

4
ДЛ. 26.05.2026
Подп

«Дальневосточный филиал
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования «Всероссийская академия внешней торговли
Министерства экономического развития Российской Федерации»

Юридический факультет

Кафедра юриспруденции

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»
(уровень бакалавриата)
направленность (профиль) «Гражданско-правовой»

Тема: Вещные права в гражданском праве России: понятие и признаки

Научный руководитель:

Студент группы БЮР-2023 О.З.

доцент кафедры юриспруденции
кандидат юридических наук, доцент

Барсукова Лина Ивановна

Князев Кирилл Владимирович


(подпись)

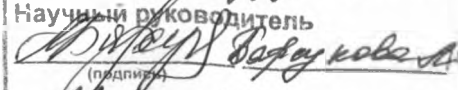

(подпись)

« ____ » _____ 20 ____ г.

« ____ » _____ 20 ____ г.

Дата защиты _____

Оценка _____

ПРОВЕРЕНО НА УРОВЕНЬ ОРИГИНАЛЬНОСТИ
Кафедра <u>юриспруденции</u>
Научный руководитель  (подпись)
г. Петропавловск - Камчатский <u>05</u> » <u>05</u> 20 <u>26</u> г.

г. Петропавловск - Камчатский
2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1. Теоретические и конституционно-правовые основы вещных прав в Российской Федерации.....	6
1.1 Понятие вещных прав: подходы в науке гражданского права.....	6
1.2 Признаки вещных прав и их юридическая характеристика	10
1.3 Конституционные и гражданско-правовые основы вещного права.....	15
2. Виды и правовое регулирование вещных прав по действующему законодательству Российской Федерации.....	25
2.1 Виды вещных прав.....	25
2.2 Правовое регулирование отдельных видов вещных прав	31
2.3 Анализ судебной практики по вопросам реализации и защиты вещных прав	38
3. Актуальные проблемы и пути совершенствования правового регулирования вещных прав	48
3.1 Основные проблемы в сфере вещных прав и их правоприменения.....	48
3.2 Предложения по совершенствованию законодательства и практики его применения	53
Заключение	58
Список использованных источников	65

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Институт вещных прав является одним из фундаментальных и одновременно наиболее дискуссионных в системе гражданского права России. На современном этапе развития правопорядка актуальность обращения к теме понятия и признаков вещных прав обусловлена комплексом взаимосвязанных факторов.

Во-первых, незавершенность реформы гражданского законодательства, в рамках которой были приняты Федеральные законы № 430-ФЗ от 21.12.2021 и № 351-ФЗ от 24.07.2023, внесшие существенные изменения в подраздел «Вещные права» Гражданского кодекса Российской Федерации, породила новые теоретические и правоприменительные вопросы, требующие системного осмысления.

Во-вторых, в условиях активного развития рыночного оборота и усложнения имущественных отношений на первый план выходит проблема разграничения вещных и обязательственных прав, а также определения исчерпывающего перечня вещно-правовых конструкций.

В-третьих, судебная практика, в том числе разъяснения Пленума Верховного Суда РФ, демонстрирует сохраняющиеся сложности в применении норм о вещных правах, что подтверждает необходимость доктринального анализа их сущности и признаков.

Наконец, наблюдается усиление роли конституционно-правовых гарантий права собственности и иных вещных прав, что актуализирует межотраслевой подход к объекту исследования. Указанные обстоятельства в совокупности предопределяют высокую степень актуальности и практической востребованности настоящего исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере возникновения, реализации и прекращения вещных прав в гражданском праве Российской Федерации.

Предметом исследования выступают нормы гражданского законодательства Российской Федерации, закрепляющие понятие и признаки вещных прав, доктринальные положения цивилистической науки, а также правоприменительная практика по вопросам квалификации и защиты вещных прав.

Целью выпускной квалификационной работы является теоретико-правовой анализ понятия и признаков вещных прав, выявление актуальных проблем их правового регулирования и разработка на этой основе предложений по совершенствованию гражданского законодательства и правоприменительной практики.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- рассмотреть основные подходы к пониманию вещных прав в науке гражданского права;
- выявить и охарактеризовать юридические признаки вещных прав;
- проанализировать конституционные и гражданско-правовые основы вещных прав;
- исследовать систему и дать характеристику отдельным видам вещных прав по действующему законодательству РФ;
- провести анализ судебной практики по вопросам реализации и защиты вещных прав;
- выявить основные проблемы в сфере правового регулирования и правоприменения вещных прав;
- обосновать и сформулировать предложения по совершенствованию законодательства и практики его применения.

Обзор источников и литературы. Теоретическую базу исследования составили труды ведущих отечественных цивилистов, посвященные проблемам вещного права. В частности, в работе использовались фундаментальные положения, изложенные в учебнике Е.А. Суханова «Вещное право: научно-познавательный очерк», в котором автор детально исследует эволюцию и современное состояние системы вещных прав. Существенное значение для

уяснения принципов вещного права имела работа Т.П. Подшивалова «Принципы вещного права». При анализе системы ограниченных вещных прав на недвижимость автор опирался на учебное пособие И.А. Емелькиной «Система ограниченных вещных прав на недвижимое имущество», раскрывающее понятие и признаки вещного права. Вопросы защиты вещных прав рассматривались на основании учебника А.А. Маковской «Защита вещных прав в гражданском праве России». Кроме того, были проанализированы публикации С.А. Анюхина, И.Б. Живихиной и других авторов в научных журналах, освещающие актуальные аспекты правового регулирования и судебной защиты вещных прав.

Научная новизна работы заключается в комплексном анализе института защиты вещных прав с учетом последних изменений в гражданском законодательстве РФ, а также в детальном исследовании юридической природы права на защиту как элемента самого вещного права.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его результаты и сформулированные предложения могут быть использованы в правотворческой деятельности для дальнейшего совершенствования гражданского законодательства о вещных правах, а также в учебном процессе юридических вузов для изучения курса гражданского права и спецкурсов по вещному праву.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целями и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, заключения и списка использованных источников.

Первая глава посвящена анализу понятия и признаков вещных прав в науке гражданского права, а также их конституционно-правовым основам.

Вторая глава включает исследование системы вещных прав, правового регулирования их отдельных видов и обзор судебной практики.

Третья глава содержит выявление основных проблем в данной сфере и формулирование предложений по их решению.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1 Понятие вещных прав, подходы в науке гражданского права

Вещные права составляют фундаментальный институт гражданского права, определяющий характер взаимодействия субъектов правоотношений с материальными благами. Их теоретическое осмысление требует анализа доктринальных подходов, уточнения соотношения с категорией права собственности и определения места в системе гражданских прав.

Эволюция вещных прав в российском праве отражает общие тенденции развития гражданского законодательства. В дореволюционный период вещные права были достаточно детально разработаны в проекте Гражданского уложения Российской империи, где выделялись собственность, владение, сервитуты и другие вещные права. Советский период характеризовался доминированием государственной собственности и существенным ограничением вещных правоотношений, институт ограниченных вещных прав был сведён к минимуму. Современный этап (с 1990-х годов) ознаменовался возрождением и развитием системы вещных прав в связи с восстановлением института частной собственности и рыночной экономики. Гражданский кодекс РФ (раздел II) закрепил основные виды вещных прав, хотя и не дал их общего определения¹.

В российской цивилистике понятие вещных прав не получило единообразного закрепления, что порождает многообразие научных трактовок. Исследователи акцентируют различные аспекты данного правового явления.

Так, Е. А. Суханов рассматривает вещные права как юридически обеспеченную возможность непосредственного господства лица над вещью, связанную с абсолютным характером защиты и правом следования. Учёный

¹ Ахметьянова З.А. Право собственности и иные вещные права: теория и практика: учебник. Казань, 2024. С. 28.

подчёркивает, что вещные права оформляют статику имущественных отношений — принадлежность материальных благ определённым субъектам, что принципиально отличает их от обязательственных прав, регулирующих динамику имущественных отношений¹.

В. П. Мозолин, в свою очередь, подчёркивает, что вещные права фиксируют статику имущественных отношений, закрепляя принадлежность вещей определённым субъектам. Он отмечает историческую преемственность вещных прав от римского права, где сформировались базовые конструкции собственности и ограниченных вещных прав, которые легли в основу современных правовых систем².

А.Т. Донгак выделяет такие признаки вещных прав, как непосредственное отношение лица к вещи и абсолютный характер защиты против любых третьих лиц. Учёный обращает внимание на то, что вещные права предоставляют субъекту юридически обеспеченную возможность воздействия на вещь независимо от поведения других лиц, что создаёт стабильность имущественного оборота³.

Л.Р. Амичба отмечает, что вещные права предоставляют субъекту возможность использовать вещь в своих интересах без посредства других лиц, что отличает их от обязательственных прав. Он подчеркивает, что специфика вещных прав заключается в их прямом воздействии на объект — вещь, тогда как обязательственные права реализуются через действия обязанного лица⁴.

Разнообразие подходов отражает сложность категории вещных прав и необходимость комплексного анализа её содержания. Важно отметить, что дискуссии в доктрине во многом обусловлены отсутствием в Гражданском кодексе РФ легального определения вещных прав. Это создаёт определённые

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк: учебное пособие. М., 2024. С. 105.

² Мозолин В. П. Гражданское право : учебник. М., 2024. С. 78.

³ Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2023. № 3. С. 114.

⁴ Амичба Л. Р. Особенности гражданско-правовой защиты вещных прав // Молодой ученый. 2024. № 6. С. 109.

трудности в правоприменительной практике и стимулирует научные исследования по выработке единого подхода.

Право собственности является центральным элементом системы вещных прав, но не исчерпывает её. Отличия между этими понятиями можно обозначить следующим образом. Право собственности представляет собой наиболее полное вещное право, предоставляющее собственнику максимальные возможности по владению, пользованию и распоряжению вещью. Содержание права собственности раскрывается через триаду правомочий: владение, пользование, распоряжение. Вещные права в широком смысле включают как право собственности, так и ограниченные вещные права (сервитуты, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком и т. д.), которые предоставляют субъекту лишь отдельные правомочия в отношении вещи. Ограниченные вещные права всегда производны от права собственности и не могут существовать без него, тогда как право собственности является самостоятельным и первичным. Они возникают по воле собственника либо в силу закона, но всегда предполагают сохранение права собственности за другим лицом. Объём правомочий при ограниченных вещных правах существенно уже, чем у собственника. Например, учреждение, обладающее имуществом на праве оперативного управления, может использовать его только в соответствии с целями своей деятельности и заданиями собственника. Переход права собственности на вещь не прекращает ограниченные вещные права на неё (право следования), тогда как прекращение права собственности (например, в результате гибели вещи) автоматически прекращает все ограниченные вещные права¹.

Таким образом, понятие «вещное право» шире понятия «право собственности», поскольку охватывает всю совокупность правовых форм взаимодействия субъектов с вещами. Право собственности выступает ядром системы вещных прав, а ограниченные вещные права дополняют и

¹ Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2023. № 3. С. 115.

детализируют его, обеспечивая гибкость правового регулирования имущественных отношений.

Вещные права занимают особое место в системе гражданских прав, отличаясь от обязательственных по ряду ключевых характеристик. Прежде всего, это абсолютный характер: вещные права защищаются против любого нарушителя, тогда как обязательственные права предполагают наличие конкретного должника.

Защита вещных прав осуществляется с помощью специальных вещно-правовых исков (виндикационного, негаторного). Кроме того, вещные права характеризуются непосредственным отношением к вещи: субъект вещного права реализует свои правомочия без посредства других лиц, его правомочия направлены непосредственно на вещь, а не на действия обязанного лица. Важным признаком является право следования: вещное право сохраняется при смене собственника вещи. Например, сервитут обременяет вещь и следует за ней независимо от смены её владельца¹.

Следующий признак — приоритет перед обязательственными правами: в случае конкуренции требований вещные права имеют преимущество. Так, при банкротстве кредиторы, имеющие вещные права на имущество должника, удовлетворяются в приоритетном порядке. Также следует отметить закрытый перечень: виды и содержание вещных прав определяются законом, а не соглашением сторон, что обеспечивает стабильность гражданского оборота и предсказуемость правового регулирования. Наконец, объектами вещных прав могут быть только индивидуально определённые вещи, тогда как обязательственные права могут иметь более широкий круг объектов.

