

ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА (ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЧУЖУЮ ВЕЩЬ) ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА И УКРАИНЫ

О. ХАЛАБУДЕНКО,
доктор права, доцент, ULIM

SUMMARY

This work covers a range of issues related to the formation of the Limited property rights (*iura in re aliena*) in the civil legislation of the Republic of Moldova and Ukraine.

The author provides the comparative analysis of juridical constructions of the Limited property rights and the possession established in the legislation of the Republic of Moldova and the Ukraine.

The author concludes that compared law orders generally perceived the right *in rem* system and Limited property rights traditional for the European continental law.

Key words: Limited property rights (*iura in re aliena*), possession, easement, usufruct, superficies, emphyteusis, mortgage and hypothec.

Развитые правовые порядки, признающие абсолютное право собственности основой существования человека и центром общественных отношений, предоставляют другим лицам – не собственникам закрепленную правом возможность участия в присвоении имущественных благ, сохраняя при этом за собственником принадлежащее ему право. Достижению этой задачи служат нормы, объединенные в институт прав на чужие вещи (ограниченные вещные права), применимые к правовым ситуациям, при которых лицо обладает вещным правом на объект, принадлежащий собственнику. Основанием становления института ограниченных вещных прав послужили, с одной стороны – ограниченность ресурсов, принадлежащих на праве собственности лицам, а с другой – необходимость юридически гарантированного установления прочных вещных прав на эти же ресурсы для других лиц.

Генезис прав на чужие вещи (*iura in re aliena*) восходит к римскому праву. Вещные права на чужие вещи в римском праве возникают при различных социально-экономических ситуациях. Так, узуфрукт устанавливался с целью сохранения за вдовой пользования тем имуществом, которое представляло объект ее хозяйственного интереса при жизни мужа, не ущемляя при этом прав детей на наследование отцовского имущества. В связи с этим завещатель обычно передавал жене, матери или дочерям узуфрукт на дом, тогда как право собственности на этот дом в составе имущества наследовалось

детьми. Суперфиций предоставлялся для долгосрочного владения строением, построенным на чужой земле, при условии, что суперфициарий (владелец суперфиция) принимал на себя обязательство по выплате ренты или ежегодного налога. Поскольку суперфиций принадлежал земельному участку, он, будучи правом, не мог быть установлен независимо от права на участок, а в случае его нарушения мог быть защищен виндикационным иском по аналогии (*vindicatio utilis*). В свою очередь, три древнейших сервитута (прохода, проезда и проведения воды) устанавливаются в Древнем Риме

в связи с нуждами несложной сельской экономики. Эти сервитуты сливались в единое целое с тем участком, в отношении которого они были установлены. Однако уже городские сервитуты рассматриваются как отличные от вещей права (*iura*), и относятся к *res incorporales*. Позднее, по мере эволюции социально-экономического уклада, сервитуты стали делиться на предиальные (относящиеся к земле) и все остальные – наземные. С этого времени в отношении сервитутов перестает действовать принцип *superficies solo cedit*, поскольку права, устанавливаемые на наземные сооружения (*superficies*), рассматриваются независимо от земельного участка (*solo*). Сервитуты, которые заключаются в наземных сооружениях, удерживались посредством владения, а точнее *quasi-possessio*, – это было владение бестелесными вещами (правами) [1, с. 238-242].

В праве, сложившемся в результате кодификации при императоре Юстиниане, все сервитуты были разделены на предиальные (земельные) и личные (узуфрукт, пользование, проживание). Однако в европейской правовой культуре такой подход к систематизации сервитутов не полу-



чил широкого распространения и не привел к слиянию двух самостоятельных прав – сервитута и узуфрукта. В дальнейшем на основе учения о сервитутах как о праве на вещь средневековые глоссаторы разработали категорию прав на чужие вещи (*iura in re aliena*), послужившую основой для разработки пандектного учения об ограниченных вещных правах.

Признав право собственности абсолютным правом на индивидуально-определенный объект, правовые порядки континентальной Европы должны были решить проблему: как, исключив возможность реставрации феодальных отношений, создать юридически обеспеченную возможность установления прочного вещного права на объект, находящийся в собственности другого лица. Данный вопрос приобретает актуальность в связи с тем, что наиболее ценными объектами права собственности служат земельные участки, количество которых принципиально ограничено пределами территории суверена (государства). Поскольку на один и тот же объект невозможно установить два одинаковых по объему абсолютных права, выход был найден в разработке на основе римских *iura in re aliena* учения об ограниченных вещных правах. Эти права заменили феодальные повинности в континентальной Европе и, наряду с правом собственности, составили единое гражданско-правовое понятие вещного права. К ограниченным вещным правам были отнесены, прежде всего, права на недвижимость, осуществляемые управомоченными лицами непосредственно, без какой-либо обязанности совершения положительных действий со стороны собственника: сервитут, узуфрукт, эмпфитевзис

и суперфиций (права пользования), а также залог как право при определенных условиях продать чужую вещь (обеспечительные права). С учетом соответствующих национальных особенностей видения системы вещных прав, конструкции ограниченных вещных прав (прав на чужие вещи) нашли нормативное закрепление и в действующем гражданском законодательстве Республики Молдова и Украины.

Ограниченные вещные права обладают общими родовыми признаками, позволяющими их выделить в самостоятельный правовой институт. Ограниченное вещное право уже по объему, чем право собственности; объектом интереса правообладателя выступает не вещь как таковая, а отдельная функция этой вещи. В конструкциях ограниченных вещных прав правообладатель стесняет (ограничивает) своим правом абсолютное право собственника. Таким образом, ограниченные вещные права, с одной стороны, позволяют избежать установления двух одинаковых по объему прав на одну и ту же вещь, а с другой – предоставляют правообладателю «сильное» вещное право в отношении объекта, принадлежащего собственнику. Это право защищается правообладателем *erga omnes*, в том числе в отношении собственника.

