

Селиванов Николай Игоревич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Специфика и актуальные проблемы защиты иных вещных прав

Аннотация. В статье рассматриваются способы защиты ограниченных вещных прав, приводится сравнение способов защиты права собственности и иных вещных прав. Помимо этого в статье охарактеризовано понятие сервитутных прав и исследованы особенности их защиты.

Ключевые слова: иные вещные права, право собственности, сервитуарий, правоприобретатель.

Собственность, даже обремененная определенными ограничениями, «...не теряет роли общего превосходства над вещью, в сравнении с которым все другие права устанавливают только частное господство...» [5, с. 225]. В объем ограниченных вещных прав может быть, как включена триада полномочий собственника, так и не включена. На основании ограниченного характера, вещные права лица, не являющегося собственником, не могут соответствовать по широте с полномочиями собственника на конкретную вещь. В связи с этим, данная категория вещных прав обладает действительно «урезанным» объемом правомочий по сравнению с содержанием права собственника, выступая вторичными конструкциями, однако реализуемыми не только по намерению собственника, а также на условиях, предусмотренных либо нормативно, либо в силу совершенного соглашения.

Особое значение имеет тот факт, что ограниченные вещные права лиц, не являющихся собственниками, подлежат защите тождественными способами, что и право собственности, за отдельными исключениями. В силу п.4 ст. 216

Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ), вещные права лица, не выступающего в качестве собственника, защищаются от нарушения любым субъектом правоотношения в порядке, предусмотренном ст. 305 ГК РФ. Так, согласно ст. 305 ГК РФ, права, регламентированные ст. ст. 301 – 304 ГК РФ (в отношении виндикационного, негаторного иска, правил об истребовании блага от неуправомоченного отчуждателя), принадлежат лицу, владеющему имуществом на ограниченном вещном праве. Соответственно, специфика защиты права собственности имеет отношение к защите иных (ограниченных) вещных прав, за изъятиями, предусмотренными законом, в частности, в отношении сервитута.

Титульные (законные) владельцы, обладающие чужим материальным благом согласно положениям императивов, либо соглашения, вправе осуществлять защиту правомочий владения даже против собственника. В ситуации, когда подобной защитой воспользуются субъекты ограниченных вещных прав (ст. 216 ГК РФ), ее вещно-правовой характер безусловен. В отношении владельцев благ (в силу соглашения), их правоотношения с собственниками обладают обязательственно-правовым, а не вещным признаком защиты. Так, арендодатель-собственник в нарушение соглашения не передает арендатору в установленный срок арендованное имущество, арендатор вправе сформировать требования об истребовании блага у собственника по обязательственному иску (п. 3 ст. 611 и ст. 398 ГК РФ).

Представляется важным отметить: с целью защиты иного вещного (ограниченного) права не собственник призван обладать доказательствами присутствия законного основания (титула) на владение материальным благом. В связи с тем, что данные титульные владельцы выступают в качестве фактических добросовестных обладателей, то защита их законных прав от притязаний лиц, не имеющих правомочий в отношении вещи, обеспечивается, в частности, ст. 234 ГК РФ о приобретательской давности. При этом, до момента приобретения права собственности в силу данного титула, лицо, имеющее владение благом как своим собственным (движимые вещи – 5 лет, недвижимые

– 15 лет), вправе воспользоваться правом на защиту владения против лиц, не обладающих благом на праве собственности, а также не обладающих правомочием владения в соответствии с другим установленным законодательством либо соглашением основанием. Как указал В. Ю. Бубнов, «В основе владения с целью приобретения права собственности в силу приобретательной давности может лежать заключенный с собственником договор (аренда, хранение), который к моменту начала течения срока приобретательной давности прекратил свое действие. Таким образом, давностный владелец может быть уверен, что не является собственником, – более того, владелец может даже знать собственника, что не может поколебать добросовестность владельца. Данный вывод может иметь определенные практические положительные последствия, в частности, – конкретность начала течения сроков приобретательной давности и решение судьбы «...задавненного» имущества...» [1].