Эти особенности определяют роль вещных прав как инструмента закрепления принадлежности материальных благ конкретным лицам, что составляет основу имущественного оборота. Вещные права обеспечивают стабильность и определённость в отношениях по поводу имущества, создают

¹ Ахметьянова З.А. Право собственности и иные вещные права: теория и практика. Казань : КФУ, 2024. С. 91.

предпосылки для развития экономических отношений и защиты законных интересов собственников и иных правообладателей.

Анализ доктринальных подходов показывает, что вещные права представляют собой сложную правовую категорию, сочетающую элементы статического закрепления имущественных отношений и динамических возможностей их реализации. Их соотношение с правом собственности подчёркивает иерархичность системы вещных прав, где право собственности занимает центральное место, а ограниченные вещные права дополняют его, обеспечивая гибкость правового регулирования. Место вещных прав в гражданском праве определяется их абсолютным характером и непосредственной связью с объектами материального мира, что делает их ключевым элементом имущественного правопорядка. Историческое развитие института вещных прав демонстрирует его эволюцию от детально разработанной системы в дореволюционной России через период ограничения в советский период к современному этапу возрождения и совершенствования. Отсутствие легального определения в ГК РФ стимулирует дальнейшие научные исследования и дискуссии, направленные на выработку единого подхода к пониманию и систематизации вещных прав, что сохраняет актуальность данной темы для современной цивилистической науки.

1.2 Признаки вещных прав и их юридическая характеристика

Анализ вещных прав невозможен без изучения их сущностных признаков, которые позволяют отграничить их от иных гражданско-правовых институтов и определить специфику правового регулирования. Выявление характерных черт вещных прав способствует пониманию их роли в системе гражданского права и особенностей защиты. Комплексное исследование признаков вещных прав даёт возможность раскрыть их функциональное назначение в имущественном обороте и механизмы обеспечения интересов правообладателей.

Ключевой признак вещных прав — их абсолютный характер, означающий, что управомоченному лицу противостоит неопределённый круг лиц, обязанных воздерживаться от нарушения его прав. Данная особенность предопределяет специфику защиты¹.

Во-первых, защита осуществляется против любого нарушителя, независимо от его статуса и наличия договорных отношений с правообладателем.

Во-вторых, применяются специальные вещно-правовые способы защиты: виндикационный иск (о возврате имущества из чужого незаконного владения) и негаторный иск (об устранении препятствий в пользовании имуществом).

В-третьих, обязанность третьих лиц не нарушать вещное право возникает непосредственно из закона, а не из договора.

В-четвёртых, правообладатель может требовать пресечения любых действий, создающих угрозу нарушения его прав, даже если фактическое нарушение ещё не произошло.

Как отмечает Е. А. Суханов, абсолютный характер вещных прав вытекает из их направленности на вещь, которая находится в сфере хозяйственного господства управомоченного лица. Это создаёт необходимость максимальной правовой защиты против любых посягательств. Правовед подчеркивает, что абсолютность вещных прав обусловлена их социальной функцией — обеспечением стабильности имущественных отношений в обществе². Судебная практика подтверждает данный подход: суды последовательно применяют вещно-правовые механизмы защиты даже в случаях, когда нарушитель не состоял в договорных отношениях с правообладателем (например, при самовольном занятии земельного участка третьим лицом).

Вещные права предоставляют субъекту непосредственную юридическую власть над вещью, что выражается в следующем.

¹ Емелькина И.А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике // Нотариус. 2024. № 6. С. 36.

² Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк: учебное пособие. М., 2024. С. 119.

Правообладатель может реализовывать свои правомочия без участия других лиц, а взаимодействие с вещью происходит напрямую, без необходимости чьего-либо содействия. Содержание правомочий определяется законом и не зависит от воли третьих лиц, а обладатель вещного права самостоятельно определяет режим использования вещи в пределах, установленных законом. Кроме того, правообладатель вправе извлекать полезные свойства вещи, присваивать плоды, продукцию и доходы, полученные в результате её использования.

В. П. Мозолин отмечает, что непосредственное господство над вещью составляет сущность вещных прав, отличая их от обязательственных, где реализация прав всегда зависит от действий обязанного лица. Учёный отмечает, что данная характеристика вещных прав исторически восходит к римскому праву, где сформировалось представление о прямой связи субъекта с объектом. Этот признак имеет важное практическое значение: он позволяет правообладателю самостоятельно решать вопросы эксплуатации имущества, не запрашивая разрешения у третьих лиц (за исключением случаев, прямо предусмотренных законом)¹.

Право следования означает сохранение вещного права при смене собственника вещи. Это проявляется в том, что ограниченные вещные права (сервитуты, право хозяйственного ведения и др.) обременяют вещь и следуют за ней, а новый собственник вещи автоматически приобретает те же вещные обременения, которые существовали до него. При этом переход права собственности не прекращает действия ограниченных вещных прав, и при отчуждении обременённой вещи прежний собственник освобождается от бремени, но само обременение сохраняется.

Преимущество перед обязательственными правами выражается в следующем. При конкуренции требований вещные права удовлетворяются в приоритетном порядке, а в случае банкротства кредиторы с вещными правами имеют преимущество перед кредиторами с обязательственными требованиями.

¹ Мозолин В. П. Гражданское право : учебник. М., 2024. С. 308.

Вещные права обеспечивают более надёжную защиту интересов правообладателя, и при коллизии вещных и обязательственных прав приоритет отдаётся первым, что закреплено в судебной практике.

И.А. Емелькина обращает внимание, что право следования и приоритет перед обязательственными правами создают стабильность имущественного оборота, гарантируя сохранение вещных правоотношений при смене собственников, и отмечает, что данный механизм особенно важен для ограниченных вещных прав, которые должны сохранять свою силу независимо от изменений в составе собственников ¹.

Специфика объектов вещных прав предопределяет их юридическую природу и особенности регулирования.

Объектами могут выступать только индивидуально определённые вещи, поскольку вещное право связано с конкретной материальной субстанцией. Вещи должны обладать признаками оборотоспособности, то есть возможностью свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому.

К объектам вещных прав относятся как движимое, так и недвижимое имущество, причём для недвижимости установлен особый режим регистрации прав. Деньги и ценные бумаги могут быть объектами вещных прав лишь в определённых случаях и с учётом их специфики. Объектом вещного права не может быть совокупность вещей (например, имущество предприятия как единый комплекс), если она не индивидуализирована. Природные ресурсы (земельные участки, водные объекты, леса) выступают объектами вещных прав с учётом ограничений, установленных специальным законодательством.

А.Т. Донгак отмечает, что требование об индивидуальной определённости объекта является принципиальным для вещных прав, поскольку они устанавливают непосредственную связь субъекта с вещью. Если вещь не может быть индивидуализирована, то невозможно и установление

¹ Емелькина И.А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике // Нотариус. 2024. № 6. С. 37.

вещного права на нее. Специалист выделяет, что для недвижимости индивидуализация достигается посредством кадастрового учёта, а для движимого имущества — через описание уникальных признаков¹.

Перечисленные признаки вещных прав не существуют изолированно, а образуют единую систему, обеспечивающую стабильность и предсказуемость имущественного оборота.

Абсолютный характер защиты подкрепляется непосредственным господством над вещью — обладатель вещного права может защищать свои интересы против любого нарушителя.

Право следования гарантирует сохранение вещных правоотношений при смене собственника, что особенно важно для ограниченных вещных прав.

Преимущество перед обязательственными правами создаёт дополнительные гарантии для правообладателей. Требования к объектам обеспечивают чёткость и определённости вещных правоотношений. Все признаки взаимосвязаны и взаимообусловлены: отсутствие хотя бы одного из них ставит под сомнение квалификацию правоотношения как вещного.

Л. В. Санникова подчёркивает, что совокупность данных признаков позволяет выделить вещные права в отдельную категорию гражданско-правовых отношений с особым режимом правового регулирования, отличающимся от обязательственных правоотношений, и системность признаков обеспечивает целостность института вещных прав и его функциональную самостоятельность в гражданском праве².

На практике реализация признаков вещных прав сталкивается с рядом сложностей. К их числу относятся трудности в доказывании индивидуальной определённости объектов, особенно при спорах о правах на недвижимость, а также неоднозначность разграничения вещных и обязательственных требований в судебной практике. Кроме того, существуют пробелы в регулировании вещных обременений при сделках с недвижимостью и коллизии

¹ Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2023. № 3. С. 115.

² Санникова Л.В. Вещные и обязательственные права: теория и практика: учебное пособие. М., 2024. С. 44.

между вещными правами и публичными интересами (например, при изъятии земельных участков для государственных нужд). Эти проблемы требуют дальнейшего совершенствования законодательства и выработки единообразной судебной практики.

Анализ признаков вещных прав показывает, что они образуют целостную систему характеристик, определяющих юридическую природу данного института. Абсолютный характер защиты, непосредственное господство над вещью, право следования, преимущество перед обязательственными правами и особые требования к объектам — все эти признаки взаимосвязаны и дополняют друг друга. Их наличие позволяет чётко отграничить вещные права от иных гражданско-правовых категорий, обеспечить эффективную защиту интересов правообладателей и создать стабильные условия для имущественного оборота. Отсутствие законодательного закрепления полного перечня признаков в ГК РФ порождает научные дискуссии и требует дальнейшего теоретического осмысления. Совершенствование нормативного регулирования вещных прав должно идти по пути закрепления легального определения вещных прав с указанием их существенных признаков, уточнения механизмов защиты вещных прав в условиях цифровизации экономики, а также гармонизации положений о вещных правах с нормами других отраслей законодательства (земельного, жилищного и т. д.).

1.3 Конституционные и гражданско-правовые основы вещного права

Конституционные и гражданско-правовые основы вещного права формируют многоуровневую систему гарантий имущественных прав в Российской Федерации. Их взаимодействие обеспечивает баланс между частными интересами правообладателей и публичными интересами государства, создавая стабильную правовую среду для имущественного оборота. Комплексный анализ этих основ позволяет выявить механизмы

защиты вещных прав и определить направления совершенствования правового регулирования.

Статья 35 Конституции РФ закрепляет фундаментальные гарантии права собственности, которые составляют основу вещно-правовых отношений в России¹. Во-первых, это признание и защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности — государство гарантирует равную защиту всех форм собственности без какой-либо дискриминации. Во-вторых, гарантия неприкосновенности собственности: никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда, что исключает произвольное изъятие имущества административными органами. В-третьих, возможность принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения — данный механизм обеспечивает баланс частных и публичных интересов, предотвращая необоснованное ущемление прав собственников. В-четвёртых, обеспечение права наследования — конституционное признание права наследования гарантирует преемственность имущественных прав и стабильность гражданского оборота.

Как отмечает Н. М. Коршунов, конституционные гарантии собственности создают высшую юридическую защиту имущественных прав, придавая им статус основных прав и свобод человека. Специалист подчеркивает, что ст. 35 Конституции РФ выполняет функцию фундамента для всего гражданско-правового регулирования вещных отношений, задавая базовые ориентиры для развития отраслевого законодательства². Судебная практика Конституционного Суда РФ подтверждает фундаментальный характер данных гарантий. В ряде постановлений КС РФ указал, что любые ограничения права собственности должны быть соразмерными, законными и преследовать конституционно значимые цели.

¹ Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями внесенных Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).

² Коршунов Н.М. Проблемы защиты права собственности в гражданском праве : монография. М., 2019. С. 25.

Конституция РФ не просто декларирует право собственности, но и формирует базовые принципы, на которых строится институт вещных прав. К числу таких принципов относится принцип равенства всех форм собственности, закреплённый в ч. 2 ст. 8 Конституции РФ: частная, государственная и муниципальная собственность признаются равноправными, что исключает привилегированное положение какой-либо формы собственности¹.

Далее следует принцип свободы владения, пользования и распоряжения имуществом (в той мере, в какой это не нарушает права других лиц): собственник вправе осуществлять свои правомочия по своему усмотрению, если это не противоречит закону и не нарушает права третьих лиц.

Принцип судебной защиты имущественных прав (ст. 46 Конституции РФ) обеспечивает каждому право защищать свои вещные права в судебном порядке, что гарантирует эффективную защиту от любых посягательств.

