



## 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.

### *(Окончание. Начало № 10)*

Гражданское законодательство Республики Молдова предусматривает особые виды usufructов с ограниченным содержанием – **право пользования** (*usus*) и **право проживания** (*habitatio*). К этим правам применяются соответствующим образом положения об usufructe (ст. 427 ГК РМ). В соответствии с ч. (1) ст. 424 ГК РМ пользование является вещным правом в отношении имущества другого лица, в силу которого пользователь может пользоваться вещью и получать приносимые ею плоды, необходимые для удовлетворения своих собственных нужд и нужд своей семьи. Право пользования – вещное право, соответственно, ему присущи все признаки, характеризующие вещные права: его нельзя прекратить по воле номинального собственника в одностороннем порядке, даже при возмещении причиненных этим убытков; оно не прекращается по основаниям, предусмотренным для обязательственных прав. Видовым признаком права пользования служит его личный характер: оно предоставляет возможность пользоваться вещью и извлекать из нее полезные свойства исключительно в пределах удовлетворения правообладателем собственных потребностей, а также потребностей его семьи. Пользователь по общему

правилу не может претендовать на больший объем плодов, чем это необходимо для удовлетворения его собственных нужд и нужд его семьи. Следовательно, все, что получено в результате пользования вещью сверх нужд правообладателя и членов его семьи, принадлежит номинальному собственнику. Более того, объем права может быть ограничен актом, устанавливающим право пользования. Объектом права пользования могут быть движимые непотребляемые и недвижимые вещи, находящиеся в обороте.

Право проживания в гражданском законодательстве Республики Молдова рассматривается как вид usufructa. Согласно ч. (2) ст. 424 ГК, обладатель права проживания вправе проживать в жилище другого лица вместе со своим супругом и детьми, хотя бы он и не состоял в браке или не имел детей на момент установления данного права. Такая конструкция права проживания предусматривает вещное обременение жилой недвижимости собственника, устанавливаемое в интересах правообладателя, а также членов его семьи. К членам семьи, в соответствии со ст. 55 ЖК РМ [3], относятся совместно проживающие супруги, дети (в том числе усыновленные), в том числе любого из членов семьи, родители (усыновители). Другие лица могут быть признаны членами

семьи, если они постоянно проживают совместно и ведут общее хозяйство. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи, если они постоянно проживают совместно с нанимателем.

Право проживания известно и законодательству Украины. Как разновидность личного сервитута – право членов семьи собственника жилья на пользование этим жильем урегулировано нормами ГК Украины. В соответствии с ч. 1 ст. 405 ГК Украины члены семьи собственника жилья, проживающие совместно с ним, имеют право на пользование этим жильем в соответствии с законом. Согласно нормам ЖК Украины [4], к членам семьи собственника жилого помещения относятся супруга (супруг) собственника жилья (если относительно этого жилья у супругов не возникло право общей собственности), его (ее) дети и родители, а также другие лица, если постоянно проживают совместно с собственником жилья и ведут с ним общее хозяйство. Жилое помещение, которое они имеют право занимать, определяется при этом собственником. Таким образом, право проживания по законодательству Украины может обременить лишь собственность одного из членов семьи в пользу других ее членов, но не распространяется на случаи, когда возникает необходимость установить такое право в

отношении жилой недвижимости, принадлежащей третьим лицам.

Объектом права проживания является исключительно жилая недвижимость (жилище). Основанием установления права пользования и права проживания является юридический акт (сделка) или закон (ч. (3) ст. 424 ГК РМ). Право проживания *ipso jure*, в частности, устанавливается в отношении несовершеннолетних детей на жилую недвижимость, принадлежащую на праве собственности родителям (родителю). Дееспособные совершеннолетние лица могут установить право проживания соглашением с собственником. Право пользования (право проживания) может предусматриваться завещательным отказом (легатом). В таком случае легатарий, изъявив волю на установление соответствующего права, становится его правообладателем. Конструкция права проживания, закрепленная в ГК Украины, предусматривает, что основанием возникновения этого права служит факт проживания лица «вместе с собственником обремененного сервитутом жилья и общего с ним пользования этим жильем» [2, с. 637]. К установлению и прекращению права пользования, обременяющего недвижимость, и права проживания применяются положения о реестре недвижимого имущества.