Так, ст. 396 ГК Украины, констатируя возможность защиты вещных прав на чужое имущество, в том числе и от собственника, отсылает при этом к нормам о защите права собственности. Применение петиторных (с опорой на право) средств защиты ограниченных вещных прав осуществляется соразмерно указанным правам. Лицо, которому принадлежит право на чужое

имущество, в случае утраты владения может применить средство «подобное» виндикационному иску (ст. 387 ГК Украины); в случае нарушений, не связанных с утратой владения, – средство «подобное» негаторному иску (ст. 391 ГК Украины); в случае создания реальной угрозы такого нарушения в будущем – средство «подобное» прогибиторному иску (ч. 2 ст. 386 ГК Украины) [2, с. 619].

Возможность защиты вещных прав на чужие вещи петиторными исками не лишает заинтересованного лица права прибегнуть к посессорной защите, направленной на восстановление владения, предусмотренной ст. 400 ГК Украины или, соответственно, ст. 308 ГК РМ. Обращение к посессорной защите при нарушении ограниченного вещного права представляется логичным, поскольку в этом случае восстановленное владение несобственника может быть оспорено собственником, ссылающимся на принадлежащее ему право. Однако законодатель, формулируя ст. 400 ГК Украины, очевидно, исходил из неблагоприятного для добросовестного (в нашем случае – титульного) владельца сценария, сохраняя за ним право, в случае невыполнения недобросовестным владельцем обязанности немедленного возврата имущества, предъявить иск об истребовании этого имущества.

Ограниченные вещные права, как субъективные права, возникают на основании определенных юридических фактов и актов, в том числе договора. Отдельные ограниченные вещные права могут возникать *ipso jure* при наличии соответствующих фактических обстоятельств. Так, в силу закона при наличии соответствующих фактических



обстоятельств может быть установлено право проживания (ч. (3) ст. 424 ГК РМ; ст. 405 ГК Украины).

Договоры, направленные на установление ограниченного вещного права, – вещно-правовые договоры, их следует отличать от обязательно-правовых договоров, направленных на передачу вещи. Последние результатом своего исполнения имеют переход права от одного лица к другому лицу (транслятивное правопреемство). В свою очередь, договоры, направленные на установление ограниченных вещных прав, представляют собой такой вид распорядительных актов, посредством которых, в силу конститутивного правопреемства, устанавливается вещное право, производное от права собственности. Стороны договора, устанавливающего ограниченное вещное право, стеснены в свободе выбора содержания договора. Лица, вступающие в договорные отношения по поводу того или иного ограниченного вещного права, не могут по своему усмотрению устанавливать несуществующее «вещное право». Заметим, что ограниченные вещные права могут устанавливаться и на основании волеизъявления заинтересованного лица в судебном порядке, если возможность требовать установления соответствующего права предусмотрена законом. При этом всякое ограниченное вещное право производно от права собственности. Ограниченным, в соответствии с ч. (2) ст. 300 ГК РМ, признается право, производное от более широкого права, которое обременено этим правом.

Термин «правопреемство» к правовым ситуациям, опосредующим установление ограниченных вещных прав, применим, потому что ограниченное вещное

право является производным от права собственности. Оно опирается на право собственности, на этом праве отражаются все пороки права собственности. Тем не менее, действие ограниченных вещных прав не затрагивается изменением принадлежности права собственности. Ограниченное вещное право следует за вещью и продолжает существовать при смене собственника.

Производный характер ограниченного вещного права от права собственности проистекает из их единого материального объекта. Тем не менее, ограниченные вещные права являются самостоятельными субъективными правами, отличными от права собственности. Владение, пользование, распоряжение в конструкциях ограниченных вещных прав не следует рассматривать как отдельные правомочия собственника, переданные правообладателю для осуществления им лишь фактических действий в отношении объекта права. Когда речь идет об ограниченном вещном праве, то имеется в виду субъективное право, которое может осуществлять и которым управомоченное лицо может распоряжаться в соответствии с правилами, применимыми к соответствующей вещно-правовой конструкции. Так, узупруктуарий, по общему правилу, может сдавать внаем или в аренду другому лицу движимую вещь; залогодержатель, в случаях и порядке, предусмотренных законом, вправе осуществлять распорядительные действия в отношении объекта залога. С другой стороны, ограниченное вещное право не исключает, а лишь ограничивает право собственности, причем делает это в той мере, в какой право собственности может быть умалено полным осуществлением ограниченного

вещного права. В частности, конструкция узупрукта исключает для номинального собственника правомочие пользования; при этом собственнику правомочие распоряжения ограничивается для залогодателя.

Ограниченные вещные права – субъективные права, а потому их следует отличать от ограничений правомочий собственника. Так, сервитут, предоставляющий управомоченному лицу самостоятельное право пользования, необходимо отличать от «права соседства», ограничивающего отдельные правомочия собственника одного земельного участка в интересах владельца соседнего земельного участка. Следовательно, доступ на земельный участок другого лица, предусмотренный ст. 391 ГК РМ, а также проход по чужому земельному участку, осуществляемый в соответствии со ст. 392 ГК РМ – суть сервитутные права, тогда как так называемое «соседское воздействие» следует рассматривать как ограничение правомочий собственника.