Представляется, что владелец благом по правилам приобретательной давности должен обладать правом защиты подобного объекта против собственника либо другого законного владельца. По мнению автора исследования, в подобной ситуации необходимо оградить давностного владельца от неправовых действий данных лиц, предоставив от них защиту (одновременно с третьими лицами) до принятия решения судебным органом. К отдельной и достаточно неординарной по сущности вариации ограниченных вещных прав и обременений (одновременно), российским правом отнесен сервитут. Данное вещное право, его основные принципы сформированы древнеримскими юристами, которые в качестве сервитута признавали правомочие в отношении чужой вещи, заключающееся в пользовании благом и принадлежащее определенному лицу. Термин «servitus» в римском праве имел значение «рабство вещи», «платонизм» «служение». В результате, вещь, земля – praedium serviens – приносили выгоду как собственнику, так и иному лицу, которое в отношении объекта имело право с целью извлечения имущественной

выгоды. Впоследствии понятие «servitus» стало распространяться на многообразие тождественных отношений.

Поскольку собственник вправе был иметь безграничную власть над вещью, а сервитут мог предоставить исключительную возможность частичного верховенства над благом, римскими юристами утверждалось: никто не вправе обладать сервитутом в отношении своей вещи (*nulli res sua servit*).

В современном российском праве сервитут урегулирован в ст.274 ГК РФ и в ст.23 Земельного Кодекса РФ. Как указано в ст.274 ГК РФ, сервитут (публичный и частный) представляет собой вариацию вещного права и выступает причиной образования прав владения, пользования в отношении земельного объекта недвижимости. Сервитут, как и в римском праве, подлежит использованию к выгоде, как собственника участка, находящегося по соседству, так и его пользователя (владельца). Как предусмотрено в п.6 ст. 274 ГК РФ, сервитут в определенных законом случаях может быть применен в силу соглашения между лицом, формирующим требования о сервитуте, и субъектом, которому выделен участок земли, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если предоставление предусмотрено нормами земельного права. В указанной ситуации к субъекту, которому выделен участок, подлежат применению положения акта гражданского законодательства (ст. ст.274, 275 и 276 ГК РФ) (для собственника подобного участка земли).

Представляется важным отметить: в связи с тем, что сервитуарий не является владельцем участка либо иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, Ю. В. Тимонина отмечает об отсутствии возможности защиты данного вещного права виндикационным иском [4, с. 69]. Анализ действующего законодательства предусматривает недоступность для обладателя сервитута формирования также негативного требования (иска) в силу ст.304 ГК РФ, в котором, по мнению автора магистерской диссертации, в отличие от виндикации, сервитуарий имеет достаточную заинтересованность. Однако российский законодатель не предусматривает владение правами – *juris quasi possessio*, применяемыми в римском праве с целью объяснения

посессорной защиты. Подобная конструкция связана, с одной стороны, с пониманием о сервитуте, как о *res incorporalis*, которое отсутствует в российском праве.

Анализ научной литературы позволяет констатировать: с другой стороны, в доктрине сформированы позиции, направленные против понимания сервитута, как права, которое не имеет связи с владением. В. М. Хвостов утверждал: «Если простое владение вещами является осуществлением права собственности в отношении материального блага, то римское *juris quasi possessio* предоставляет возможность реализации сервитутного права в рамках отношений пользования» [2, с. 325]. Иной аспект признания сервитуария в качестве владельца сформирован А. В. Коноваловым, который отмечает: «Субъект частного сервитута наделен *corpus possessionis*, хотя и в усеченном виде, имея возможность собственной властью долгосрочно и стабильно осуществлять физическое прикосновение к вещи и хозяйственное господство над нею строго определенным способом» [3, с. 66].