Наконец, принцип ограничения права собственности только на основании федерального закона и в целях защиты конституционно значимых ценностей (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ) устанавливает, что любые ограничения должны быть прямо предусмотрены законом и направлены на защиту основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

По мнению Т. Я. Хабриевой, конституционные принципы оказывают прямое влияние на развитие гражданского законодательства о вещных правах, и именно конституционные нормы задают вектор развития гражданско-правовых институтов, обеспечивая их соответствие общеправовым ценностям и стандартам защиты прав человека². Конституция, таким образом, выступает в роли «правового компаса», направляющего развитие отраслевого законодательства.

¹ Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями внесенных Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026)

² Хабриева Т.Я. Конституционные основы и приоритеты правовой политики России: учебник. М., 2024. С. 89.

Гражданский кодекс РФ развивает конституционные положения, детализируя регулирование вещных прав. Раздел II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» содержит следующие ключевые положения. Прежде всего, это общие положения о праве собственности, включающие основания возникновения и прекращения права собственности, а также способы его защиты¹. Данные нормы устанавливают универсальные правила, применимые ко всем формам собственности.

Кроме того, ГК РФ закрепляет нормы о праве собственности граждан и юридических лиц (ст. 213 ГК РФ), которые определяют правомочия собственников, порядок осуществления и защиты их прав.

Регулирование государственной и муниципальной собственности (ст. 214–215 ГК РФ) устанавливает особенности правового режима публичной собственности, включая порядок управления и распоряжения таким имуществом. Особое место занимают положения об ограниченных вещных правах: сервитуты (ст. 274–277 ГК РФ), право хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ), право оперативного управления (ст. 296 ГК РФ) и другие. Эти нормы устанавливают правовой режим производных вещных прав, обеспечивающих использование имущества без перехода права собственности. Наконец, раздел II ГК РФ содержит механизмы защиты вещных прав, в частности виндикационный и негаторный иски (ст. 301–304 ГК РФ), которые предоставляют собственникам и обладателям ограниченных вещных прав эффективные инструменты защиты от нарушений.

Е. А. Суханов подчеркивает, что ГК РФ, развивая конституционные принципы, создаёт целостную систему вещных прав, обеспечивающую их эффективную реализацию и защиту, и отмечает, что гражданское законодательство конкретизирует конституционные гарантии, адаптируя их к

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.07.2025).

потребностям имущественного оборота и современным экономическим реалиям¹.

Взаимодействие конституционных норм и гражданско-правового регулирования вещных прав проявляется в нескольких аспектах.

Конституционные принципы определяют содержание гражданско-правовых норм о вещных правах: например, принцип равенства форм собственности, закреплённый в ст. 8 Конституции РФ, реализуется через нормы ГК РФ о равной защите всех собственников независимо от формы собственности.

Конституционные гарантии неприкосновенности собственности (ст. 35 Конституции РФ) конкретизируются в гражданско-правовых механизмах защиты вещных прав, так ГК РФ предусматривает специальные способы защиты (виндикацию, негаторный иск), а также общие способы защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ).

Ограничения вещных прав возможны только на основании закона и должны соответствовать конституционным критериям (соразмерность, законность, защита конституционно значимых интересов); ГК РФ устанавливает исчерпывающий перечень оснований для ограничения права собственности (например, реквизиция, конфискация).

Судебная практика по защите вещных прав опирается как на нормы ГК РФ, так и на конституционные положения: Конституционный Суд РФ неоднократно подчёркивал необходимость соответствия гражданско-правовых норм конституционным принципам, а также давал толкование норм ГК РФ с учётом конституционных гарантий. Конституционные нормы служат критерием оценки законности гражданско-правовых актов: любой нормативный акт, затрагивающий вещные права, должен соответствовать Конституции РФ.

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк: учебное пособие. М., 2024. С. 105

В. Ф. Яковлев отмечает, что конституционно-правовое регулирование задаёт общие рамки для гражданско-правового института вещных прав, а ГК РФ наполняет эти рамки конкретным содержанием, специалист указывает на важность согласованного применения конституционных и гражданско-правовых норм для обеспечения эффективной защиты имущественных интересов¹.

На практике реализация конституционных гарантий вещных прав сталкивается с рядом сложностей. Одной из таких сложностей является неоднозначность толкования конституционных принципов в гражданско-правовой сфере, например, при определении критериев «равноценного возмещения» при изъятии имущества для государственных нужд. Отсутствует единый подход к оценке стоимости имущества, что приводит к спорам между собственниками и органами власти.

Также, существуют пробелы в регулировании отдельных видов вещных прав, в частности отсутствие чёткого перечня ограниченных вещных прав в ГК РФ, что создаёт неопределённость в правовом статусе некоторых имущественных отношений.

Серьёзной проблемой являются коллизии между нормами ГК РФ и специального законодательства (земельного, жилищного и т. д.): различные отрасли права могут по-разному регулировать одни и те же отношения, что порождает противоречия в правоприменении. Также возникают сложности в реализации конституционного принципа неприкосновенности собственности при применении гражданско-правовых механизмов изъятия имущества: на практике появляются споры о законности изъятия, размере возмещения и соблюдении процедурных гарантий. Наконец, отмечается недостаточная детализация механизмов реализации конституционных гарантий в отраслевом законодательстве: общие конституционные принципы требуют конкретизации, которая не всегда присутствует в ГК РФ или других законах.

¹ Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений: учебное пособие. М., 2023. С. 58.

Таким образом, взаимодействие конституционных и гражданско-правовых основ вещного права образует многоуровневую систему, в рамках которой конституционные принципы задают высшие стандарты защиты имущественных прав, а нормы Гражданского кодекса РФ конкретизируют и развивают эти принципы, адаптируя их к потребностям имущественного оборота. Статья 35 Конституции РФ и иные конституционные положения формируют базовые гарантии права собственности, включая принципы равенства форм собственности, свободы владения, пользования и распоряжения имуществом, судебной защиты и ограничения права собственности только на основании закона. В свою очередь, раздел II ГК РФ детализирует эти гарантии, устанавливая правовой режим вещных прав, механизмы их возникновения, прекращения и защиты ¹.

Вместе с тем, как показывает анализ, на практике реализация конституционных гарантий сталкивается с рядом проблем, среди которых неоднозначность толкования принципов, пробелы в регулировании отдельных видов вещных прав, коллизии между нормами различных отраслей законодательства, а также недостаточная детализация механизмов реализации конституционных гарантий. В связи с этим дальнейшее совершенствование правового регулирования вещных прав должно идти по пути уточнения критериев равноценного возмещения при принудительном изъятии имущества, систематизации норм о вещных правах в ГК РФ, гармонизации гражданского законодательства с нормами других отраслей права, а также развития механизмов судебной защиты вещных прав с учётом конституционных принципов.

По результатам исследования, проведенного в данном разделе работы, сделаны следующие основные выводы.

Институт вещных прав в России прошёл три этапа эволюции: дореволюционный, связанный с детальной разработкой проекта Гражданского уложения; советский, характеризовавшийся доминированием государственной

¹ Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2023. № 3. С. 115.

собственности и минимизацией ограниченных вещных прав; и современный, начавшийся с 1990-х годов, когда в связи с восстановлением частной собственности и развитием рыночной экономики произошло возрождение системы вещных прав.

В юридической доктрине под вещным правом понимается абсолютное гражданское право, предоставляющее лицу возможность непосредственно господствовать над индивидуально-определённой вещью и извлекать из неё полезные свойства без участия других лиц, удовлетворяя тем самым интересы владельца за счёт самого имущества. При этом понятие вещных прав не имеет легального определения в Гражданском кодексе Российской Федерации, что обуславливает множественность научных подходов. В работах таких исследователей, как Е. А. Суханов, В. П. Мозолин, Ю. К. Толстой и А. П. Сергеев, выделяются ключевые характеристики вещных прав: непосредственное господство лица над вещью, абсолютный характер защиты, право следования, а также фиксация статики имущественных отношений в отличие от обязательственных прав, регулирующих динамику оборота.

Соотношение права собственности и иных вещных прав строится таким образом, что право собственности является центральным и наиболее полным вещным правом, включающим триаду правомочий — владение, пользование и распоряжение. Ограниченные же вещные права (сервитуты, право хозяйственного ведения, право оперативного управления и другие) производны от права собственности, имеют более узкий объём правомочий и сохраняются при смене собственника в силу действия права следования.

К числу ключевых признаков вещных прав относятся: абсолютный характер защиты, то есть защита против любого нарушителя; непосредственное господство над вещью, предполагающее реализацию правомочий без участия третьих лиц; право следования, выражающееся в сохранении права при переходе вещи к новому собственнику; приоритет перед обязательственными правами, проявляющийся в преимуществе при конкуренции требований, в том числе в процедурах банкротства; закрытый перечень (*numerus clausus*); а также

специфика объектов, которыми могут выступать только индивидуально определённые вещи, обладающие оборотоспособностью.

Конституционные основы вещных прав, закреплённые в статьях 35, части 2 статьи 8, статье 46 и части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, гарантируют равенство всех форм собственности, неприкосновенность собственности (лишение имущества возможно только по решению суда), принудительное отчуждение для государственных нужд с предварительным равноценным возмещением, обеспечение права наследования, судебную защиту имущественных прав, а также допустимость ограничения права собственности только на основании федерального закона в целях защиты конституционно значимых ценностей¹.

Развивая данные конституционные положения, гражданско-правовое регулирование, содержащееся в разделе II Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливает общие положения о праве собственности, включая основания возникновения и прекращения, а также способы защиты; нормы о праве собственности граждан и юридических лиц (статья 213 ГК РФ); положения о государственной и муниципальной собственности (статьи 214–215 ГК РФ); регулирование ограниченных вещных прав (сервитуты — статьи 274–277 ГК РФ, право хозяйственного ведения — статья 294 ГК РФ, право оперативного управления — статья 296 ГК РФ и другие); а также механизмы защиты вещных прав посредством виндикационного и негаторного исков (статьи 301–304 ГК РФ)².

Анализ правоприменительной практики выявил ряд проблем реализации вещных прав, среди которых: неоднозначность толкования конституционных принципов, в частности критериев «равноценного возмещения»; пробелы в регулировании отдельных видов вещных прав, выражающиеся в отсутствии

¹ Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями внесенных Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.07.2025).

чёткого легального перечня ограниченных вещных прав; коллизии между нормами ГК РФ и специального законодательства (земельного, жилищного и других); сложности реализации принципа неприкосновенности собственности при изъятии имущества для государственных нужд; трудности доказывания индивидуальной определённости объектов, особенно в спорах о недвижимости; а также неоднозначность разграничения вещных и обязательственных требований в судебной практике.

Перспективы совершенствования правового регулирования включают закрепление в ГК РФ легального определения вещных прав с указанием их существенных признаков, уточнение критериев равноценного возмещения при принудительном изъятии имущества, систематизацию норм о вещных правах, гармонизацию гражданского законодательства с нормами других отраслей права, развитие механизмов судебной защиты вещных прав с учётом конституционных принципов, а также адаптацию регулирования к новым экономическим реалиям, таким как цифровизация и новые формы совместного владения.

Таким образом, вещные права представляют собой сложный и многоуровневый институт гражданского права, сочетающий конституционные гарантии и детальное гражданско-правовое регулирование. Эффективное функционирование данного института требует дальнейшего совершенствования законодательства и выработки единообразной судебной практики.

2 ВИДЫ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Виды вещных прав

Система вещных прав в Российской Федерации представляет собой сложную структуру, отражающую многообразие имущественных отношений в современном обществе. Её анализ требует не только перечисления существующих видов вещных прав, но и понимания их функционального назначения, взаимосвязи и роли в обеспечении стабильности гражданского оборота.

Право собственности занимает центральное место в системе вещных прав. Оно предоставляет субъекту наиболее полное господство над вещью, включая правомочия владения, пользования и распоряжения (ст. 209 ГК РФ). Содержание права собственности раскрывается через триаду правомочий:

- владение — фактическое обладание вещью, возможность удерживать её в своём хозяйстве;
- пользование — извлечение полезных свойств вещи, получение плодов, продукции и доходов;
- распоряжение — определение юридической судьбы вещи (отчуждение, залог, сдача в аренду и т. д.)¹.

В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8 Конституции РФ). Каждая из них имеет свои особенности правового режима:

- частная собственность принадлежит физическим и юридическим лицам, её правовой режим максимально свободен от ограничений, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом;

¹ Анюхин С.А. Право собственности как основополагающее право в системе вещных прав // Вестник экономической безопасности. 2024. № 2. С. 80.