Таким образом, посредством ограниченных вещных прав решается вопрос о предоставлении юридически обеспеченной возможности участия одного лица в праве собственности другого лица. Причем субъективное право, устанавливаемое посредством той или иной конструкции ограниченных вещных прав, юридически более прочное, чем право обязательственное. Такое право имеет преимущество в сравнении со схожими с ним правами, устанавливаемыми посредством обязательно-правовых конструкций (наем, аренда, ссуда). Юридическая прочность ограниченного вещного права проявляется в способах его установления, осуществления, прекращения и защиты,



которые характерны для вещных, а не обязательственных прав.

Ограниченные вещные права (вещные права на чужие вещи) – особая группа вещных прав, со своими отличительными, присущими им признаками. Во-первых, ограниченные вещные права нельзя устанавливать на собственную вещь: никто не может обременить собственную вещь, поскольку собственник и обладатель ограниченного вещного права – разные лица (*nulli res sua servit*)[□]. Если собственник и правообладатель совпадают, ограниченное вещное право прекращает свое существование вследствие слияния. Так, сервитут прекращается совпадением (соединением) в одном лице собственников обремененного и доминирующего земельных участков (ст. 440 ГК РМ; п. 1) ч. 1 ст. 406 ГК Украины); узупрукт прекращается вследствие совпадения в одном лице номинального собственника и узупруктуария (ч. (1) ст. 420 ГК РМ); эмфитевзис прекращается объединением в одном лице собственника земельного участка и землепользователя (п. 1) ч. 1 ст. 412 ГК Украины); суперфиций прекращается, когда земельный участок и строение (здание, сооружение) становятся собственностью одного лица (ст. 449 ГК РМ; п. 1) ч. 1 ст. 416 ГК Украины).

Другой отличительный признак ограниченных вещных прав состоит в том, что на собственника, чье имущество обременяется, могут быть возложены обязанности воздерживаться от определенных действий (*non faciendo*), а также позитивные ограничения, заключающиеся в обязанности терпеть действия других лиц (*in patiendo*), но не может быть возложена обязанность предоставления чего либо (*in faciendo*). Указанный принцип,

заимствованный из сервитутного права, выражается в максиме: «сервитут не может состоять в каком-либо действии» (*servitus in faciendo consistere nequit*). Действительно, ограниченное вещное право обременяет право собственности, но не обязывает собственника к определенному активному поведению – дать, сделать или предоставить что-либо управомоченному лицу, как это имеет место в обязательственном праве. Разумеется, на собственника обременяемой вещи может быть возложена определенная обязанность действовать или бездействовать, но такая обязанность является следствием установленного ограниченного вещного права. Право требовать соответствующего поведения собственника производно от установленного ограниченного вещного права и существует постольку, поскольку существует ранее установленное ограниченное вещное право. В конструкции ограниченных вещных прав право требования является аксессуарным по отношению к ограниченному вещному праву. Аксессуарным, в соответствии с ч. (1) ст. 300 ГК РМ, признается право, связанное с другим правом таким образом, что без него не может существовать.

Отличие между правами, устанавливаемыми в силу обязательственного договора (имущественного найма, аренды, лизинга), и ограниченными вещными правами видится в том, что в первом случае вещные эффекты договора возникают в связи с исполнением установленного обязательства, тогда как во втором – возможные обязательственные права будут следствием установленного в определенной конструкции вещного права. Таким образом, при определении правовой природы

соответствующей юридической конструкции необходимо учитывать последовательность установления связанных прав, возникших по одному правовому основанию.

Иную природу имеют правовые ситуации, при которых вещные и обязательственные права, хотя и связанные общностью назначения, возникают из разных оснований. Так, залог, ипотека являются аксессуарными правами по отношению к обеспечиваемому ими обязательству (эти права действительны при условии действительности обеспечиваемого ими обязательства). Однако по своей природе залог, ипотека относятся к обеспечительным ограниченными вещным правам, поскольку в их конструкциях обязательственное право, возникающее, например, в связи с осуществлением залогового права, зависит от установленного в отношении предмета залога обеспечительного вещного права.

Ограниченным вещным правам присущи соответствующие родовые признаки вещных прав, нашедшие отражение в национальном законодательстве: они действуют против всех – *erga omnes*, следовательно, все третьи лица должны быть осведомлены о существовании и содержании соответствующего права. В этих целях национальное законодательство предусматривает закрытый (*numerus clausus*) перечень вещных прав. Разумеется, с точки зрения законодательной техники, соблюдение принципа *numerus clausus* далеко не всегда означает, что в самом тексте закона последовательно перечислены все вещные права, а нормы, их регулирующие, приведены в стройную систему. Нередко нормативные предписания, адресованные вещным правам, размещены в разделах, посвященных правам обязатель-

ственным (например, право преимущественной покупки, право вещных выдач), однако сами права, урегулированные такими нормами, не утрачивают своей вещно-правовой природы.

В этой связи заметим, что ГК РМ в принципе не содержит перечня вещных прав, ориентируя участников правового общения, при необходимости определения природы того или иного права, по месторасположению норм соответствующего института или конструкции в тексте данного нормативного правового акта. В ГК Украины принцип *numerus clausus* закреплен в отношении вещных прав на чужое имущество, к которым в соответствии со ст. 395 ГК Украины отнесены: право владения, право пользования (сервитут), право пользования земельным участком для сельскохозяйственных потребностей (эмфитевзис), право застройки земельного участка (суперфиций). Названные права, за исключением, пожалуй, «права владения», составляют известные конструкции вещных прав на чужие вещи. Их содержание изложено в соответствующих главах ГК Украины, отнесенных к разделу, посвященному вещным правам на чужое имущество. Однако в ч. 2 ст. 395 ГК Украины предусмотрено, что законом могут быть установлены и другие вещные права на чужое имущество. Речь, очевидно, идет о квази-вещных правах – хозяйственном ведении и оперативном управлении, урегулированных ХК Украины, а также о праве постоянного пользования земельным участком, находящимся в государственной или коммунальной собственности без установления срока, предусмотренном ст. 93 ЗК Украины [10]. Существование названных и возможное появление иных

суррогатных правовых конструкций предопределено отраслевым подходом систематизации права и законодательства.