Обладателями права пользования и права проживания могут быть исключительно физические лица. Как отмечалось выше, рассматриваемые права – личные, они могут осуществляться лишь теми физическими лицами, в пользу которых установлены. Право пользования и право проживания, будучи правами *intuitu personae*, не могут быть уступлены третьим лицам; вещь, обремененная этими правами, не может сдаваться внаем (аренду) ни правообладателем, ни номинальным собственником (ч. (1) ст. 425 ГК РМ). Пользователь или обладатель права проживания обязан нести необходимые расходы по содержанию имущества, обремененного соответствующим правом. Согласно ч. (2) ст. 425 ГК

РМ, пользователь или обладатель права проживания несет расходы по уходу за имуществом либо по его содержанию соразмерно части, которой он пользуется. Пользователь или обладатель права проживания, право которого распространяется только на часть имущества, вправе пользоваться удобствами, предназначенными для общего пользования (ст. 426 ГК РМ).

Законодательство Украины к числу самостоятельных вещных прав на чужие вещи относит право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (**эмфитевзис**). Заметим, что дискуссия о правовой природе эмфитевзиса возникает еще в римском праве. С одной стороны, это право рассматривается как разновидность аренды – личного отношения, а с другой – купли-продажи с реальным эффектом. Таким образом, конструкция эмфитевзиса изначально предусматривает установление как вещных, так и обязательственных прав. В классический период широкое распространение получает позиция, согласно которой эмфитевзис – это аренда, порождающая вещный эффект, поскольку эмфитевту предоставляется право на вещный иск аналогичный виндикационному иску. В юстиниановский период эмфитевзис признается вещным правом и рассматривался как право, подобное праву собственности, которое сложилось в отношении чужой вещи, но при этом правообладатель принимал на себя обязательство ежегодно выплачивать поземельный налог [1, с.410].

Итак, гражданское законодательство Украины рассматривает эмфитевзис как долгосрочное, отчуждаемое и наследуемое вещное право на чужое имущество, «которое состоит в предоставлении лицу права владения и пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей с целью получения плодов и доходов от него с обязанностью эффективно его использовать в соответствии с целевым назначением» [2, с.641].

Противоположную позицию

в отношении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд занял молдавский законодатель, определив его как обязательственную конструкцию *sui generis* – **аренда в сельском хозяйстве**. Арендой, в соответствии с ч. (1) ст. 911 ГК РМ, признается договор, заключаемый между одной стороной – собственником, узурфруктуарием или иным законным владельцем земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества (арендодателем) и другой стороной (арендатором), об их эксплуатации в течение определенного срока и по установленной цене. Наряду с нормами ГК, в Республике Молдова действует специальный Закон РМ «Об аренде в сельском хозяйстве» [6], целью которого является создание законодательной базы для упрочения арендных отношений в сельском хозяйстве, определение субъектов и объекта таких отношений, прав и обязанностей арендодателей и арендаторов.

Соответственно, распределение прав и обязанностей сторон, способы осуществления, прекращения и защиты права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд зависят от того, к какому типу отнесена соответствующая конструкция. Так, вещно-правовая природа эмфитевзиса по украинскому законодательству предполагает, что на правообладателя могут быть возложены в соответствии с условиями договора определенные обязанности, например, по уплате платежей за пользование земельным участком, но после установления эмфитевзиса, хотя бы договор об установлении этого права конструировался по консенсуальной модели. Поэтому осуществлению эмфитевзиса, в соответствии со ст. 125 ЗК Украины, предшествует установление границы земельного участка на местности.