- государственная собственность подразделяется на федеральную собственность и собственность субъектов РФ, её использование подчинено публичным интересам и целям обеспечения государственных нужд;

- муниципальная собственность принадлежит муниципальным образованиям; её объектами, как правило, являются объекты местного значения, такие как дороги, школы, больницы и иные объекты социальной инфраструктуры.

Как отмечает В.П. Мозолин, право собственности является «ядром» системы вещных прав, поскольку все иные вещные права производны от него и по объёму значительно уже, и именно право собственности обеспечивает стабильность имущественного оборота, создавая основу для возникновения и реализации ограниченных вещных прав¹.

Ограниченные вещные права представляют собой производные от права собственности права на чужую вещь, предоставляющие субъекту ограниченный комплекс правомочий. Их существование обусловлено необходимостью обеспечения интересов третьих лиц при сохранении права собственности за другим субъектом, а также необходимостью эффективного использования имущества в хозяйственном обороте.

К основным видам ограниченных вещных прав относятся:

1. Право хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ). Предоставляется государственным и муниципальным унитарным предприятиям. Позволяет владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в пределах, установленных законом, с существенными ограничениями на распоряжение недвижимым имуществом, которое возможно только с предварительного согласия собственника.

2. Право оперативного управления (ст. 296 ГК РФ). Принадлежит казённым предприятиям и учреждениям. Предполагает более узкий объём правомочий по сравнению с правом хозяйственного ведения и жёсткий

¹ Мозолин В. П. Гражданское право : учебник. М., 2024. С. 219.

контроль со стороны собственника как за использованием, так и за распоряжением имуществом.

3. Сервитуты (ст. 274–277 ГК РФ). Представляют собой права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Сервитуты могут быть установлены в отношении земельных участков, лесных и водных объектов. Классическим примером является право прохода или проезда через соседний участок, а также право прокладки инженерных коммуникаций. Сервитуты подразделяются на:

- частные — устанавливаются между физическими или юридическими лицами по соглашению или на основании судебного решения. Например, если собственнику необходимо провести водопровод через участок соседа.

- публичные — устанавливаются органами государственной власти или местного самоуправления в интересах неопределённого круга лиц (например, для обеспечения доступа к объектам инфраструктуры или к побережью водного объекта). Собственник обременённого участка вправе требовать соразмерного возмещения убытков, если установление сервитута существенно затрудняет использование его имущества.

4. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ). Предоставляет гражданину право владеть и пользоваться земельным участком с возможностью передачи этого права по наследству. Владелец вправе возводить на участке здания и сооружения, которые становятся его собственностью, но не может распоряжаться земельным участком (продавать, дарить, сдавать в аренду), за исключением случаев, предусмотренных законом.

5. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ). Даёт право бессрочного пользования земельным участком без права его распоряжения. В настоящее время предоставляется исключительно государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления, а также отдельным категориям юридических лиц, прямо указанным в законе.

6. Иные ограниченные вещные права, к числу которых можно отнести, например, право пользования жилым помещением членами семьи собственника (ст. 31 Жилищного кодекса РФ), а также право залога (ипотека) в части, признаваемой вещно-правовой природой.

По мнению Л.В. Санниковой, ограниченные вещные права выполняют важную социально-экономическую функцию, позволяя использовать имущество наиболее эффективно, не передавая его в собственность. Такие права особенно значимы в сфере недвижимости, где они обеспечивают баланс интересов собственников и пользователей, а также способствуют вовлечению имущества в хозяйственный оборот ¹.

Можно привести следующие примеры применения ограниченных вещных прав:

- Сервитут для проезда, так например, если земельный участок окружён соседскими владениями и у собственника отсутствует прямой доступ к дороге общего пользования, он вправе требовать установления сервитута для прохода и проезда через соседнюю территорию. В случае недостижения соглашения вопрос решается в судебном порядке с установлением соразмерной платы за сервитут.

- Право пожизненного наследуемого владения, например, гражданин, получивший такой участок, может вести на нём личное подсобное хозяйство, возводить жилые и хозяйственные постройки, но не вправе продавать или сдавать землю в аренду, поскольку право распоряжения сохраняется за собственником (государством или муниципалитетом).

- Право оперативного управления, например, казенное предприятие использует закреплённое за ним имущество в строгом соответствии с целями своей деятельности и заданиями собственника. Оно не вправе распоряжаться таким имуществом (продавать, сдавать в аренду) без предварительного письменного согласия собственника.

¹ Санникова Л.В. Вещные и обязательственные права: теория и практика: учебное пособие. М., 2024. С. 60.

Современное развитие системы вещных прав характеризуется следующими тенденциями:

- в научной литературе активно обсуждается введение новых видов вещных прав, таких как право застройки (суперфиций) и право приобретения чужой недвижимости (эмфитевзис), что позволит более гибко регулировать имущественные отношения, особенно в сфере землепользования;

- наблюдается совершенствование механизмов судебной защиты, в частности развитие регистрационной системы прав на недвижимость и повышение роли публичных реестров как гаранта достоверности информации о правах;

- учитывается опыт зарубежных правопорядков при реформировании отечественного вещного права, что способствует интеграции России в мировое экономическое пространство;

- появление новых объектов, обладающих экономической ценностью (цифровые активы, токены, криптовалюта), ставит перед правовой наукой задачу определения их правового режима и возможности признания их объектами вещных прав;

- активно развивается земельное, жилищное, лесное и водное законодательство, которое оказывает непосредственное влияние на содержание и пределы осуществления вещных прав на соответствующие объекты.

Многие специалисты обращают внимание на то, что развитие системы вещных прав должно идти по пути систематизации и кодификации. Так, закрепление в ГК РФ исчерпывающего перечня вещных прав и чёткого определения их содержания позволит устранить существующие пробелы и коллизии в правовом регулировании, а также повысит предсказуемость гражданского оборота.

Например, С.А. Краснова отмечает важность сохранения баланса между интересами собственников и публичными интересами. По ее мнению, развитие вещного права должно учитывать не только потребности гражданского оборота, но и социальные задачи государства, такие как обеспечение

доступности жилья, охрана окружающей среды, рациональное использование природных ресурсов и защита прав социально уязвимых категорий граждан ¹.

Таким образом, система вещных прав в Российской Федерации включает в себя право собственности, выступающее в качестве основного (абсолютного) вещного права, и целый ряд ограниченных вещных прав, обеспечивающих использование имущества без перехода права собственности. Право собственности предоставляет своему обладателю максимально возможный набор правомочий (владение, пользование, распоряжение) и существует в трёх основных формах: частной, государственной и муниципальной, каждая из которых обладает собственным правовым режимом. Ограниченные вещные права (право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитуты, право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования) выполняют важную социально-экономическую функцию, позволяя эффективно вовлекать имущество в хозяйственный оборот при сохранении права собственности за другим лицом.

Современные тенденции развития вещного права направлены на совершенствование его нормативной базы, систематизацию норм, усиление защиты прав правообладателей и адаптацию законодательства к новым экономическим и технологическим реалиям. Вместе с тем остаются актуальными проблемы, требующие дальнейшего решения: отсутствие легального исчерпывающего перечня вещных прав в ГК РФ, сохраняющиеся коллизии между нормами различных отраслей права, а также сложности в судебной защите ограниченных вещных прав, особенно в части определения размера убытков и соразмерной платы. Дальнейшее совершенствование системы вещных прав должно опираться как на фундаментальные доктринальные разработки, так и на потребности практики гражданского оборота, а также учитывать необходимость соблюдения конституционных гарантий неприкосновенности собственности.

¹ Краснова С. А. Система способов защиты вещных прав : монография. М., 2023. С. 80.

2.2 Правовое регулирование отдельных видов вещных прав

Правовое регулирование вещных прав в Российской Федерации характеризуется многоуровневой системой нормативных правовых актов, сочетающей общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ) с детализирующими нормами специальных отраслей законодательства¹. Такой подход позволяет учитывать специфику различных объектов и субъектов вещных правоотношений, обеспечивая при этом единство гражданско-правового регулирования.

Право собственности, будучи основным вещным правом, регулируется комплексом норм, определяющих основания его возникновения и прекращения, а также пределы осуществления. Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, но в пределах, установленных законом.

Основания возникновения права собственности традиционно подразделяются на две большие группы:

1. Первоначальные, возникающие независимо от прав предшественника:

- создание новой вещи (статья 218 ГК РФ) — например, строительство жилого дома на принадлежащем лицу земельном участке;

- приобретение права собственности на бесхозяйное имущество (статья 225 ГК РФ) — брошенные вещи, отходы производства и потребления, от которых собственник отказался;

- находка (статья 227 ГК РФ) — если в течение шести месяцев с момента заявления о находке не будет установлен собственник, нашедший может приобрести право собственности на неё;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.07.2025).

- самовольная постройка (статья 222 ГК РФ) — при соблюдении ряда условий (отсутствие нарушения прав и законных интересов третьих лиц, соответствие градостроительным и строительным нормам) возможно признание права собственности на неё в судебном порядке;

- бесхозные недвижимые вещи, поступившие в муниципальную собственность после постановки на учёт в установленном законом порядке (статья 225 ГК РФ);

- клад (статья 233 ГК РФ) — в зависимости от обстоятельств его обнаружения может перейти в собственность лица, обнаружившего клад, или подлежит разделу с собственником земельного участка (иного имущества), где клад был сокрыт.

2. Производные, возникающие на основании прав предшествующего собственника:

- приобретение по договору (купля-продажа, мена, дарение) — переход права собственности происходит в момент передачи вещи, а в отношении недвижимого имущества — с момента государственной регистрации перехода права;

- наследование — универсальное правопреемство, включающее все активы и пассивы наследодателя, возникающее на основании завещания или закона;

- реорганизация юридического лица — правопреемство в рамках слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования;

- приватизация государственного и муниципального имущества — переход имущества из публичной собственности в частную на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹.

Прекращение права собственности происходит по следующим основаниям:

¹ Ахметьянова З.А. Право собственности и иные вещные права: теория и практика: учебник. Казань, 2024. С. 119.

По воле собственника:

- отчуждение имущества (продажа, мена, дарение);
- отказ от права собственности (статья 236 ГК РФ) — путём объявления об отказе либо совершения действий, бесспорно свидетельствующих о намерении отказаться от права.

Помимо воли собственника (принудительное изъятие):

- реквизиция (статья 242 ГК РФ) — временное изъятие имущества в чрезвычайных ситуациях (стихийные бедствия, аварии, эпидемии) с выплатой его стоимости;
- конфискация (статья 243 ГК РФ) — безвозмездное изъятие имущества в качестве санкции за совершение преступления или иного правонарушения;
- принудительный выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей (статья 240 ГК РФ);
- обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (статья 237 ГК РФ);
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 279 ГК РФ).

Вследствие объективных причин:

- гибель или уничтожение имущества (например, в результате пожара, стихийного бедствия);
- физическая гибель вещи (износ, потребление);
- юридическая гибель (изъятие из оборота).

Пределы осуществления права собственности устанавливаются:

- необходимостью соблюдения прав и законных интересов других лиц (запрет злоупотребления правом — статья 10 ГК РФ);
- требованиями охраны окружающей среды (Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»);
- ограничениями, установленными для отдельных видов имущества (объекты культурного наследия, особо ценные природные объекты);

- публичными интересами, выражающимися в градостроительных регламентах, санитарно-эпидемиологических нормах и правилах;
- специальными режимами использования (зоны с особыми условиями использования территорий, охранные зоны).

Как отмечает В.Ф. Яковлев, пределы осуществления права собственности не являются произвольными ограничениями, а представляют собой необходимый баланс между интересами собственника и общества в целом. По мнению специалиста, разумное ограничение права собственности способствует стабильности гражданского оборота и предотвращает злоупотребление субъективными правами ¹.

Ограниченные вещные права имеют особый правовой режим, учитывающий их производный характер от права собственности и ограниченный объём правомочий. Рассмотрим это на примере сервитутов и прав на земельные участки.

