were made confirming the continuity and evolutionary way of development of limited property rights system in the Russian civil law.

*Keywords:* property rights, the right of permanent land ownership, the right to development, the right to personal use, mortgages, the right of acquisition of another person's real thing, the right to issue property; limited land right.