Напротив, обязательственное начало аренды в сельском хозяйстве по молдавскому законодательству предполагает, что вещные эф-



факты – долгосрочное право пользования и владение, обеспечивающее осуществление этого права, – связаны фактом исполнения обязательственного права. Поэтому, если арендодатель отказывается передать или своевременно не передает в аренду указанное в договоре сельскохозяйственное имущество, арендатор вправе требовать расторжения договора. В свою очередь, арендодатель может требовать расторжения договора, если арендатор отказывается принять в аренду сельскохозяйственное имущество, указанное в договоре (ст. 14 Закона РМ «Об аренде в сельском хозяйстве»).

Эмфитевзис, в соответствии с законодательством Украины, – имущественное право, способное к отчуждению при жизни правообладателя и передаче в порядке наследования в случае его смерти. Таким образом, установленный эмфитевзис может быть отчужден на основании договора между предшествующим и следующим землепользователями. К такому договору не применимы правила о цессии, соответственно, согласия на совершение распорядительных действий в отношении этого права со стороны собственника земельного участка не требуется. Напротив, аренда в сельском хозяйстве по законодательству Республики Молдова – обязательственное отношение, и, следовательно, совершение определенных распорядительных действий *inter vivos* в отношении права аренды возможно с согласия арендодателя. Так, передача арендатором в субаренду предмета аренды, совершенная без согласия арендодателя, дает основание к расторжению договора аренды в судебном порядке.

К ограниченным вещным правам относится право пользования чужим земельным участком для застройки (**суперфиций**), нормы о котором нашли соответствующее отражение в гражданском законодательстве и Республики Молдова, и Украины. Суперфиций – это право, ограничивающее право собственника земельного участка – *superficies solo cedit*, на котором

другое лицо возвело строение. Оно представляет собой вещное обременение, устанавливаемое одним лицом для постоянного или долгосрочного владения строением (зданием или сооружением), построенным на земельном участке, принадлежащем другому лицу (право застройки). Таким образом, суперфиций – это наследственное и отчуждаемое право пользования чужим земельным участком для застройки и владения строением, возведенным на нем.

В соответствии с ч. (1) ст. 443 ГК РМ суперфицием является вещное право пользования земельным участком другого лица (несобственника земельного участка) с целью возведения и эксплуатации здания или сооружения над и под поверхностью этого участка либо эксплуатации существующего здания или сооружения. В ГК Украины суперфиций определен как право пользования земельным участком, предоставляемое собственником другому лицу для строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и других сооружений и зданий. При этом правило, закрепленное в ч. 1 ст. 413 ГК Украины, по сути, не дает определения суперфиция, а конкретизирует положение о праве собственника на совершение распорядительных действий в отношении земельного участка путем передачи его другому лицу под застройку. Представляется, что нормативная фиксация возможности совершения распорядительных действий в отношении собственного имущества представляется лишней: право собственности по своей природе предполагает свободу распоряжения объектом этого права.

Итак, суперфиций, будучи ограниченным вещным правом, обременяет земельный участок собственника. Это право предоставляет возможность суперфициарию возводить на чужом земельном участке строения и осуществлять их эксплуатацию. Речь идет не только о строениях, возведенных непосредственно на земельном участке, но и о строениях,

возводимых над земельным участком в пределах воздушного столба, на который распространяется право собственника этого земельного участка, а также на строения, возводимые под земельным участком, также в пределах, на которые распространяется право собственника данного земельного участка. Таким образом, осуществление суперфиция может быть связано с виадуками, подземными гаражами, подземными стоянками и тому подобными сооружениями.

Строение, возведенное на земельном участке, принадлежащем собственнику, в результате установления суперфиция не становится принадлежностью данного земельного участка. Строение (здание или сооружение) рассматривается как существенная составная часть права суперфиция (ч. (5) ст. 443 ГК РМ). При этом суперфиций – неделимое право, поэтому оно не ограничивается частью здания или сооружения (ч. (7) ст. 443 ГК РМ), а обременяет весь земельный участок. Иную позицию по данному вопросу занял законодатель Украины. В соответствии с ч. 2 ст. 415 ГК Украины землепользователь приобретает право собственности на здания (сооружения), возведенные на земельном участке, переданном ему для застройки. Независимо от того, как решается вопрос о праве на строение, следует иметь в виду, что суперфиций – преимущественное по отношению к собственности право. Следовательно, установление, осуществление и прекращение права собственности на земельный участок, с одной стороны, и на строение, возведенное на нем, – с другой, во всяком случае предполагает учет данного вещного обременения.