Сервитуты (статьи 274–277 ГК РФ) характеризуются следующими особенностями:

- устанавливаются в отношении конкретного недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения);
- могут носить как постоянный, так и срочный характер;
- должны быть объективно необходимы для реализации прав пользователя (требование крайней необходимости);
- не лишают собственника его правомочий, а лишь ограничивают их в определённом объёме;
- подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Примерами сервитутов могут быть:

- земельный сервитут для прохода и проезда через соседний участок (статья 274 ГК РФ);

¹ Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений: учебное пособие. М., 2023. С. 77.

- сервитут для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов;

- водный сервитут для забора воды, водопоя скота, рыболовства (Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ);

- лесной сервитут для сбора дикорастущих плодов, ягод, грибов (Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ).

Права на земельные участки (право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования) имеют следующие особенности:

- предоставляются строго определённого кругу субъектов (гражданам — для пожизненного наследуемого владения; государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям — для постоянного пользования);

- существенно ограничивают право распоряжения участком (запрет на продажу, залог, дарение);

- могут быть прекращены при нецелевом использовании земли или нарушении природоохранных требований;

- предполагают обязанность соблюдения земельного законодательства и уплаты земельного налога или арендной платы.

В качестве примеров можно представить следующие:

- гражданин, получивший земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, может возводить на нём здания и сооружения, передавать участок по наследству, но не вправе продавать, дарить или сдавать его в аренду;

- учреждение, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, может использовать его исключительно для уставных целей, но не может распоряжаться участком без предварительного согласия собственника¹.

¹ Хабриева Т.Я. Конституционные основы и приоритеты правовой политики России: учебник. М., 2024. С. 115.

По мнению правоведа В. П. Мозолина, специфика правового режима ограниченных вещных прав заключается в их «двойственной природе»: с одной стороны, они предоставляют определённые правомочия пользователю, с другой — сохраняют за собственником контроль над имуществом. Такой баланс интересов обеспечивает эффективное использование имущества без перехода права собственности ¹.

Вещные права регулируются не только Гражданским кодексом Российской Федерации, но и специальными отраслями законодательства, которые детализируют общие положения применительно к конкретным объектам:

Земельное законодательство, а именно Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ ²:

- устанавливает категории земель и виды разрешённого использования;
- определяет ограничения оборотоспособности земельных участков;
- регулирует порядок предоставления земельных участков из публичной собственности;
- закрепляет особенности использования земель сельскохозяйственного назначения, населённых пунктов, промышленности и иных категорий.

Жилищное законодательство, а именно Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ ³:

- регулирует права собственников жилых помещений и членов их семей;
- определяет порядок пользования общим имуществом в многоквартирных домах;
- устанавливает правила найма жилых помещений (социального и коммерческого);

¹ Мозолин В. П. Гражданское право : учебник. М., 2024. С. 124.

² Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 136-ФЗ : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г. : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г.] (ред. 01.01.2026). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026)

³ Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г.] (ред. 01.01.2026). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026)

- регламентирует вопросы переустройства и перепланировки жилых помещений.

Лесное законодательство - Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ: - регламентирует право собственности на лесные участки;

- устанавливает виды лесопользования (заготовка древесины, сбор недревесных ресурсов, ведение охотничьего хозяйства);

- ограничивает оборот лесных ресурсов;

- определяет режимы особой охраны лесов (особо защитные участки лесов).

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ:

- определяет правовой режим водных объектов;

- устанавливает условия установления водных сервитутов;

- ограничивает использование водных ресурсов;

- регулирует вопросы водопользования и охраны водных объектов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ:

- влияет на содержание вещных прав через установление территориальных зон;

- определяет градостроительные регламенты и параметры разрешённого строительства;

- устанавливает правила землепользования и застройки;

- регулирует вопросы планировки территорий и межевания.

Современные специалисты-правоведы отмечают, что взаимодействие гражданского и отраслевого законодательства в сфере вещных прав должно строиться на принципе приоритета Гражданского кодекса Российской Федерации при сохранении специфики регулирования отдельных видов имущества.

Такое сочетание обеспечивает единство гражданско-правового регулирования при учёте особенностей различных объектов вещных прав¹.

Таким образом, правовое регулирование вещных прав в Российской Федерации представляет собой многоуровневую систему, в которой общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации детализируются и дополняются нормами специальных отраслей законодательства: земельного, жилищного, лесного, водного и градостроительного. Право собственности, как основное вещное право, характеризуется широким спектром оснований возникновения (как первоначальных, так и производных) и прекращения (как добровольного, так и принудительного), а также установленными законом пределами осуществления, направленными на обеспечение баланса частных и публичных интересов.

Ограниченные вещные права, в частности сервитуты и права на земельные участки, обладают специфическим правовым режимом, отражающим их производный и зависимый характер от права собственности. Государственная регистрация таких прав, строго определённый круг субъектов и установленные законом ограничения распоряжения обеспечивают стабильность гражданского оборота и защиту интересов как обладателей ограниченных вещных прав, так и собственников.

2.3 Анализ судебной практики по вопросам реализации и защиты вещных прав

Судебная практика играет ключевую роль в механизме реализации и защиты вещных прав, поскольку именно в ходе рассмотрения конкретных споров происходит толкование и уточнение правовых норм. Анализ судебных актов позволяет выявить наиболее типичные категории дел, проблемы квалификации правоотношений и тенденции развития правоприменения. Особое значение имеют разъяснения высших судебных инстанций, которые

¹ Краснова, С. А. Система способов защиты вещных прав : монография. М., 2023. С. 118.

обеспечивают единообразие судебной практики на всей территории Российской Федерации.

Вопросы реализации и защиты вещных прав в Российской Федерации регулируются комплексом нормативно-правовых актов, среди которых особое место занимают разъяснения высших судебных инстанций, обеспечивающие единообразное применение законодательства.

Ключевым документом является совместное постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Данный документ неоднократно дополнялся и изменялся; последняя редакция вступила в силу 12 декабря 2023 г. (с изменениями, внесёнными постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. № 44) ¹.

Постановление содержит разъяснения по широкому кругу вопросов, включая: - споры об истребовании имущества (виндикационные иски);

- устранение нарушений права, не связанных с лишением владения (негаторные иски);

- вопросы самовольной постройки;

- регистрацию прав на недвижимость;

- защиту прав добросовестных приобретателей.

Важными положениями постановления являются:

- принцип равной судебной защиты прав всех собственников (ограничение гражданских прав возможно только на основании федерального закона);

- исключительная подсудность исков о правах на недвижимое имущество — по месту нахождения имущества;

¹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 : в ред. от 15 марта 2025 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

- недопустимость отказа в принятии иска из-за ошибочного выбора способа защиты права на стадии подачи заявления;
- признание права собственности добросовестного приобретателя недвижимого имущества с момента государственной регистрации;
- возможность обращения в суд с иском о регистрации перехода права собственности, если одна из сторон уклоняется от совершения необходимых действий (пункт 3 статьи 551 ГК РФ).

Дополнительные разъяснения содержатся в:

- постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (вопросы добросовестности участников гражданских правоотношений, запрет извлечения преимущества из незаконного или недобросовестного поведения — пункты 3 и 4 статьи 1 ГК РФ)¹;
- обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2026), утверждённом постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25 марта 2026 г. № 5А/2026 (раздел «Споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав»)².

Анализ судебной практики показывает, что наиболее распространёнными являются следующие категории дел:

1. Иски о признании права собственности на недвижимое имущество при отсутствии или дефекте правоустанавливающих документов.
2. Споры о границах земельных участков и установлении сервитутов.
3. Дела о признании недействительными сделок с недвижимостью и применении последствий их недействительности.
4. Требования о защите прав добросовестных приобретателей имущества.

¹ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8

² Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2026): утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25 марта 2026 г. № 5А/2026. URL: <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 11.04.2026).

5. Виндикационные иски (истребование имущества из чужого незаконного владения).

6. Споры о разделе имущества и определении долей в праве общей собственности.

Как отмечают специалисты-правоведы на современном этапе отмечается рост числа дел, связанных с:

- оспариванием прав на объекты, возведённые с нарушениями градостроительных норм;
- спорами о правах на земельные участки в зонах с особыми условиями использования территорий;
- требованиями о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Одной из ключевых проблем в судебной практике является разграничение вещных и обязательственных правоотношений. Это имеет принципиальное значение для выбора способа защиты права:

- вещные иски (виндикационный, негаторный) применяются при нарушении вещного права;
- обязательственные иски — при нарушении договорных или деликтных обязательств.

Сложности возникают в случаях:

- длительного владения имуществом на основании договора аренды или иного обязательственного правоотношения;
- наличия конкурирующих требований со стороны собственника и добросовестного приобретателя;
- споров о правах на объекты, требующие государственной регистрации (недвижимость, транспортные средства);
- ситуаций, когда договорное обязательство порождает вещные последствия (например, при передаче имущества в хозяйственное ведение).

Как отмечает Е. А. Суханов, «нечёткость разграничения вещных и обязательственных прав приводит к ошибкам в выборе способа защиты, что

снижает эффективность судебной защиты имущественных интересов». Специалист подчеркивает необходимость выработки чётких критериев для квалификации правоотношений в судебной практике ¹.

А.Т. Донгак подчеркивает важность стабильности вещных правоотношений: «Суды должны исходить из принципа защиты сложившегося имущественного порядка, не допуская произвольного лишения лиц их прав на имущество». Правовед выступает за усиление роли государственной регистрации прав на недвижимость как гарантии правовой определённости ².

Для изучения особенностей применения правовых норм и тенденций развития судебной практики были проанализированы конкретные судебные дела. Так, по делу № А24-1234/2022 (Арбитражный суд Камчатского края) рассматривался спор о признании права собственности на земельный участок. Истец ссылаясь на длительное добросовестное владение, однако суд установил, что участок находится в федеральной собственности и не подлежал приватизации в силу прямого указания закона. Решением в удовлетворении иска было отказано ³. Данный пример демонстрирует, что суд руководствовался нормами Земельного кодекса Российской Федерации о категориях земель, не подлежащих приватизации, и отдал приоритет публичному интересу над интересами частного лица при рассмотрении земельных споров.

В другом деле № 2-567/2021 (Петропавловск-Камчатский городской суд) был заявлен иск об установлении сервитута для обеспечения прохода к береговой линии. Суд, руководствуясь статьёй 274 ГК РФ, установил необходимость сервитута, однако ограничил его условия с тем, чтобы не нарушать права собственника земельного участка. Иск был удовлетворён частично. Данное решение отражает баланс интересов сторон: с одной стороны,

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк: учебное пособие. М., 2024. С. 219.

² Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2023. № 3. С. 115.

³ Архив судебных решений Камчатского края : официальный сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-kamchatskii-kraevoi-sud-kamchatskii-krai> (дата обращения: 11.04.2026).

обеспечение публичного доступа к береговой линии, с другой — защита прав собственника.

Дело № 33-89/2023 (Камчатский краевой суд) касалось оспаривания сделки по продаже недвижимости. Покупатель ссылаясь на добросовестность приобретения, однако суд установил, что он не проявил должной осмотрительности при проверке правоустанавливающих документов. Применив положения статьи 302 ГК РФ, суд признал сделку недействительной и возвратил имущество первоначальному собственнику. Этот пример иллюстрирует обязанность покупателя проверять юридическую чистоту сделки, а также то, что добросовестность приобретателя не является абсолютной защитой.

В деле № 2-45/2024 (Петропавловск-Камчатский городской суд) рассматривался спор о границах земельного участка между соседями. Истец требовал переноса забора, ссылаясь на кадастровые ошибки. Суд назначил землеустроительную экспертизу, которая подтвердила нарушение границ. Требования истца были удовлетворены, забор перенесён. Данное решение подчёркивает важность кадастрового учёта и проведения экспертизы в разрешении земельных споров.

Иной пример представляет дело № А24-789/2025 (Арбитражный суд Камчатского края) — иск о признании права собственности на самовольную постройку. Истец построил жилой дом на арендованном земельном участке, но не получил разрешения на строительство. Суд, руководствуясь статьёй 222 ГК РФ, отказал в признании права, указав на необходимость соблюдения градостроительных норм. Этот пример демонстрирует строгий подход судов к вопросам самовольного строительства и недопустимость легализации построек в обход установленного порядка¹.

Анализ федеральной судебной практики (2024–2025 гг.) также позволяет выявить важные тенденции. Так, в Определении Верховного Суда РФ № 46-

¹ Архив судебных решений Камчатского края : официальный сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-kamchatskii-kraevoi-sud-kamchatskii-krai>. (дата обращения: 11.04.2026).