Представляется, что изложенная позиция объясняется потребностями согласовать прямое указание акта гражданского законодательства в отношении вещно-правового признака сервитутного права и сформированное в доктрине понимание, в силу которого правомочие владения следует признать единственным вещным правом, а, именно, владение, включенное в конгломерат многих субъективных прав цивилистики, позволяет субъекту правоотношения применить средства вещно-правовой защиты. В результате автор констатирует: сервитутное право в отношении защиты виндикационным иском находится в нейтральном положении, – сервитуарию требуется негаторная защита, предусмотренная ст.304 ГК РФ. Однако, как следует из анализа данной нормы, положения ст. 304 ГК РФ представляют собой констатацию абз.3 ст.12 ГК РФ в отношении вещных прав, не способствуя расширительному толкованию общих правил о защите гражданских прав. При этом, поскольку содержание охранительного правоотношения имеет зависимость от содержания права, требующего защиты, а сервитут, как вещное право, выступает в качестве

абсолютного правоотношения, его защита будет осуществляться абсолютным образом, т.е. против любого правонарушения. Соответственно, неприменение положений гл.20 ГК РФ к сервитуту не опровергает их абсолютную защиту.

Анализ специфики защиты сервитутных прав позволяет сформулировать вывод: не каждая разновидность вещных прав подлежит защите положениями гл.20 ГК РФ. В отношении сервитута сервитутарий вправе воспользоваться общими исками для защиты права от нарушений, не связанных с лишением владения, а также – обязательно-правовыми средствами защиты (например, предъявить обязательственный иск к собственнику *praedium serviens* в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства (п.1 ст.393 ГК РФ) либо иск о возмещении вреда, если нарушения соглашения со стороны собственника обремененного участка повлекли возникновение убытков (п.1 ст. 1064 ГК РФ)). В период осуществления прав сервитутарий (как и сервитутодатель) имеет возможность осуществлять судебную защиту (как со стороны участника сервитута, так и со стороны третьих лиц) при помощи материальных и процессуальных способов защиты, регламентированных императивно.

Необходимо отметить: собственник земельного объекта, в отношении которого установлен сервитут частного характера, обладает правом требования об установлении определенного денежного эквивалента (п. 5 ст. 274 ГК РФ). В отношении сервитута требование с признаками публичности установление цены представляется возможным при условии, что подобная плата не способствует значительным затруднениям в реализации права пользования объектом земли. Сервитут публичного характера (п. 2 ст. 23 ЗК РФ) начинает действовать в силу федерального законодательства, а также – форм права российских субъектов, муниципалитетов, однако, при наличии необходимости государственных и муниципальных интересов. Как подчеркнул Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11, споры, образующиеся между органом, установившем подобное право, и титульным владельцем, и которые связаны с несогласием об изъятии, включая выкуп части

участка, с ценой, убытками, возникшими в связи с сервитутом, рассматриваются в арбитражных судах независимо от органа, которым было установлено сервитутное право.

Специфика защиты права собственности имеет отношение к защите иных (ограниченных) вещных прав, за изъятиями, предусмотренными законом, в частности, в отношении сервитута. Титульные (законные) владельцы, обладающие чужим материальным благом согласно положениям императивов, либо соглашения, вправе осуществлять защиту правомочий владения даже против собственника. В ситуации, когда подобной защитой воспользуются субъекты ограниченных вещных прав, ее вещно-правовой характер безусловен. В отношении владельцев благ (в силу соглашения), их правоотношения с собственниками обладают обязательственно-правовым, а не вещным признаком защиты.

Литература

Бубнов В.Ю. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

1. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник / Под общ. ред. В.С. Нерсесянца. 3-е изд., испр. и доп. М.: Норма; Инфра-М, 2018.

2. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве: Монография. 3-е изд., доп. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004.

3. Тимонина Ю.В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (общие положения) // Актуальные проблемы гражданского права. 2000. № 2.

4. Хвостов В.М. Система римского права. Учебник / Вступ. ст. Е.А. Суханов, В.А. Томсинов. М.: Спарк, 1996.