Суперфиций, по общему правилу, может осуществляться лишь в отношении застроенной площади либо площади, на которой предстоит воздвигнуть здание или сооружение, а также в отношении незастроенной площади, необходимой, в соответствии с характером либо назначением здания или сооружения, для обеспечения его

нормальной эксплуатации (ч. (2) ст. 443 ГК РМ). Таким образом, суперфиций может устанавливаться в отношении еще не возведенного строения, в том числе и под отлагательным условием, но этим условием, тем не менее, не может быть ограничен (ч. (3) ст. 444 ГК РМ). Однако суперфиций не может быть установлен под отменительным (резолютивным) условием (ч. (6) ст. 443 ГК РМ). Обусловлено это тем, что сделка, устанавливающая данное право, порождает вещный эффект с момента ее совершения при условии регистрации права, возникшего на ее основании, и существует даже в случае гибели или сноса здания или сооружения (ст. 445 ГК РМ).

Конкретные пределы права суперфиция устанавливаются законом или соглашением сторон. Землепользователь имеет право пользоваться земельным участком в объеме, установленном договором (ч. 1 ст. 415 ГК Украины). Законодательство Республики Молдова предусматривает, что в случаях, когда договором пределы осуществления суперфиция не определены, земельный участок, необходимый для осуществления суперфиция, обременяется сервитутом. Сервитут при этом рассматривается как акцессорное право, которое прекращается с прекращением права суперфиция (ч. (3) ст. 443 ГК РМ). Во всяком случае вещное обременение, установленное в пользу суперфициария, не прекращает права собственности на земельный участок. Собственник сохраняет правомочия в отношении земельного участка, однако, с учетом установленного обременения. Поэтому ч. 2 ст. 414 ГК Украины предусматривает, что собственник земельного участка имеет право владеть, пользоваться им в объеме, установленном договором с землепользователем. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не влияет на объем права собственника здания (сооружения) относительно пользования земельным участком.

Суперфиций – вещное право,

объектом которого являются земельные участки, соответственно, установление, осуществление, прекращение и защита этого права происходит по правилам, предусмотренным для прав на недвижимость. Учитывая, что суперфиций – преимущественное право, в реестре прав на недвижимое имущество в Республике Молдова оно регистрируется только под первой очередью. Причем, очередность регистрации права суперфиция не может быть изменена каким-либо актом (ст. 446 ГК РМ).

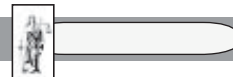
В отношениях с другими лицами (включая собственника земельного участка) права суперфициария имеют абсолютный характер защиты, поэтому в ч. (4) ст. 443 ГК РМ предусмотрено, что в отношении права суперфиция, если законом не предусмотрено иное, применяются соответствующим образом правила о праве собственности на недвижимость.

Право суперфиция может переходить к другим лицам в результате правопреемства, в том числе посредством сделок *inter vivos* или *causa mortem*. Право суперфиция можно отчуждать третьим лицам, оно может наследоваться, переходить в порядке правопреемства к реорганизуемому юридическому лицу, оно может быть предметом имущественного найма (ч. (3) ст. 443 ГК РМ). Таким образом, суперфициарий в отношении своего права может осуществлять распорядительные акты, направленные на отчуждение или обременение суперфиция другим имущественным правом. Причем, если строение уже возведено на участке, обремененном суперфицием, это право может отчуждаться либо обременяться ипотекой только вместе с обремененным земельным участком. Возможность отчуждения суперфиция или передачи его в порядке наследования предусмотрена частью 2 ст. 413 ГК Украины. При этом законодатель Украины не предусматривает обязанности извещать собственника земельного участка о предстоящем отчуждении суперфиция, поскольку закон не закрепляет за

