

Дата поступления рукописи в редакцию: 03.04.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 30.04.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-4-476-482

МЯСОЕДОВ Валерий Сергеевич,
МФПУ «Синергия», аспирант, 3 курс,
e-mail: mail@law-books.ru

ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: ПЕРСПЕКТИВЫ ВНЕДРЕНИЯ В РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Аннотация. В настоящей статье исследуется система ограниченных вещных прав на земельный участок в российском гражданском праве - за пределами права собственности - сквозь призму их законодательной реформы. Автор анализирует действующие правовые конструкции пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и земельного сервитута, а также рассматривает неудавшиеся попытки закрепить в позитивном праве эмпфитевзис и право застройки (суперфиций) в рамках законопроекта № 47538-6/5. Исследование показывает, что ограниченные вещные права на земельный участок являются незаменимым инструментом согласования интересов собственников, государства и третьих лиц, а последовательность их реформирования определяет внутреннюю связность правового режима недвижимости в целом. Методологическую основу статьи составляют историко-правовой анализ, цивилистическая догматика и сравнительное правоведение.

Ключевые слова: ограниченные вещные права, земельный участок, сервитут, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, право застройки, эмпфитевзис, реформа вещного права, российское гражданское право, Гражданский кодекс.

MYASOEDOV Valery Sergeevich,
Synergy Moscow University of Finance and Management,
3rd-year PhD Student

OTHER REAL RIGHTS TO LAND PLOTS: PROSPECTS FOR INTRODUCTION INTO RUSSIAN LEGISLATION

Annotation. This article examines the system of limited real rights to land plots in Russian civil law - beyond the right of ownership - through the lens of legislative reform. The author analyzes the existing legal constructions of lifelong heritable possession, permanent (perpetual) use, and land easements, as well as the failed attempts to codify emphyteusis and the right of superficies (superficies) within the framework of Draft Law No. 47538-6/5. The study demonstrates that limited real rights to land plots are an indispensable tool for reconciling the interests of landowners, the state, and third parties, and that the consistency of their reform determines the internal coherence of the real estate legal regime as a whole. The methodological basis of the article comprises historical-legal analysis, civil law dogmatics, and comparative law.

Key words: limited real rights, land plot, easement, lifelong heritable possession, permanent (perpetual) use, right of superficies, emphyteusis, property law reform, Russian civil law, Civil Code.

Введение

Проблема ограниченных вещных прав на земельный участок занимает в современной российской цивилистике особое место: она сосредотачивает в себе противоречия между логикой частноправового регулирования и публично-правовыми ограничениями земельного законодательства, между необходимостью системной реформы и инерцией советских правовых конструкций. С одной стороны, отечественный правопорядок унаследовал от советского периода ряд гибридных

категорий - пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование, - юридическая природа которых остаётся дискуссионной, а их встроенность в систему вещных прав никогда не была концептуально завершена. С другой стороны, последовательные реформы гражданского законодательства, проводимые с 2009 года в рамках работы над законопроектом № 47538-6/5, обнажили острую потребность в модернизации и систематизации этого сегмента права с опорой на лучший европейский опыт [1].

Парадокс российской ситуации состоит в том, что действующее позитивное право формально закрепляет несколько вещных прав на земельные участки, между тем как в доктрине сохраняется глубокая неопределённость относительно их содержания, границ и соотношения между собой. Эта неопределённость влечёт вполне ощутимые практические последствия: она порождает многочисленные судебные споры, снижает стабильность оборота земельных участков и сокращает привлекательность ограниченных вещных прав как инструментов организации земельных отношений, что отмечается в исследовании О.И. Красова [2].

Цель настоящей статьи – системно проанализировать ограниченные вещные права, признаваемые российским правом в отношении земельного участка, оценить перспективы их реформирования в свете недавних доктринальных и законодательных разработок, а также сформулировать предложения *de lege ferenda*, способные укрепить внутреннюю согласованность системы. Компаративный метод занимает в исследовании значимое место: сопоставление с германской, нидерландской и французской моделями позволяет высветить логику выборов российского законодателя и наметить наиболее перспективные направления развития.

I. Ограниченные вещные права на земельный участок в действующем российском праве

Гражданский кодекс Российской Федерации признаёт, наряду с правом собственности, несколько вещных прав, предметом которых может выступать земельный участок. Статья 216 ГК РФ называет в числе таковых право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Последние два института относятся преимущественно к сфере деятельности публично-правовых юридических лиц; первые же три образуют ядро ограниченных вещных прав на земельный участок, обладающих абсолютной природой и действующих в сфере частноправового оборота [3].