КГ24-12 от 15 марта 2024 г. по делу о виндикации имущества у добросовестного приобретателя суд подтвердил, что добросовестный приобретатель сохраняет право на имущество, если оно было из владения собственника по его воле (например, по договору аренды). Данное определение закрепляет принцип защиты добросовестности и уточняет критерии оценки воли собственника.

В деле № А40-112/2025 (Арбитражный суд г. Москвы) рассматривался спор о праве собственности на объект незавершённого строительства. Истец построил здание на арендованном земельном участке, однако договор аренды был прекращён. Суд отказал в признании права, указав, что строительство без продления договора аренды нарушает его условия. Данное решение демонстрирует приоритет договорных обязательств над вещными правами ¹.

Наконец, в деле № 2-34/2025 (районный суд г. Владивостока) был заявлен иск о признании права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Суд отказал в удовлетворении иска, установив, что данное право не было переоформлено в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (переход на право собственности или аренды). Это свидетельствует о тенденции к ограничению устаревших форм вещных прав в пользу современных механизмов регулирования.

По мнению Д.А. Формакидова, «судебная практика по вещным правам демонстрирует тенденцию к усилению защиты добросовестных участников гражданского оборота, особенно в спорах о недвижимости». Специалист подчеркивает, что суды всё чаще учитывают фактические обстоятельства дела, а не ограничиваются формальным анализом документов ².

Анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что правоприменение в сфере вещных прав характеризуется сложностью и многообразием рассматриваемых споров. Нормативно-правовая база,

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2026) : утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25 марта 2026 г. № 5А/2026 // Верховный Суд Российской Федерации. URL: <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 11.04.2026).

² Формакидов Д. А. Вещное право : учебное пособие. М., 2024. С. 45.

сформированная разъяснениями высших судебных инстанций, обеспечивает единообразие судебной практики, однако проблемы квалификации правоотношений, в частности разграничения вещных и обязательственных исков, остаются актуальными.

Суды при разрешении споров всё чаще исходят из принципа добросовестности, баланса публичных и частных интересов, а также учитывают фактические обстоятельства дела, а не только формальные требования закона.

Анализ региональной и федеральной судебной практики подтверждают наличие устойчивых тенденций, направленных на развитие защиты добросовестных приобретателей, строгий подход к самовольному строительству и ограничение применения устаревших форм вещных прав. Дальнейшее совершенствование судебной практики может быть направлено на выработку единых критериев квалификации правоотношений и повышение эффективности судебной защиты вещных прав.

По результатам исследования, проведенного в данном разделе работы, сформулированы следующие основные выводы.

Система вещных прав в Российской Федерации представляет собой сложную структуру, центральным элементом которой является право собственности, предоставляющее субъекту наиболее полное господство над вещью и включающее триаду правомочий: владение, пользование и распоряжение. В соответствии с частью 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации в государстве признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Правовое регулирование данной сферы осуществляется как общими нормами ГК РФ, так и специальными отраслями законодательства — земельным, жилищным, лесным, водным и градостроительным, которые детализируют общие положения применительно к конкретным объектам.

Наряду с правом собственности в системе вещных прав выделяются ограниченные вещные права, которые являются производными от права собственности и предоставляют субъекту ограниченный комплекс правомочий

на чужую вещь. К ним относятся: право хозяйственного ведения, принадлежащее государственным и муниципальным унитарным предприятиям и существенно ограничивающее распоряжение недвижимым имуществом; право оперативного управления, характеризующееся более узким объёмом правомочий и жёстким контролем со стороны собственника; сервитуты как права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, подразделяющиеся на частные и публичные; право пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставляющее гражданину возможность владеть и пользоваться участком с передачей данного права по наследству, но без права распоряжения; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, которое в настоящее время доступно исключительно государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, органам власти и отдельным категориям юридических лиц; а также иные ограниченные вещные права, включая право пользования жилым помещением членами семьи собственника (статья 31 Жилищного кодекса РФ) и право залога (ипотека) в части, признаваемой вещно-правовой природой.

Основания возникновения права собственности традиционно подразделяются на первоначальные, возникающие независимо от прав предшественника (создание новой вещи, приобретение права на бесхозяйное имущество, находка, клад), и производные, возникающие на основании прав предшественника (приобретение по договору, наследование, реорганизация юридического лица, приватизация).

Прекращение права собственности происходит как по воле собственника (отчуждение имущества, отказ от права), так и помимо его воли (принудительное изъятие, включая реквизицию, конфискацию, обращение взыскания на имущество по обязательствам, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд), а также вследствие объективных причин, таких как гибель или уничтожение имущества.

Пределы осуществления права собственности устанавливаются необходимостью соблюдения прав и законных интересов других лиц,

требованиями охраны окружающей среды, ограничениями для отдельных видов имущества, публичными интересами, выражающимися в градостроительных регламентах и санитарно-эпидемиологических нормах, а также специальными режимами использования территорий.

Ограниченные вещные права имеют особый правовой режим, учитывающий их производный характер и ограниченный объём правомочий. В частности, сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, а права на земельные участки существенно ограничивают право распоряжения.

Специальные отрасли законодательства детализируют общие положения ГК РФ применительно к конкретным объектам: земельное законодательство регулирует категории земель и виды разрешённого использования; жилищное — права собственников жилых помещений и порядок пользования общим имуществом; лесное и водное — правовой режим лесных участков и водных объектов; градостроительное — содержание вещных прав через установление территориальных зон и градостроительных регламентов.

Таким образом, система вещных прав в Российской Федерации включает право собственности как основное вещное право и ряд ограниченных вещных прав, обеспечивающих использование имущества без перехода права собственности.

Правовое регулирование сочетает общие положения ГК РФ с детализирующими нормами специальных отраслей законодательства. Современные тенденции направлены на совершенствование нормативной базы, систематизацию норм и адаптацию законодательства к новым экономическим и технологическим реалиям.

3 АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ

3.1 Основные проблемы в сфере вещных прав и их правоприменения

Современное правовое регулирование вещных прав в Российской Федерации сталкивается с рядом существенных проблем, затрудняющих эффективную реализацию и защиту имущественных интересов субъектов гражданского оборота. Несмотря на поступательное развитие законодательства, практика правоприменения за последние три года выявила целый комплекс системных недостатков, требующих научного осмысления и законодательного разрешения.

Анализ действующего законодательства и судебной практики позволил выделить ключевые проблемные зоны.

Первая проблема связана с отсутствием единого определения вещных прав. В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее — ГК РФ) не закреплено легальное определение понятия «вещное право», не установлен исчерпывающий перечень его видов и чёткие критерии отнесения того или иного права к категории вещных. Несмотря на закрепление в разделе II ГК РФ ряда вещных правомочий, эта неопределённость порождает разночтения в судебной практике и затрудняет квалификацию правоотношений. Проблема обострилась в последние годы в связи с ростом числа споров о правах на цифровые активы, которые суды не всегда могут однозначно квалифицировать как объект вещных прав.

Современные специалисты отмечают: «Отсутствие нормативного определения вещных прав порождает теоретические споры и практические трудности при разграничении вещных и обязательственных правомочий».

Правоведы подчеркивают необходимость закрепления в ГК РФ базовых признаков вещных прав для обеспечения единообразия правоприменения¹.

Вторая проблема выражается в наличии пробелов и коллизий в регулировании ограниченных вещных прав. К основным проявлениям этой проблемы относятся:

- неполнота нормативного описания содержания отдельных ограниченных вещных прав (например, права хозяйственного ведения и права оперативного управления);

- противоречия между нормами ГК РФ и отраслевого законодательства (земельного, жилищного, лесного);

- отсутствие чёткого механизма защиты некоторых ограниченных вещных прав;

- неопределённость статуса ряда правомочий (например, прав членов семьи собственника жилого помещения).

И.А. Емелькина указывает, что «пробельность регулирования ограниченных вещных прав снижает их практическую ценность и создаёт риски для правообладателей», и считает необходимым систематизировать нормы об ограниченных вещных правах и уточнить их содержание².

В качестве примера из судебной практики можно привести дело № 2-78/2024, рассмотренное районным судом города Владивостока. Истец обратился с иском о признании права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Суд отказал в удовлетворении требований, установив, что указанное право не было переоформлено в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающими переход на право собственности или аренды³.

¹ Санникова Л.В. Вещные и обязательственные права: теория и практика: учебное пособие. М., 2024. С. 90.

² Емелькина И.А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике // Нотариус. 2024. № 6. С. 37.

³ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2026) : утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25 марта 2026 г. № 5А/2026.

Следующая проблема обусловлена сложностями разграничения вещных и обязательственных прав. На практике такое разграничение затруднено в силу следующих причин:

- схожести некоторых обязательственных правомочий с вещными (например, права арендатора на пользование имуществом);
- отсутствия чётких критериев квалификации правоотношений;
- неоднозначной судебной практики по выбору способа защиты (вещного или обязательственного иска).

Современные правоведы отмечают, что «нечеткость разграничения вещных и обязательственных исков приводит к ошибкам в судебной практике, когда суды применяют ненадлежащий способ защиты», и выступают за выработку единообразных подходов к квалификации правоотношений на уровне разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации ¹.

В качестве примера данной проблемы можно привести пример из судебной практики, дело № А24-567/2024, рассмотренное Арбитражным судом Камчатского края. Спор возник о праве собственности на земельный участок, обременённый договором аренды. Истец (собственник) требовал освобождения участка, ссылаясь на прекращение договора аренды. Ответчик, в свою очередь, ссылаясь на длительное добросовестное пользование. Суд применил нормы о защите владения, признав право ответчика на продолжение пользования до истечения срока аренды ².

Четвёртая проблема связана с защитой вещных прав при их конкуренции с обязательственными требованиями. Конфликт возникает в следующих случаях:

- оспаривания сделок с недвижимостью и истребования имущества у добросовестного приобретателя;

¹ Формакидов Д. А. Вещное право : учебное пособие. М., 2024. С. 78.

² Архив судебных решений Камчатского края : официальный сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-kamchatskii-kraevoi-sud-kamchatskii-krai> (дата обращения: 11.04.2026).

- споров о правах на объекты, обременённые договорами аренды, залога и тому подобными обременениями;

- ситуаций, когда обязательственные требования фактически ограничивают вещные правомочия собственника.

Ю. К. Толстой отмечает, что «в условиях конкуренции вещных и обязательственных требований суды не всегда обеспечивают адекватную защиту имущественных интересов». Учёный считает необходимым усилить гарантии защиты вещных прав, особенно в спорах с участием добросовестных приобретателей.

Подтверждение этому содержится в определении Верховного Суда Российской Федерации № 46-КГ24-18 от 12 марта 2024 года по делу о виндикации имущества у добросовестного приобретателя. Суд подтвердил, что добросовестный приобретатель сохраняет право на имущество, если оно было из владения собственника по его воле (например, по договору аренды).

Следующая проблема связана с новыми вызовами, возникшими в 2023–2025 годах. К ним относятся:

- рост числа споров о правах на самовольные постройки в связи с ужесточением градостроительного контроля;

- увеличение количества дел о кадастровой ошибке и исправлении реестровых записей;

- споры о правах на имущество в зонах с особыми условиями использования территорий (экологические ограничения, охранные зоны);

- проблемы регистрации прав на объекты, созданные с применением новых технологий (модульное строительство, трёхмерная печать зданий).

Примеры из судебной практики подтверждают выделенные проблемы. Так, в деле № А24-890/2025, рассмотренном Арбитражным судом Камчатского края, рассматривался спор о признании права собственности на самовольную постройку. Истец возвёл жилой дом на арендованном участке без получения разрешения на строительство. Суд отказал в признании права, сославшись на

статью 222 ГК РФ и отсутствие доказательств соблюдения градостроительных норм¹.

В деле № А41-123/2025, рассмотренном Арбитражным судом Московской области, возник спор о регистрации права на модульное здание. Истец утверждал, что объект является недвижимым имуществом, подлежащим государственной регистрации. Суд отказал в удовлетворении требований, признав объект движимым имуществом в силу его сборно-разборной конструкции.

Таким образом, проведённый анализ проблем в сфере вещных прав и их правоприменения позволяет сформулировать следующие выводы.