Схожесть конструкций ограниченных вещных прав, урегулированных гражданским законодательством стран-соседей – Республики Молдова и Украины, обусловлена общей для них правовой традицией, истоки которой восходят к римскому праву, создавшему общее ядро европейского частного права. Последнее обстоятельство позволяет результативно сравнивать правовой материал рассматриваемых правопорядков. Тем не менее, общность правовой традиции не означает тождественность правового материала исследуемых правопорядков и не предполагает буквального совпадения соответствующих юридических конструкций. В этой связи остановимся на ряде отличительных особенностей исследуемых прав, характерных для законодательства Украины и Республики Молдова.

Итак, «**право владения**» (тем более «**фактическое владение**»), отнесенное ст. 395 ГК Украины к вещным правам на чужое имущество, безусловно, не является ограниченным вещным правом. Однако правопорядок не оставляет без внимания такие фактические ситуации, которые влекут определенные правовые последствия. Ключевым фактом для приобретения, осуществления и защиты вещного права служит владение. Владение выполняет три важнейшие функции: легитимационную (закон презюмирует владельца собственником вещи), эксплуатационную (владение обеспечивает пользование вещью) и защитную. Осуществление этих функций предопределено добросовестностью лица, обла-

дающего вещь. Владелец вещи *ipso jure* предполагается добросовестным (правомерным). В соответствии с ч. (1) ст. 307 ГК РМ добросовестность владения предполагается. Фактическое владение имуществом считается правомерным, если иное не следует из закона или не установлено решением суда (ч. 3 ст. 397 ГК Украины). Таким образом, всякое обладание вещью, оцениваемое правом, есть юридически значимое владение, поскольку оно направлено на приобретение, осуществление или защиту определенного субъективного права или интереса.

Содержанию владения как фактической ситуации корреспондируется обеспеченная правом возможность защитить обладание вещью, обратившись для этого в юрисдикционный орган. В вопросе о защите владения молдавский законодатель исходит из принципа добросовестности, конкретизируя его применительно к соответствующим владельческим ситуациям. Согласно ст. 308 ГК РМ, добросовестный владелец, лишившийся владения, в течение трех лет может истребовать вещь у нового владельца. Это правило не применяется в случаях, когда новый владелец обладает преимущественным правом владения. Оценка добросовестности владения, как ключевого реквизита для определения возможности применить соответствующее средство защиты владельческой ситуации, предусмотрена и ГК Украины. Особенность защиты владения здесь задается самой конструкцией иска, имеющего черты римского *actio Publiciana* – петиторного иска, предоставляемого, согласно Гаю (*Gai.4,36*), «тому, кто не успел приобрести по давности вещь, переданную ему на правомерном основании,



и, утратив владение ею, истребует ее по суду».

К добросовестным владельцам гражданское законодательство Республики Молдова относит, прежде всего, всех законных владельцев; им, согласно ч. (1) ст. 310 ГК РМ, не может быть предъявлено требование о возврате вещи. Добросовестными владельцами признаются также те, кто «могут считать себя правомочными осуществлять владение вследствие необходимого в гражданских отношениях тщательного рассмотрения оснований своих правомочий» (ч. (1) ст. 307 ГК РМ). В последнем случае речь идет о лицах, добросовестно владеющих вещью при мнимом основании (*causa putativa*), когда они не знают, не могут и не должны знать о притязаниях тех, кто имеет преимущественное право в отношении предмета владения. Такие владельцы, при соблюдении предусмотренных законом условий, могут приобрести право собственности по давности владения.

Владение как фактическое состояние предполагает, что лицо, обладая вещью, исключает из сферы своего господства всех других лиц. Однако во многих случаях владение вещью одним лицом не исключает, а наоборот – предполагает владение этой же вещью другим лицом. Такими правовыми ситуациями являются, например, многие вещно-правовые и обязательно-правовые конструкции, предусматривающие передачу вещи во владельческое пользование. Они появляются также при совместном владении (совладении), которое предполагает фактическое обладание вещью сообща. Совместное владение может возникнуть, в частности, при установлении узуфрукта в отношении нескольких узуфруктуариев,

при получении во владельческое пользование вещи несколькими лицами по договору найма или ссуды, при осуществлении товарищами совместной деятельности, а также во всех иных случаях, когда несколько лиц владеют вещью совместно.

При таких ситуациях речь идет уже не о фактическом владении, а о праве владения. Право владения чужим имуществом может принадлежать одновременно двум или более лицам (ч. 2 ст. 397 ГК Украины). Право владения в принципе возможно лишь в конструкции двойного владения, разработанной немецким пандектным учением. Эта конструкция необходима во всех случаях, когда требуется защита владения пользователя (при осуществлении функции эксплуатации предмета владения), не оставляя при этом без внимания интересы собственника, передавшего вещь в пользование, что характерно, например, для узуфрукта или имущественного найма. Известно, что римское право предоставляло защиту владения (по аналогии) сервитуарию, узуфруктуарию, суперфициарию, но отказывало в защите владения нанимателю, ссудополучателю, хранителю и т.п., поскольку последние признавались не владельцами, а детенторами. Пандектное право упразднило деление фактических обладателей вещей на детенторов и владельцев, признав владельцами всех дееспособных лиц, действующих своей волей и в своем интересе в отношении объекта владения. Объяснить такой подход просто: правопорядок не может оставаться безучастным при нарушении владения и в интересах стабильности предоставляет защиту всякому добросовестному владельцу. При этом заинтересованному лицу, как

persona suo nomine, предоставляются такие средства защиты, которые оно могло бы заявить самостоятельно, не прибегая к помощи другого лица, которому для истребования вещи необходимо доказывать наличие своего права на нее.