последним преимущественного права на выкуп права пользования земельным участком. Напротив, законодательство Республики Молдова предусматривает, что собственник земельного участка, обремененного суперфицием, при отчуждении здания или сооружения обладает правом преимущественной покупки осуществляющейся по правилам, предусмотренным ст. 352 ГК РМ. Кроме того, при прекращении суперфиция права суперфициария в действующих договорах имущественного найма или аренды, объектом которых являлся суперфиций, переходят к собственнику земельного участка (ст. 453 ГК РМ). При этом собственник участка должен сохранить тот характер отношений с новым суперфициарием, который сложился с его предшественником в соответствии с условиями, имевшими место при установлении суперфиция [2, с.653].

Заметим, что по законодательству Республики Молдова суперфиций рассматривается как принципиально срочное право. Право суперфиция устанавливается на девять лет, если законом или соглашением сторон не установлен иной срок (ч. (2) ст. 444 ГК РМ). Напротив, законодатель Украины допускает установление бессрочного суперфиция: право пользования чужим земельным участком для застройки может быть установлено на определенный или на неопределенный срок (ч. 3 ст. 413 ГК Украины).

Суперфиций *inter vivos* устанавливается, как правило, распорядительной сделкой, направленной на определенный правовой эффект. Когда волеизъявления суперфициария и собственника относительно условий установления суперфиция совпадают – налицо соответствующий договор. Суперфиций также может устанавливаться двумя последовательными сделками, одна из которых совершается *causa mortem* – завещанием, а вторая – посредством принятия наследства, в состав которого включен установленный завеща-



нием суперфиций. Наконец, суперфиций может устанавливаться односторонней сделкой, например, при наследовании по закону, когда суперфиций входит в состав наследственной массы.

Помимо договора или завещания суперфиций в Республике Молдова может быть установлен *ope legis*. Так, согласно ч. (5) ст. 329 ГК РМ, если постройка сооружена частично на земельном участке строителя, а частично – на соседнем земельном участке, собственник – сосед может приобрести право собственности на всю постройку, выплатив строителю возмещение, при условии, что не менее половины застроенной площади находится на его участке. В этом случае он приобретает и право суперфиция на прилегающий земельный участок на весь срок существования постройки.

Суперфиций, как правило, – возмездное право. В соответствии с ч. (1) ст. 448 ГК РМ, если сделкой не предусмотрено иное, суперфициарий обязан выплачивать собственнику земельного участка в виде ежемесячных платежей сумму в размере установившейся на рынке платы за сдачу внаем с учетом характера земельного участка, района, в котором расположен участок, назначения здания или сооружения, а также любых иных критериев определения эквивалента пользования. Если на стороне суперфициария участвует несколько лиц, они несут перед собственником земельного участка солидарную обязанность по внесению периодических платежей (ч. (4) ст. 448 ГК РМ). Аналогично, ч. 1 ст. 414 ГК Украины предусмотрено, что собственник земельного участка, предоставленного для застройки, имеет право на получение платы за пользование им. Таким образом, даже если в договоре или завещании не определена плата за пользование участком, его собственник в любом случае имеет право требовать ее получения от суперфициария. Разумеется, стороны суперфиция могут прямо предусмотреть безвозмездный характер отношений.

Размер периодических платежей определяется на момент установления суперфиция. Гражданское законодательство Республики Молдова предусматривает возможность пересмотра размера платы за суперфиций в одностороннем порядке лишь в случае, когда экономические условия складываются таким образом, что неприменение этой меры ведет к нарушению справедливости. При этом пересмотр осуществляется с учетом изменившихся экономических условий и принципа справедливости (ч. (2) ст. 448 ГК РМ). Кроме платы за суперфиций или вместо нее договор о суперфиции, в соответствии с ч. 1 ст. 414 ГК Украины, может предусматривать право собственника земельного участка на получение доли от дохода землепользователя, если на земельном участке, обремененном суперфицием, построены промышленные объекты.