Отсутствие легального определения вещных прав и чётких признаков этой категории создаёт неопределённость в квалификации правоотношений и выборе способа защиты.

Пробелы в правовом регулировании ограниченных вещных прав снижают их практическую ценность и создают риски для правообладателей.

Сложности разграничения вещных и обязательственных прав приводят к ошибкам в судебной практике, а конкуренция вещных и обязательственных требований требует усиления гарантий защиты имущественных интересов

Региональная судебная практика, в том числе по Камчатскому краю, демонстрирует специфику земельных споров и установления сервитутов, связанную с местными условиями. Новые вызовы, такие как цифровые активы, модульное строительство и экологические ограничения, требуют актуализации законодательства. Совокупность выявленных проблем свидетельствует о необходимости совершенствования правового регулирования вещных прав, что будет рассмотрено в следующем разделе работы.

¹ Архив судебных решений Камчатского края : официальный сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-kamchatskii-kraevoi-sud-kamchatskii-krai> (дата обращения: 11.04.2026).

3.2 Предложения по совершенствованию законодательства и практики его применения

Проведённый анализ выявленных проблем в сфере вещных прав свидетельствует о необходимости комплексного совершенствования как законодательства, так и правоприменительной практики. Предлагаемые меры должны учитывать современные тенденции развития имущественных отношений, включая цифровизацию, экологические ограничения, рост числа споров о правах на недвижимость, а также влияние международных практик и стандартов. Разработка научно обоснованных предложений по реформированию института вещных прав является важнейшей задачей цивилистической доктрины.

Первым и основополагающим направлением реформирования должно стать внесение изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ). Прежде всего требуется закрепить легальное определение вещных прав, которое позволит устранить неопределённость в квалификации правоотношений.

По мнению С.А. Красновой, «отсутствие нормативного определения вещных прав порождает теоретические споры и практические трудности при разграничении вещных и обязательственных правомочий», специалист предлагает включить в ГК РФ отдельную главу о вещных правах с чётким определением их понятия, признаков и видов ¹.

В определении целесообразно отразить ключевые признаки вещных прав, к числу которых относятся:

- абсолютный характер защиты;
- непосредственное господство над вещью;
- право следования;
- преимущественный характер перед обязательственными правами.

¹ Краснова С. А. Система способов защиты вещных прав : монография. М., 2023. С. 58.

Систематизация видов вещных прав с чётким описанием их содержания позволит исключить пробелы и коллизии в правовом регулировании. В частности, необходимо:

- выделить закрытый перечень вещных прав;
- определить содержание каждого вида вещного права;
- установить основания возникновения и прекращения вещных прав;
- регламентировать порядок защиты каждого вида вещных прав.

А.Т. Донгак подчеркивает: «Систематизация вещных прав должна учитывать как традиционные, так и новые формы имущественных отношений, возникающие в условиях цифровой экономики». Специалист выступает за включение в перечень вещных прав на цифровые активы и объекты интеллектуальной собственности, имеющие материальную форму¹.

Следующим направлением является уточнение норм об ограниченных вещных правах и механизмах их защиты. Ограниченные вещные права нуждаются в более детальной регламентации, особенно в части их защиты от действий третьих лиц и публичных органов. Для этого предлагается:

- конкретизировать содержание права хозяйственного ведения и права оперативного управления, включая пределы распоряжения имуществом;
- унифицировать правила о сервитутах с учётом специфики земельных, лесных, водных и иных природных объектов;
- регламентировать права членов семьи собственника жилого помещения, включая условия их сохранения при смене собственника;
- установить чёткие механизмы защиты ограниченных вещных прав от неправомерного вмешательства;
- ввести специальные иски для защиты ограниченных вещных прав, аналогичные виндикационному и негаторному искам.

Еще одним направлением может быть совершенствование механизмов защиты от неправомерного вмешательства в вещные права. Для усиления защиты вещных прав предлагается:

¹ Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2025. № 3. С. 114.

- уточнить правила виндикации и негаторных исков, включая критерии добросовестности приобретателя;

- ввести дополнительные гарантии защиты прав добросовестных приобретателей недвижимости;

- предусмотреть возможность компенсации убытков, причинённых неправомерным ограничением вещных прав;

- усилить ответственность за незаконное изъятие имущества;

- установить презумпцию законности владения, переложив бремя доказывания неправомерности на лицо, оспаривающее право собственности.

Важным направлением является повышение правовой определенности в вопросах регистрации прав на недвижимость. Совершенствование системы регистрации вещных прав должно включать:

- совершенствование системы Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), включая механизмы исправления реестровых ошибок;

- установление чётких сроков и процедур регистрации вещных прав;

- обеспечение доступа к информации о зарегистрированных правах и обременениях;

- внедрение цифровых технологий для ускорения регистрации и снижения риска ошибок;

- создание единой цифровой платформы для регистрации всех видов вещных прав, включая ограниченные ¹.

Также специалисты отмечают необходимость выработки единообразных подходов к разграничению вещных и обязательственных правоотношений. Для обеспечения единообразия судебной практики предлагается:

- издать разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации с примерами квалификации различных правоотношений;

- сформировать единую судебную практику по спорам о защите вещных прав;

¹ Донгак А.Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. 2025. № 3. С. 115.

- разработать методические рекомендации для судов и юристов по выбору способа защиты;
- провести обучающие семинары для судей и практикующих юристов;
- создать базу данных типовых решений по спорам о вещных правах, доступную для всех судов и юристов¹.

Необходимым направлением также является учет современных тенденций развития имущественных отношений. Законодательство о вещных правах должно развиваться в соответствии с потребностями экономики и общества, в связи с чем предлагается:

- регламентировать вещные права на цифровые активы и объекты, созданные с применением новых технологий (например, модульное строительство);
- учитывать экологические ограничения при регулировании прав на земельные участки и природные объекты;
- обеспечить баланс публичных и частных интересов при установлении ограничений вещных прав;
- создать механизм регулярного обновления норм о вещных правах с учётом новых форм имущественных отношений.

Таким образом, совершенствование правового регулирования вещных прав должно идти по пути комплексного реформирования законодательства и практики его применения. Ключевыми направлениями являются: закрепление легального определения вещных прав и их признаков; систематизация видов вещных прав с чёткой регламентацией их содержания; уточнение норм об ограниченных вещных правах и механизмов их защиты; повышение правовой определённости в вопросах регистрации прав на недвижимость; выработка единообразных подходов к разграничению вещных и обязательственных правоотношений; учёт современных тенденций развития имущественных отношений.

¹ Колесникова Н. В. Обязательственно-правовые способы защиты права собственности. Актуальные проблемы теории и правоприменительной практики // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2025. № 5. С. 28

Реализация предложенных мер позволит достичь следующих результатов: устранить пробелы и коллизии в регулировании вещных прав; повысить эффективность судебной защиты имущественных интересов; обеспечить стабильность гражданского оборота; создать условия для развития новых форм имущественных отношений; укрепить доверие участников гражданского оборота к институту вещных прав; адаптировать правовую систему к современным экономическим и технологическим реалиям.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование темы «Вещные права в гражданском праве России: понятие и признаки» позволило сформулировать ряд теоретических и практических выводов, имеющих значение для развития цивилистической доктрины и совершенствования правоприменительной практики.

В юридической доктрине под вещным правом понимается абсолютное гражданское право, предоставляющее лицу возможность непосредственно господствовать над индивидуально-определённой вещью и извлекать из неё полезные свойства без участия других лиц, удовлетворяя тем самым интересы владельца за счёт самого имущества. При этом понятие вещных прав не имеет легального определения в Гражданском кодексе Российской Федерации, что обуславливает множественность научных подходов. В работах современных отечественных исследователей выделяются ключевые характеристики вещных прав: непосредственное господство лица над вещью, абсолютный характер защиты, право следования, а также фиксация статики имущественных отношений в отличие от обязательственных прав, регулирующих динамику оборота.

К числу ключевых признаков вещных прав, выявленных в ходе исследования, относятся: абсолютный характер защиты, то есть защита против любого нарушителя; непосредственное господство над вещью, предполагающее реализацию правомочий без участия третьих лиц; право следования, выражающееся в сохранении права при переходе вещи к новому собственнику; приоритет перед обязательственными правами, проявляющийся в преимуществе при конкуренции требований, в том числе в процедурах банкротства; закрытый перечень; а также специфика объектов, которыми могут выступать только индивидуально определённые вещи, обладающие оборотоспособностью.

Соотношение права собственности и иных вещных прав строится таким образом, что право собственности является центральным и наиболее полным

вещным правом, включающим триаду правомочий — владение, пользование и распоряжение. Ограниченные же вещные права (сервитуты, право хозяйственного ведения, право оперативного управления и другие) производны от права собственности, имеют более узкий объём правомочий и сохраняются при смене собственника в силу действия права следования.

Система вещных прав в Российской Федерации представляет собой сложную структуру, центральным элементом которой является право собственности, предоставляющее субъекту наиболее полное господство над вещью и включающее триаду правомочий. В соответствии с частью 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации в государстве признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Правовое регулирование данной сферы осуществляется как общими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, так и специальными отраслями законодательства — земельным, жилищным, лесным, водным и градостроительным, которые детализируют общие положения применительно к конкретным объектам.

Конституционные основы вещных прав, закреплённые в статьях 35, части 2 статьи 8, статье 46 и части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, гарантируют равенство всех форм собственности, неприкосновенность собственности (лишение имущества возможно только по решению суда), принудительное отчуждение для государственных нужд с предварительным равноценным возмещением, обеспечение права наследования, судебную защиту имущественных прав, а также допустимость ограничения права собственности только на основании федерального закона в целях защиты конституционно значимых ценностей.

Развивая данные конституционные положения, гражданско-правовое регулирование, содержащееся в разделе II Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливает общие положения о праве собственности, включая основания возникновения и прекращения, а также способы защиты; нормы о

праве собственности граждан и юридических лиц (статья 213 ГК РФ); положения о государственной и муниципальной собственности (статьи 214–215 ГК РФ); регулирование ограниченных вещных прав (сервитуты — статьи 274–277 ГК РФ, право хозяйственного ведения — статья 294 ГК РФ, право оперативного управления — статья 296 ГК РФ и другие); а также механизмы защиты вещных прав посредством виндикационного и негаторного исков (статьи 301–304 ГК РФ).

Наряду с правом собственности в системе вещных прав выделяются ограниченные вещные права, которые являются производными от права собственности и предоставляют субъекту ограниченный комплекс правомочий на чужую вещь. К ним относятся: право хозяйственного ведения, принадлежащее государственным и муниципальным унитарным предприятиям и существенно ограничивающее распоряжение недвижимым имуществом; право оперативного управления, характеризующееся более узким объёмом правомочий и жёстким контролем со стороны собственника; сервитуты как права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, подразделяющиеся на частные и публичные; право пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставляющее гражданину возможность владеть и пользоваться участком с передачей данного права по наследству, но без права распоряжения; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, которое в настоящее время доступно исключительно государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, органам власти и отдельным категориям юридических лиц; а также иные ограниченные вещные права, включая право пользования жилым помещением членами семьи собственника (статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации) и право залога (ипотека) в части, признаваемой вещно-правовой природой.

Основания возникновения права собственности традиционно подразделяются на первоначальные, возникающие независимо от прав предшествующего собственника (создание новой вещи, приобретение права на

бесхозное имущество, находка, клад), и производные, возникающие на основании прав предшествующего собственника (приобретение по договору, наследование, реорганизация юридического лица, приватизация).

Прекращение права собственности происходит как по воле собственника (отчуждение имущества, отказ от права), так и помимо его воли (принудительное изъятие, включая реквизицию, конфискацию, обращение взыскания на имущество по обязательствам, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд), а также вследствие объективных причин, таких как гибель или уничтожение имущества.

Пределы осуществления права собственности устанавливаются необходимостью соблюдения прав и законных интересов других лиц, требованиями охраны окружающей среды, ограничениями для отдельных видов имущества, публичными интересами, выражающимися в градостроительных регламентах и санитарно-эпидемиологических нормах, а также специальными режимами использования территорий.

Ограниченные вещные права имеют особый правовой режим, учитывающий их производный характер и ограниченный объем правомочий. В частности, сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, а права на земельные участки существенно ограничивают право распоряжения.