Для этих целей пандектное право вводит понятие непосредственного владельца, которому противопоставляется фигура опосредованного владельца (**двойное владение**). Данная конструкция была воспринята гражданским правом Республики Молдова. Непосредственным владельцем признается лицо, владеющее вещью самостоятельно, что отличает его от фактического владельца. Тем не менее, его владельческое положение определено правом (обязанностью), установленным в силу юридически значимой связи с опосредованным владельцем. Поскольку в конструкции двойного владения речь идет о праве, а не о факте, в данной ситуации фигуры собственника и владельца как бы меняются местами. Соответственно, собственник вещи, поскольку он владеет через другое лицо, признается опосредованным владельцем, а владеющий пользователь – непосредственным владельцем. Непосредственными владельцами признаются узуфруктуарии, залогодержатели, арендаторы, наниматели, хранители, а опосредованными – те, по отношению к которым временно владеют вещью непосредственные владельцы (ч. (2) ст. 304 ГК РМ). Непосредственными владельцами могут быть не только обладатели вещи (держатели), но и лица, способные осуществлять господство над вещью, например, хозяин автомобиля, оставленного на стоянке. В свою очередь, опосредованным владельцем



признается лицо, допускающее фактическое обладание вещью другим лицом. Следовательно, при найме вещи опосредованным владельцем может оказаться не только наймодатель, но и наниматель по отношению к поднанимателю. Конструкция двойного владения преследует цель предоставить непосредственным владельцам защиту, не выясняя их владельческой воли. Во всех случаях владение в конструкции двойного владения должно основываться на правовом основании, подтвержденном внешним атрибутом данного основания – титулом. Такое владение является законным, с применением соответствующих правил о законном владении.

Гражданское законодательство Украины рассматривает **сервитут** и **узуфрукт** как единое право – право пользования чужим имуществом (гл. 32 ГК Украины). Действительно, еще законодательство Юстиниана предусматривало деление сервитутов на земельные – *servitutes praediorum* и личные – *servitutes personarum*. При этом личные сервитуты (узуфрукты) рассматривались как продолжение сервитутов, ввиду схожести способов их установления, прекращения и защиты. Однако сервитуты – это самостоятельные вещные права, обладающие характерными, им присущими признаками, такими как: объективное отношение двух недвижимых вещей, вечность и неделимость. Названные признаки в полной мере не свойственны узуфрукту, поэтому понятие «личный сервитут» в целом не было воспринято европейскими правовыми порядками, оно также не нашло отражения в гражданском законодательстве Республики Молдова. Сервитутом, в соответствии с ч. (1) ст. 428 ГК РМ, является обременение

недвижимости (земельного участка, обремененного сервитутом) для обеспечения пользования недвижимостью или нужд другого собственника (доминирующего земельного участка). Потребность в установлении сервитута может быть обусловлена необходимостью повышения комфортности доминирующего земельного участка либо вытекать из его хозяйственного назначения. Таким образом, сервитутом признается вещно-правовое обременение, обеспечивающее удовлетворение интересов собственника доминирующего земельного участка посредством наделения собственника этого участка правом пользования соседним (служащим) земельным участком в пределах потребностей, возникающих в связи с эксплуатацией доминирующего земельного участка.

Сервитут устанавливается при условии соседства двух земельных участков (недвижимых вещей), принадлежащих различным собственникам, если служащий участок способен удовлетворять потребности соседнего доминирующего земельного участка. При этом гражданское законодательство Украины уточняет понятие соседства земельных участков, необходимое для установления сервитута: лицо имеет право требовать от собственника (владельца) соседнего земельного участка, а в случае необходимости – от собственника (владельца) другого земельного участка предоставления земельного сервитута (ч. 2 ст. 404 ГК Украины). Другими словами, земельные участки должны располагаться один относительно другого таким образом, чтобы использование полезных свойств одного земельного участка служило бы удовлетворению потребностей другого лица – соб-

ственника (владельца) соседнего земельного участка [2, с.626]. Следовательно, соседними могут быть признаны земельные участки и не имеющие общей границы.

Содержание сервитута состоит в обеспеченной правом возможности ограниченного пользования сервитуарием земельным участком (недвижимостью), обремененным сервитутом. Гражданское законодательство Украины (ч. 1 ст. 404 ГК) ориентирует субъектов правового общения, перечисляя конкретные действия, которые может совершить собственник (владелец) доминирующего земельного участка при осуществлении им сервитутного права: проход, проезд через чужой земельный участок, прокладывание и эксплуатация линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечение водоснабжения, мелиорации и т.п. Приведенный перечень сервитутов – не исчерпывающий. Так, ст. 99 ЗК Украины предусматривает возможность установления относительно земельного участка: права отвода воды со своего земельного участка на соседний земельный участок, права забора воды из естественного водоема, расположенного на соседнем земельном участке и т.п.

Напротив, гражданское законодательство Республики Молдова исходит из абстрактных признаков, положенных в основу классификации сервитутов. Так, ст. 430 ГК РМ предусматривает, что по внешнему обозначению сервитуты могут быть явными и неявными; в зависимости от необходимости участия лица в осуществлении сервитута – постоянными и непостоянными; по способу осуществления – позитивными и негативными. При этом явными признаются сервитуты, которые распознаются по



внешним признакам, например, сервитут прохода по уже проложенной дороге. Неявные сервитуты – те, которые не характеризуются внешними признаками, например, обременение, запрещающее строительство здания, препятствующего проникновению естественного освещения на доминирующий земельный участок (объект, расположенный на нем). Постоянными сервитутами признаются те, которые исполняются или могут исполняться постоянно, без необходимости вмешательства правообладателя. К таким сервитутам относятся, в частности: сервитут водостока, сервитут на естественное освещение и улучшение вида из окна. Непостоянными сервитутами являются те, для осуществления которых необходимо участие сервитуария, например, право прохода.