Обратим внимание, что законодательством Украины и Республики Молдова различным образом решается вопрос о последствиях неисполнения обязанности суперфициария по внесению платежей за пользование своим правом. Так, в Республике Молдова в случае невнесения суперфициарием периодических платежей в течение трех лет собственник земельного участка вправе требовать принудительного возмездного отчуждения суперфиция с торгов. При этом собственник земельного участка имеет право участвовать в торгах в качестве покупателя (ч. (3) ст. 448 ГК РМ). В Украине «невнесение платы за пользование не является основанием прекращения суперфиция, но предоставляет собственнику земельного участка право требовать взыскания с суперфициария задолженности по уплате указанных платежей в принудительном порядке» [2, с. 654-655].

Как и всякое вещное право, суперфиций прекращается только по основаниям, предусмотренным законом, по воле лиц – участников отношения или решением юрисдикционного органа по иници-

циативе заинтересованного лица. Прекращение суперфиция лишает суперфициария права воздвигать здание или сооружение либо его часть на чужом земельном участке. Право суперфиция – ограниченное вещное право, к которому применим общий для данных прав принцип: никто не может обременить собственную вещь. В соответствии с этим принципом, суперфиций прекращается совпадением в одном лице суперфициария и собственника земельного участка, обремененного суперфицием (п. б) ст. 449 ГК РМ; п. 1) ч. 1 ст. 416 ГК Украины). Право суперфиция прекращается истечением срока, на который было установлено (п. а) ст. 449 ГК РМ; п. 2) ч. 1 ст. 416 ГК Украины).

Право суперфиция может быть прекращено в одностороннем порядке по воле суперфициария в случае его отказа от права пользования (п. 3) ч. 1 ст. 416 ГК Украины), а также по требованию собственника земельного участка, обремененного суперфицием. Собственник земельного участка, обремененного суперфицием, получает право требовать прекращения суперфиция, если суперфициарий не воздвиг здание или сооружение в срок, оговоренный в сделке об установлении суперфиция, либо нарушил обязанность сохранения здания или сооружения, уже сооруженного на земельном участке (ст. 450 ГК РМ). Гражданский кодекс Украины предусматривает прекращение суперфиция в случае неиспользования земельного участка для застройки в течение трех лет подряд.

Поскольку, в соответствии с положениями молдавского законодательства, строение, возведенное на обремененном суперфицием участке, является принадлежностью суперфиция, прекращение этого права, соответственно, прекращает и право на строение. В этом случае строение передается собственнику земельного участка с обязанностью компенсировать стоимость приобретаемого строения. Собственник земельного участка, согласно ч. (2) ст. 451 ГК

РМ, обязан выплатить суперфициарию соответствующее возмещение за здание или сооружение. При этом возмещение не признается соответствующим, если оно покрывает не менее двух третей рыночной стоимости здания или сооружения. В обеспечение своего права на получение возмещения суперфициарий имеет предусмотренное ч. (1) ст. 452 ГК РМ право удержания здания или сооружения до выплаты ему собственником соответствующего возмещения. Требование возмещения может быть обращено на земельный участок. В этом случае оно погашается приобретением права на земельный участок. Поскольку суперфиций – преимущественное право, требование о выплате возмещения, обусловленного прекращением суперфиция по инициативе собственника земельного участка, подлежит удовлетворению преимущественно перед третьими лицами. Если право суперфиция при его прекращении обременено также ипотекой, ипотекодержатели обладают правом залога в отношении возмещения (ст. 453 ГК РМ).

Гражданское законодательство Украины, как было отмечено выше, предусматривает наделение застройщика правом собственности в отношении строения, возведенного на обремененном суперфицием участке. В таком случае при прекращении суперфиция возникает коллизия двух равноценных прав, принадлежащих разным лицам – права собственности на земельный участок и права собственности на строение. Эта коллизия, согласно ч. 1 ст. 417 ГК Украины, должна быть разрешена соглашением сторон суперфиция. Очевидно, что осуществление этих прав в отрыве друг от друга невозможно. Признание же преимущества одного равноценного (равнообъемного) права над другим таким же явно противоречит принципам осуществления гражданских прав. Тем не менее, ч. 1 ст. 417 ГК Украины предусматривает, что при прекращении суперфиция в случае недостижения соглашения между сторонами соб-

ственник земельного участка имеет право требовать от собственника здания (сооружения) его сноса и приведения земельного участка в состояние, в котором он был до предоставления его в пользование.