Специальные отрасли законодательства детализируют общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации применительно к конкретным объектам: земельное законодательство регулирует категории земель и виды разрешённого использования; жилищное — права собственников жилых помещений и порядок пользования общим имуществом; лесное и водное — правовой режим лесных участков и водных объектов; градостроительное — содержание вещных прав через установление территориальных зон и градостроительных регламентов.

Анализ правоприменительной практики выявил ряд проблем реализации вещных прав, среди которых: неоднозначность толкования конституционных

принципов, в частности критериев «равноценного возмещения»; пробелы в регулировании отдельных видов вещных прав, выражающиеся в отсутствии чёткого легального перечня ограниченных вещных прав; коллизии между нормами ГК РФ и специального законодательства (земельного, жилищного и других); сложности реализации принципа неприкосновенности собственности при изъятии имущества для государственных нужд; трудности доказывания индивидуальной определённости объектов, особенно в спорах о недвижимости; а также неоднозначность разграничения вещных и обязательственных требований в судебной практике.

Таким образом, система вещных прав в Российской Федерации включает право собственности как основное вещное право и ряд ограниченных вещных прав, обеспечивающих использование имущества без перехода права собственности. Правовое регулирование сочетает общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации с детализирующими нормами специальных отраслей законодательства. Современные тенденции направлены на совершенствование нормативной базы, систематизацию норм и адаптацию законодательства к новым экономическим и технологическим реалиям.

В ходе исследования также было установлено, что отсутствие в действующем законодательстве легального определения вещных прав порождает теоретические споры и практические трудности при квалификации правоотношений, что подтверждает необходимость его закрепления в Гражданском кодексе Российской Федерации.

На основе анализа выявленных проблем были разработаны предложения по совершенствованию законодательства и практики его применения. Перспективы совершенствования правового регулирования включают: закрепление в ГК РФ легального определения вещных прав с указанием их существенных признаков; уточнение критериев равноценного возмещения при принудительном изъятии имущества; систематизацию норм о вещных правах; гармонизацию гражданского законодательства с нормами других отраслей права; развитие механизмов судебной защиты вещных прав с учётом

конституционных принципов; а также адаптацию регулирования к новым экономическим реалиям, таким как цифровизация и новые формы совместного владения. Ключевыми направлениями реформирования являются:

1. Закрепление легального определения вещных прав с отражением их признаков, а также выделение закрытого перечня видов вещных прав в Гражданском кодексе Российской Федерации.

2. Уточнение норм об ограниченных вещных правах, включая конкретизацию содержания права хозяйственного ведения, права оперативного управления, сервитутов, а также прав членов семьи собственника жилого помещения.

3. Совершенствование механизмов защиты вещных прав, в том числе уточнение правил виндикации и негаторных исков, введение дополнительных гарантий для добросовестных приобретателей недвижимости, а также установление презумпции законности владения.

4. Повышение правовой определённости в вопросах регистрации прав на недвижимость путём совершенствования системы Единого государственного реестра недвижимости, внедрения цифровых технологий и создания единой цифровой платформы для регистрации всех видов вещных прав.

5. Выработка единообразных подходов к разграничению вещных и обязательственных правоотношений, в том числе посредством издания разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации и формирования единой судебной практики.

6. Учет современных тенденций развития имущественных отношений, включая регламентацию вещных прав на цифровые активы, объекты, созданные с применением новых технологий, а также обеспечение баланса публичных и частных интересов при установлении ограничений вещных прав.


Реализация предложенных мер позволит устранить пробелы и коллизии в регулировании вещных прав, повысить эффективность судебной защиты имущественных интересов, обеспечить стабильность гражданского оборота и адаптировать правовую систему к современным экономическим и

технологическим реалиям. Предложенные меры носят комплексный характер и затрагивают как нормативное регулирование, так и правоприменительную практику. Их успешная реализация возможна лишь при условии согласованных усилий законодателя, судебной системы, научного сообщества и профессиональных юристов.

Таким образом, результаты проведённого исследования подтверждают значимость института вещных прав в системе гражданского права России и необходимость его дальнейшего совершенствования с учётом потребностей современного имущественного оборота.

Вещные права представляют собой сложный и многоуровневый институт гражданского права, сочетающий конституционные гарантии и детальное гражданско-правовое регулирование. Эффективное функционирование данного института требует дальнейшего совершенствования законодательства и выработки единообразной судебной практики.

Система вещных прав, включающая право собственности и ограниченные вещные права, продолжает развиваться, адаптируясь к новым экономическим и технологическим реалиям, что требует постоянного внимания со стороны законодателя, правоприменителя и научного сообщества.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г. ; с учетом поправок, внесенных Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. — URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. : одобрен Советом Федерации] : в ред. от 1 января 2026 г. — URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 136-ФЗ : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г. : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г.] : в ред. от 1 января 2026 г. — URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).
4. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г.] : в ред. от 1 января 2026 г. — URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).
5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон № 218-ФЗ : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 г. : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г.] : в ред. от 1 января 2026 г. — URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).
6. Российская Федерация. Законы. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях : Федеральный закон № 161-ФЗ : [принят Государственной Думой 11 октября 2002 г. : одобрен Советом Федерации 30

октября 2002 г.] : в ред. от 31 июля 2020 г. — URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2026).

Учебники, учебные пособия

7. **Ахметьянова, З.А.** Право собственности и иные вещные права: теория и практика: учебник / З. А. Ахметьянова. — Казань : КФУ, 2024. — 320 с. — ISBN 978-5-00130-789-5.
8. **Емелькина, И.А.** Система ограниченных вещных прав на недвижимое имущество: учебное пособие / И. А. Емелькина. — Москва : Инфотропик Медиа, 2023. — 288 с. — ISBN 978-5-9998-0421-7.
9. **Маковская, А.А.** Защита вещных прав в гражданском праве России: учебник / А. А. Маковская. — Санкт-Петербург : Юридический центр Пресс, 2025. — 240 с. — ISBN 978-5-94201-856-4.
10. **Мозолин, В. П.** Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 1 / В. П. Мозолин. — Москва : Проспект, 2024. — 816 с. — ISBN 978-5-392-40123-7.
11. **Подшивалов, Т.П.** Принципы вещного права: учебник / Т. П. Подшивалов. — Москва : Проспект, 2025. — 192 с. — ISBN 978-5-392-41567-8.
12. **Санникова, Л.В.** Вещные и обязательственные права: теория и практика: учебное пособие / Л. В. Санникова. — Москва : Норма, 2024. — 240 с. — ISBN 978-5-00156-345-1.
13. **Сергеев, А.П.** Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 1 / А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2025. — 776 с. — ISBN 978-5-392-42178-5.
14. **Суханов, Е.А.** Вещное право: научно-познавательный очерк: учебное пособие / Е. А. Суханов. — Москва : Статут, 2024. — 560 с. — ISBN 978-5-8354-1987-3.
15. **Хабриева, Т.Я.** Конституционные основы и приоритеты правовой политики России: учебник / Т. Я. Хабриева. — Москва : Институт законодательства и сравнительного правоведения, 2024. — 320 с. — ISBN 978-5-98209-234-6.

16. **Яковлев, В.Ф.** Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений: учебное пособие / В. Ф. Яковлев. — 2-е изд., доп. — Москва : Статут, 2023. — 240 с. — ISBN 978-5-8354-1923-1.

17. **Ерофеев, Б.В.** Земельное право : учебник для СПО / Б. В. Ерофеев. — Москва : Юрайт, 2023. — 537 с. — ISBN 978-5-534-18129-8.

Монографии

18. **Коршунов, Н.М.** Проблемы защиты права собственности в гражданском праве : монография / Н. М. Коршунов. — Москва : Юнити-Дана, 2019. — 192 с.

Статьи из журналов

19. **Алешукина, С.А.** Ограниченные вещные права на землю по земельному законодательству РФ / С. А. Алешукина // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. — 2023. — № 1. — С. 236-248.

20. **Амичба, Л. Р.** Особенности гражданско-правовой защиты вещных прав / Л. Р. Амичба // Молодой ученый. — 2024. — № 6. — С. 109-115.

21. **Анюхин, С.А.** Право собственности как основополагающее право в системе вещных прав / С. А. Анюхин // Вестник экономической безопасности. — 2024. — № 2. — С. 80-94.

22. **Донгак, А.Т.** Защита права собственности / А. Т. Донгак // Вестник магистратуры. — 2025. — № 3. — С. 114-120.

23. **Емелькина, И.А.** Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике / И. А. Емелькина // Нотариус. — 2024. — № 6. — С. 36-40.

24. **Емелькина, И.А.** Принципы вещного права в контексте современной реформы российского гражданского законодательства / И. А. Емелькина // Социально-политические науки. — 2023. — № 4. — С. 21-29.

25. **Живихина, И.Б.** Негаторный иск как способ защиты права собственности и иных вещных прав / И. Б. Живихина // История и право. — 2024. — № 4. — С. 81.

26. **Качалова, Е. Ю.** Посягательство на субъективные гражданские права как основание их защиты / Е. Ю. Качалова, М. Б. Хузмиева // Юрист-правовед. — 2025. — № 6.
27. **Колесникова, Н. В.** Обязательственно-правовые способы защиты права собственности. Актуальные проблемы теории и правоприменительной практики / Н. В. Колесникова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. — 2025. — № 5. — С. 28-34.
28. **Кузнецов, А. А.** Актуальные проблемы признания права собственности на самовольную постройку / А. А. Кузнецов // Экономика. Право. Общество. — 2024. — № 1. — С. 38-44.
29. **Кузнецов, С. А.** О защите прав по обязательствам путем их признания / С. А. Кузнецов // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2023. — № 7. — С. 25-31.
30. **Лыгина, Т. А.** Проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость / Т. А. Лыгина // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. — 2021. — № 4-5. — С. 57-61.
31. **Мазанаев, М. Ш.** Актуальные проблемы защиты права собственности и других вещных прав / М. Ш. Мазанаев // Юридический вестник ДГУ. — 2022. — № 2. — С. 105-114.

Правоприменительная практика

32. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 : в ред. от 15 марта 2025 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2010. — № 7.
33. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2015. — № 8.

34. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2026) : утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25 марта 2026 г. № 5А/2026 // Верховный Суд Российской Федерации : официальный сайт. — URL: <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 11.04.2026).

35. Архив судебных решений Камчатского края (официальные сайты судов Камчатского края) : официальный сайт. - <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-kamchatskii-kraevoi-sud-kamchatskii-krai> (дата обращения: 11.04.2026).

Электронные ресурсы

36. **Белова, Т. В.** Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права : монография / Т. В. Белова ; отв. ред. А. Н. Левушкин. — Москва : Юстицинформ, 2024. — 278 с. — ISBN 978-5-7205-2021-2. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2147355> (дата обращения: 11.02.2026). — Режим доступа: по подписке.

37. **Васильев, Э. Х.** Вещные права и правоотношения лиц, не являющихся собственниками имущества : учебное пособие / Э. Х. Васильев, А. А. Серветник, О. Г. Строкова. — Саратов : Изд-во Саратов. гос. юрид. акад., 2023. — 105 с. — ISBN 978-5-7924-1920-9. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2173412> (дата обращения: 19.04.2026). — Режим доступа: по подписке.

38. **Краснова, С. А.** Система способов защиты вещных прав : монография / С. А. Краснова. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 148 с. — (Научная мысль). — ISBN 978-5-16-006264-8. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1971048> (дата обращения: 11.05.2026).

39. **Рыжих, И. В.** Вещные права на земельные участки : учебное пособие / И. В. Рыжих. — Москва : Ун-т прокуратуры Рос. Федерации, 2024. — 98 с. — ISBN 978-5-94952-098-7. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2239303> (дата обращения: 10.04.2026). — Режим доступа: по подписке.

40. **Формакидов, Д. А.** Вещное право : учебное пособие / Д. А. Формакидов. — 2-е изд., доп. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 184 с. — (Высшее

образование). — DOI 10.12737/959842. — ISBN 978-5-16-019263-5. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2102663> (дата обращения: 11.03.2026). — Режим доступа: по подписке.

41. **Щенникова, Л. В.** Проблемы вещного права : монография / Л. В. Щенникова. — Москва : Норма : ИНФРА-М, 2023. — 208 с. — ISBN 978-5-00156-014-2. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1035870> (дата обращения: 11.03.2026). — Режим доступа: по подписке.