В свою очередь, позитивными признаются сервитуты, предоставляющие собственнику доминирующего земельного участка право прямо осуществлять определенные действия по использованию земельного участка, обремененного сервитутом. Собственник доминирующего земельного участка может осуществлять определенную деятельность (вмешательство) в отношении служащего земельного участка, если сервитут является позитивным. Соответственно, установленное сервитутом в отношении земельного участка обременение состоит в обязанности собственника разрешить осуществление определенных действий на его участке, над и под его поверхностью (ч. (1) ст. 434 ГК РМ). Деятельность, которую вправе осуществлять сервитуарий на обремененном земельном участке, осуществляется в пределах, установленных законом и соглашением сторон.

Если же сервитут налагает на собственника земельного участка, обремененного сервитутом, определенные ограничения при осуществлении своего права собственности, то такой сервитут именуется негативным. В этом случае сервитут состоит в обязанности собственника служащего земельного участка воздерживаться от совершения определенных действий в пользу сервитуария (ч. (1) ст. 434 ГК РМ). Примером негативного сервитута может служить обременение, воспрещающее строительство здания (сооружения) выше, чем это оговорено нормой закона или соглашением сторон. По своему назначению сервитут может состоять в праве прохода через земельный участок, обремененный сервитутом. Право прохода может включать право пешего прохода, право проезда (сервитут проезда), а также право прогона скота через обремененный земельный участок. Это право может быть установлено в интересах отдельных лиц или неограниченного круга лиц (публичный сервитут).

Одной из отличительных особенностей осуществления сервитутного права в Республике Молдова является закрепленная законом возможность сервитуария производить на участке, обремененном сервитутом, любые работы, необходимые для осуществления сервитута. Расходы, связанные с проведением таких работ, несут оба собственника (доминирующего и обремененного земельных участков) соразмерно получаемой ими выгоде в той мере, в которой работы, произведенные для осуществления сервитута, необходимы и полезны, в том числе для земельного участка, обремененного сервитутом. Более того, сервитуарий, реализуя свое право, может про-

изводить застройку обремененного земельного участка необходимыми строениями, а также осуществлять на этом участке посадку необходимых насаждений. В этом случае собственник служащего земельного участка не приобретает никаких прав на здание, сооружения и насаждения, размещенные на его участке собственником доминирующего земельного участка (ст. 438 ГК РМ).

Хотя сервитут – вещное право, однако в рамках юридической конструкции сервитута устанавливаются как вещные, так и обязательственные по своей природе права. Обязательственные права в конструкции сервитута – производные от вещных прав и существуют постольку, поскольку существует сервитут. Исходя из этого, следует понимать положение ч. (2) ст. 428 ГК РМ, в соответствии с которым совершение действия, возлагаемого на собственника участка, обремененного сервитутом, может присоединяться к сервитуту и налагаться на данного собственника. Эта обязанность является принадлежностью сервитута и не может толковаться иначе как в пользу недвижимости либо для эксплуатации недвижимости, обремененной сервитутом. Следовательно, обязанность действовать определенным образом, возложенная на собственника обремененного земельного участка, производна от вещного права и не может рассматриваться как право требования, находящееся в гражданском обороте.

Заметим, что сервитуарий обладает не только правами, но и обязанностями, связанными с установленным сервитутом. В частности, он обязан содержать здания, сооружения и насаждения, размещенные им на земельном участке, обремененном сер-

витутом, в той мере, в которой это обеспечивает интересы участка, обремененного сервитутом (ч. (1) ст. 437 ГК РМ). Сервитут может предусматривать как безвозмездный, так и возмездный характер отношений, устанавливаемых между сервитуарием и собственником обремененного земельного участка. Собственник доминирующего земельного участка, в соответствии ч. (2) ст. 429 ГК РМ, может быть обязан к выплате в определенные сроки вознаграждения собственнику участка, обремененного сервитутом. Лицо, пользующееся сервитутом, обязано вносить плату за пользование имуществом, если иное не установлено договором, законом, завещанием или решением суда (ч. 3 ст. 403 ГК Украины). Во всяком случае, сервитуарий должен возместить убытки, причиняемые собственнику обремененного земельного участка осуществлением своего права (ч. (2) ст. 437 ГК РМ; ч. 7 ст. 403 ГК Украины).

В случае, когда сервитут установлен в пользу двух или более сервитуариев, обязанность содержания зданий, сооружений и насаждений, размещенных ими на обремененном сервитутом земельном участке и возмещения убытков, причиненных собственнику этого участка, по общему правилу возлагается на каждого из сервитуариев соразмерно получаемой ими выгоде (ч. (3) ст. 437 ГК РМ).

Особый порядок осуществления ограниченного права пользования предусмотрен гражданским законодательством Республики Молдова для случаев, когда участок, ранее обремененный сервитутом, обременяется другим сервитутом либо иным вещным правом пользования недвижимым имуществом. Если эти права не могут осуществляться

одновременно (в совокупности либо по отдельности) и если эти права имеют одинаковую степень очередности, то каждое из правомочных лиц может требовать установления такого порядка осуществления права, который удовлетворял бы в равной мере всех заинтересованных лиц (ст. 439 ГК РМ). В этих случаях вопрос решается посредством соглашения сторон, определяющего порядок осуществления конкурирующих прав, а при недостижении соглашения – в судебном порядке.