Если же снос здания (сооружения), размещенного на земельном участке, запрещен законом (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.) или является нецелесообразным в связи с явным превышением стоимости здания (сооружения) по сравнению со стоимостью земельного участка, суд может с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком постановить решение о выкупе собственником здания (сооружения) земельного участка, на котором оно размещено, или о выкупе собственником земельного участка здания (сооружения), или определить условия пользования земельным участком собственником здания (сооружения) на новый срок (ч. 2 ст. 417 ГК Украины).

К вещным правам на чужую вещь гражданское законодательство Республики Молдова относит **залог**. Известно, что залоговое право создает в пользу залогодержателя исключительное положение по отношению к определенной части чужого имущества. В отличие от других вещных прав, залог не имеет целью пользования вещью, а служит обеспечению прав и интересов залогодержателя (залогового кредитора). Залогодержатель при этом приобретает определенное (ограниченное) правомочие по распоряжению предметом залога и возможность получить известную сумму из стоимости его предмета. Получение части из стоимости предмета залога, удовлетворяющего требования залогодержателя, прекращает залог как вещное право.

Отметим, что в Украине нормы о залоге размещены в главе ГК, посвященной обеспечению исполнения обязательств. Наряду с ГК в Украине гражданско-правовые отношения, возникающие в связи с залогом, урегулированы Законом

Украины «О залоге» [8], действующем в части, не противоречащей гражданскому кодексу, а также Законом Украины «Об ипотеке» [9]. Отнесение залога к обязательственному праву связано со сложившимся ранее представлением о вещных правах. До недавнего времени вещные права, по сути, отождествлялись с правом собственности, которому были противопоставлены все остальные – обязательственные права. Соответственно, залог, в числе прочих прав, рассматривался как акцесорное обязательственное право, обеспечивающее надлежащее исполнение обязательства. Заметим, что само по себе размещение норм о залоге и ипотеке в разделах гражданского законодательства, относящихся к способам обеспечения исполнения обязательств, не изменяет правовую природу рассматриваемых институтов.

В Республике Молдова залоговые отношения, наряду с нормами о залоге, размещены в разделе ГК – «Другие вещные права», урегулированы также Законом «О залоге» [5] и Законом «Об ипотеке» [7]. Залог, в соответствии с ч. (1) ст. 1 Закона «О Залоге», это вещное обеспечение, на основании которого залогодержатель может обратиться взыскание на заложенное имущество, имея преимущество перед другими кредиторами, в том числе государством, в удовлетворении обеспеченного требования.

Таким образом, законодатель Республики Молдова определил залог как обеспечительное вещное право, предоставляющее залогодержателю возможность распорядиться предметом залога в порядке, предусмотренном законом, в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства. Цель установления залога – удовлетворение требований кредитора преимущественно перед третьими лицами. Такое удовлетворение становится возможным, поскольку залоговый кредитор наделен правом совершать распорядительные действия в отношении предмета залога. Конструкция за-



лога предусматривает сочетание вещных прав и установленных законом или договором обязательственных прав. В отличие от обязательственных отношений, права и обязанности в залоге возникают лишь вследствие установления вещного права.

Согласно ч. (1) ст. 454 ГК РМ, залог является вещным правом, на основании которого кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства, получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами, в том числе государством. Несмотря на то, что залог – вещное право, он связан с обеспеченным залогом обязательством и таким образом является акцессорным правом по отношению к обязательству, исполнение которого он обеспечивает. Если законом или договором о залоге не предусмотрено иное, залог обусловлен во времени длительностью обязательственного права, им обеспечиваемого (ч. (2) ст. 454 ГК РМ).