В свою очередь, закон возлагает на собственника участка, обремененного сервитутом, обязанность воздерживаться от любых действий, ограничивающих либо препятствующих осуществлению сервитута. В частности, он не вправе изменить состояние места либо перенести осуществление сервитута в другое место. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, может предложить для осуществления сервитута другую часть участка лишь в случае, когда подобное перемещение не причинит убытки собственнику доминирующего участка. При этом расходы, связанные с таким перемещением, несет собственник земельного участка, обремененного сервитутом (ч.ч. (4), (5) ст. 434 ГК РМ).

Как отмечалось выше, гражданское законодательство Республики Молдова разграничивает сервитут и узуфрукт, рассматривая их как самостоятельные вещно-правовые конструкции, что отражается, в частности, в основаниях возникновения, осуществления и прекращения этих прав. В римском праве узуфрукт определялся как право пользоваться чужими вещами и извлекать из них плоды с сохранением в целостности субстан-

ции вещей. Согласно ч. (1) ст. 395 ГК РМ, узуфрукт – это право пользования одним лицом (узуфруктуарием) определенной или определяемый период времени вещью другого лица (номинального собственника), получения ее плодов на тех же условиях, что и собственник, но с обязанностью сохранения существа вещи. Узуфруктуарий при этом обладает правом владения вещью, но не может произвести ее отчуждение.

Итак, узуфрукт предоставляет право пользования чужой вещью с предусмотренной законом возможностью присвоения ее плодов без права потребления и распоряжения самой вещью. В соответствии с ч. (1) ст. 401 ГК РМ узуфруктуарий пользуется всеми плодами предмета узуфрукта, если не установлено иное. Плоды предмета узуфрукта переходят в собственность узуфруктуария с момента их сбора (получения). Если соглашением сторон не предусмотрено иное, плоды, не собранные на момент открытия права узуфрукта, принадлежат узуфруктуарию, а плоды, не собранные по прекращению узуфрукта, принадлежат номинальному собственнику. Узуфрукт, в отличие от имущественного найма, предполагается безвозмездным. Право требовать уплаты какого-либо вознаграждения за предоставление узуфрукта номинальный собственник получает лишь в случаях, когда это прямо предусмотрено законом или соглашением сторон (ч. (1) ст. 400 ГК РМ). Номинальный собственник несет расходы и обременения, связанные со своей собственностью. Однако в случаях, прямо предусмотренных законом или соглашением сторон, расходы, связанные с собственностью (налоги и иные обязательные платежи), могут



быть возложены на узуфруктуария (ч. (2) ст. 400 ГК РМ). В свою очередь, на узуфруктуария возлагается обязанность осуществлять все обязательные платежи в пользу государства (налоги, пошлины, сборы) за предмет узуфрукта (ч. (3) ст. 400 ГК).

Поскольку узуфрукт – личное право (*intuitu personae*), оно может быть установлено лишь в отношении лиц, существующих на момент открытия узуфрукта. Соответственно, узуфрукт не может переходить от узуфруктуария к другому лицу посредством сделки либо в порядке правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) (ч. (1) ст. 398 ГК РМ). Таким образом, законодательство Республики Молдова относит узуфрукт к персонифицированным имущественным правам. Отсюда следует срочность действия личного права пользования. Предельным сроком узуфрукта является день смерти физического лица, в пользу которого это право установлено, а срок узуфрукта, установленного в пользу юридического лица, не может превышать тридцати лет (ч. (2) ст. 397 ГК РМ). Законом могут быть предусмотрены иные предельные сроки существования узуфрукта. Любая сделка, которой устанавливается бессрочный и подлежащий передаче в случае смерти физического лица или ликвидации юридического лица узуфрукт, является ничтожной (ч. (4) ст. 397 ГК РМ).

Предметом узуфрукта, согласно ч. (3) ст. 396 ГК РМ, могут быть любые находящиеся в гражданском обороте непотребляемые вещи, движимые или недвижимые, материальные или нематериальные, в том числе имущество или часть имущества. Таким образом, узуфрукт по законодательству Республики

Молдова – это вещное право, которое может быть установлено на право требования. Во всех случаях предмет узуфрукта должен быть определен и обособлен от остального имущества номинального собственника. Право узуфрукта обременяет как главную вещь, так и ее принадлежность, а также распространяется на все, что присоединяется к ней или включается в ее состав (ч. (4) ст. 396 ГК РМ).

Узуфрукт может рассматриваться как особого рода юридическая конструкция, сочетающая вещные и обязательственные права сторон, вступающих в отношения. Однако, во всяком случае, все обязательственные права, предусмотренные конструкцией узуфрукта, вытекают из его вещно-правовой природы. Для осуществления правомочий пользования и извлечения полезных свойств вещи (имущества) узуфруктуарию предоставляется вещь во владение. Узуфруктуарий признается законным непосредственным владельцем. Определенные виды права пользования, предоставленного узуфруктуарию, могут быть ограничены законом или соглашением сторон. Номинальный собственник обладает голой собственностью на вещь, переданной в узуфрукт (*nuda proprietas*), сохраняя при этом правомочие распоряжения. Он вправе производить отчуждение имущества, обременять его, а также принимать необходимые меры по защите права собственности (ст. 416 ГК РМ). В случае отчуждения вещи, обремененной узуфруктом, право узуфрукта сохраняется.

Узуфруктуарий, по общему правилу, лишен права совершать какие-либо распорядительные сделки в отношении объекта узуфрукта как *inter vivos*, так и *causa mortem*. Исключение со-

ставляют такие действия, которые predeterminedены природой узуфрукта и необходимы узуфруктуарию для осуществления своего права. В частности, если узуфрукт включает потребляемые вещи, то узуфруктуарий вправе распоряжаться ими, будучи обязанным при этом возвратить вещи такого же качества, количества и стоимости либо, если это невозможно, их эквивалент на момент прекращения узуфрукта (ст. 402 ГК РМ). Более того, узуфруктуарию, по общему правилу, предоставляется возможность полностью или частично сдавать внаем либо в аренду другому лицу движимую вещь, являющуюся предметом узуфрукта (ч. (2) ст. 398 ГК РМ). Однако сдача внаем (аренду) недвижимой вещи уже требует согласия номинального собственника. Если же узуфруктуарий обладает законным интересом в сдаче внаем (аренду) предмета узуфрукта, а номинальный собственник противится осуществлению данного интереса, право совершения распорядительного действий такого характера может быть истребовано узуфруктуарием в судебном порядке.

Все полученное в результате осуществления узуфрукта включается в активную часть имущества узуфруктуария, следовательно, кредиторы узуфруктуария могут обратиться взыскание на права, полученные по узуфрукту. При обращении взыскания принимаются во внимание права, принадлежащие номинальному собственнику. В свою очередь, кредиторы номинального собственника могут обратиться взыскание на его права с учетом прав, принадлежащих узуфруктуарию (ст. 405 ГК РМ).

По прекращении узуфрукта узуфруктуарий обязан возвратить номинальному собствен-

нику имущество в надлежащем состоянии. В случае гибели или повреждения имущества по вине узупфруктуария последний обязан возместить номинальному собственнику причиненные в связи с этим убытки. Прекращение узупфрукта в отношении недвижимости подлежит регистрации в реестре прав на недвижимое имущество (ст. 423 ГК РМ).

Различие в правовой природе сервитутов и узупфрукта отражается и на основаниях прекращения рассматриваемых прав. В частности, сервитут прекращается, если по тем или иным материальным причинам его осуществление невозможно, например, вследствие гибели обременяемой вещи или объективной невозможности ее полезного использования (прекращение обстоятельства, которое было основанием для установления сервитута). По этим же причинам сервитут в Республике Молдова в соответствии с положениями закона прекращается в случае перехода объекта обременения в публичную сферу публичной собственности при экспроприации, если он противоречит общественной необходимости, для которой будет использовано экспроприированное имущество. Как правило, сервитут – право бессрочное (постоянный сервитут), однако законом или соглашением сторон может предусматриваться установление сервитута на определенный срок (непостоянный сервитут). Для непостоянного сервитута истечение срока, на который он установлен, является основанием прекращения права сервитуария (п. с) ст. 440 ГК РМ; ср. п. 3) ч. 1 ст. 406 ГК Украины). По данному основанию прекращению подлежит и узупфрукт.

Предполагается, что сервитут устанавливается для нужд доми-

нирующего участка. По законодательству Республики Молдова, если сервитут не используется в течение десяти лет, он может быть прекращен по требованию заинтересованного лица. Однако срок, по истечении которого сервитут прекращается, может быть прерван, если один из участников общей собственности доминирующего земельного участка по отношению к остальным участникам общей собственности или узупфруктуарий доминирующего участка по отношению к номинальному собственнику начал осуществлять сервитут до истечения данного срока. Законодательство Украины устанавливает менее продолжительный – трехгодичный (непрерывный) срок, по истечении которого сервитут может быть прекращен, исходя из синтагмы п. 5 ч. 1 ст. 406 ГК Украины, в силу закона.

Сервитут может быть прекращен в результате выкупа этого права собственником участка, обремененного сервитутом, в случаях, когда это предусмотрено законом (например, в отношении сервитутов прохода) либо по соглашению сторон. Законодательство Украины предусматривает право собственника земельного участка требовать прекращения сервитута, если он препятствует использованию этого земельного участка по его целевому назначению. Сервитутное право считается прекратившимся с момента исключения соответствующей записи из реестра недвижимого имущества (ст. 440 ГК РМ). Узупфрукт, в соответствии со ст. 421 ГК РМ, может быть прекращен по требованию номинального собственника, если узупфруктуарий злоупотребляет пользованием имуществом, наносит ему ущерб либо допускает его разрушение. Диспозиция данной нормы предполагает оценку по-

ведению узупфруктуария при осуществлении им права.

Сервитут, равно как и узупфрукт, может быть прекращен по воле сервитуария в результате оформленного соответствующим образом отказа от права сервитута, в том числе, если отпала в нем необходимость (п. b) ст. 440 ГК РМ, ч. (1) ст. 420 ГК РМ; п. 2) ч. 1 ст. 406 ГК Украины). Отказ от сервитута осуществляется по правилам, предусмотренным для совершения распорядительных актов (сделок по распоряжению). Сервитут и узупфрукт прекращаются в результате соединения в одном лице собственников служащего и доминирующего земельных участков (п. а) ст. 440 ГК РМ, ч. (1) ст. 420 ГК РМ; п. 1) ч. 1 ст. 406 ГК Украины).

В свою очередь, узупфрукт как личное имущественное право прекращается смертью физического лица или ликвидацией юридического лица, в пользу которого был установлен (ч. (3) ст. 397 ГК РМ; п. 6) ч. 1 ст. 406 ГК Украины). В соответствии с ч. (2) ст. 420 ГК РМ узупфрукт прекращается в случае вынесения судебной инстанцией решения о расторжении обратной силой либо недействительности сделки, на основании которой лицо, установившее узупфрукт, приобрело статус собственника. Узупфрукт, согласно ч. (1) ст. 422 ГК РМ, прекращается при случайной гибели всего имущества, обременяющего узупфрукт (в случае частичной гибели имущества узупфрукт продолжает существовать в отношении оставшейся его части).

(Продолжение следует)