Залог – срочное право, поскольку оно связано с существованием обязательственного права (требования), исполнение которого оно гарантирует. Следовательно, залоговое право не может превышать срок исполнения обязательства, которое обеспечивает, ибо нельзя представить обязательство, исполнение которого не подлежит осуществлению в предусмотренный срок или, по крайней мере, в срок до момента утраты интереса кредитора в исполнении обязательства.

В Республике Молдова залог представлен двумя видами – зарегистрированным залогом (залог без лишения владения) и залогом (залог с лишением владения). При зарегистрированном залоге предмет залога остается во владении залогодателя или третьего лица, действующего от имени залогодателя. При залоге предмет залога передается во владение залогодержателя или третьего лица,

действующего от имени залогодержателя. По договору между залогодержателем и залогодателем предмет залога может находиться у залогодателя под замком и печатью залогодержателя (ч. (2), (3) ст. 455 ГК РМ). Разновидностями зарегистрированного залога в Республике Молдова признаны: ипотека – залог недвижимого имущества, зарегистрированный в реестре недвижимого имущества; предпринимательский залог – залог предприятия, который распространяется на все имущество предприятия, включая основные и оборотные средства, другое имущество и имущественные права, отражаемые в балансе предприятия; залог товаров, находящихся в обороте или в процессе переработки; залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем.

В ст. 575 ГК Украины видами залога названы: ипотека – залог недвижимого имущества, остающегося во владении залогодателя или третьего лица, и заклад – залог движимого имущества, передаваемого во владение залогодержателя или по его приказу – во владение третьему лицу. Другие виды залога движимого имущества – товаров в обороте или переработке, имущественных прав, ценных бумаг, а также ипотека урегулированы, соответственно, Законом Украины «О залоге» и Законом Украины «Об ипотеке».

Закрепление в нормативном материале гражданского законодательства Республики Молдова и Украины положений об ограниченных вещных правах (вещных правах на чужие вещи) позволяет утверждать, что сравнимые правопорядки в целом восприняли традиционную для европейского континентального права систему вещных прав. Анализ конструкций ограниченных вещных прав, нашедших отражение в ГК РМ и ГК Украины, свидетельствует о значительной схожести концепций, легших в основу построения системы вещных прав в национальном законодательстве Республики Молдова и Украины,

различия же – предопределены особенностями рецепции норм исследованных конструкций.

### Примечания:

1. Заметим, что этот принцип ограниченных вещных прав в некоторых правопорядках соблюдается не последовательно. Так, Германское гражданское уложение (ГГУ) допускает ограничение права собственности на собственную вещь собственным ограниченным правом, например, при объединении собственности и ограниченного вещного права при отчуждении или в порядке наследования (§ 889 ГГУ, абз. 2 § 1063 ГГУ, абз. 2 § 1256 ГГУ).

2. Само понятие «*possessio*» (владение) указывает на это, поскольку происходит от словосочетания «*potis-sedeo*» (восседаю в могуществе).

### Библиография:

1. Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты/Перевод с испанского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. – М., 2005.
2. Гражданский кодекс Украины: Комментарий. – Т. I. – Издание третье. – Х.: ООО «Одиссей», 2005. С. 619
3. Жилищный Кодекс Республики Молдова № 306 от 03.06.1983. Опубликовано: 03.07.1983 в Официальном Бюллетене № 6.
4. Житловий кодекс Української РСР// Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, додаток до № 28, ст.573.
5. Закон РМ «О залоге» № 449 от 30.07.2001. Опубликовано 02.10.2001 в Monitorul Oficial N 120, статья N 863.
6. Закон РМ «Об аренде в сельском хозяйстве» № 198 от 15.05.2003. Опубликовано 01.08.2003 в Monitorul Oficial N 163-166, статья N 650.
7. Закон РМ «Об ипотеке» № 142 от 26.06.2008. Опубликовано 02.09.2008 в Monitorul Oficial N 165-166, статья N 603.
8. Закон України «Про заставу» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 47, ст. 642
9. Закон України «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст. 313.
10. Земельний кодекс України// Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
11. Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право. – Кишинев, 2011.