Право пожизненного наследуемого владения является одним из наиболее показательных элементов советского наследия в российском земельном праве. Закреплённое в статье 265 ГК РФ и статьях 21–26 ЗК РФ, оно предоставляет гражданину правомочия владения и пользования земельным участком из государственных или муниципальных земель с возможностью перехода участка к наследникам. Правовая природа данного права неоднозначна: с точки зрения вещно-правовой конструкции оно характеризуется

абсолютностью и следованием за вещью, однако по происхождению и способу прекращения обнаруживает черты публично-правового титула, производного от административного акта предоставления [4].

В доктрине продолжается дискуссия о том, является ли право пожизненного наследуемого владения полноценным вещным правом или замаскированной административной концессией на землю. К.И. Скловский настаивал на том, что данное право не удовлетворяет классическим критериям вещного права, поскольку не наделяет носителя правомочием распоряжения и не даёт возможности извлечения плодов в техническом смысле цивилистики [5]. Е.А. Суханов, напротив, отстаивал вещно-правовую квалификацию, полагая, что абсолютный характер защиты и право следования достаточны для признания права вещным, независимо от особенностей его возникновения [6].

Право постоянного (бессрочного) пользования имеет иную судьбу. Урегулированное статьями 268–270 ГК РФ и статьями 20, 24 ЗК РФ, оно было существенно ограничено в субъектном составе после реформы 2001 года: физические лица и коммерческие организации обязаны переоформить данный титул либо в право собственности, либо в аренду. Данная политика законодателя отражает стремление к рационализации земельного владения путём сокращения числа конкурирующих оснований пользования и приведения фактических отношений в соответствие с конструкциями, предусмотренными гражданским законодательством [7].

Земельные сервитуты, регулируемые статьями 274–277 ГК РФ, составляют третью основу системы ограниченных вещных прав на земельный участок. Они предоставляют правообладателю возможность ограниченного пользования чужим земельным участком в целях прохода, прокладки коммуникаций, обеспечения водоснабжения и в иных предусмотренных законом случаях. Российский земельный сервитут обнаруживает концептуальную близость к сервитуту романо-германского права, однако не воспроизводит его в полной мере – прежде всего в части оснований возникновения и условий прекращения [8].

Вместе с тем действующий режим ограниченных вещных прав на земельный участок страдает рядом системных пробелов. Во-первых, российское право не знает полноценного права застройки: между тем экономическая реальность регулярно порождает ситуации, в которых инвестор возводит объекты на чужом земельном участке и стремится сохранить право собственности на постройки обособленно от права на землю. Во-вторых, эмпфитевзис – долгосрочное вещное

право, предоставляющее его носителю правомочия, близкие к правомочиям собственника, в обмен на уплату регулярного взноса, - в позитивном российском праве отсутствует, тогда как ряд европейских правопорядков превратил его в ключевой инструмент управления публичными земельными фондами и привлечения долгосрочных инвестиций [9].

II. Проект реформы ограниченных вещных прав: критический анализ законопроекта № 47538-6/5

Законопроект № 47538-6/5, разработанный во исполнение Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации 2009 года, представлял собой наиболее масштабную попытку модернизировать систему вещных прав с момента вступления в силу части первой ГК РФ. Опираясь на обширную сравнительно-правовую базу, авторы проекта предложили комплексную реформу раздела II Кодекса, затронувшую в том числе вопросы ограниченных вещных прав на земельные участки [10].

В числе принципиальных новелл законопроект вводил пять новых категорий вещных прав, предметом которых мог выступать земельный участок: эмпфитевзис, право застройки (суперфиций), узуфрукт, право личного владения и право приобретения чужой недвижимой вещи. Данная номенклатура явно ориентирована на пандектную традицию, получившую широкое распространение в европейском континентальном праве, и отражает стремление авторов проекта сформировать завершённую и логически непротиворечивую систему вещных прав [11].

Эмпфитевзис предполагался как долгосрочное - сроком от десяти до сорока девяти лет - вещное право на земельный участок, предоставляющее эмпфитевтарию правомочия пользования участком в сельскохозяйственных или лесохозяйственных целях, извлечения его плодов, возведения на нём строений и обременения своего права залогом. Встречным предоставлением служила обязанность уплаты ежегодного взноса (эмпфитевтического канона) и поддержания участка в надлежащем состоянии. В.В. Витрянский особо подчёркивал, что введение эмпфитевзиса отвечало бы насущным потребностям российского агропромышленного комплекса, поскольку обеспечивало бы фермерским хозяйствам долгосрочную правовую стабильность без принудительного приобретения земли в собственность [12].

Право застройки (суперфиций) задумывалось как механизм разрешения принципиальной для российского права коллизии между собственностью на земельный участок и собственностью на возведённые на нём объекты. Наделяя застрой-

щика самостоятельным вещным правом на поверхность чужого участка - то есть правом использовать её для строительства и сохранения возведённых объектов в составе своего имущества, - данная конструкция позволяла юридически оформить разрыв между титулом на землю и титулом на постройку без обращения к фикциям теории приращения и единого объекта недвижимости [13].

Между тем в своей окончательной редакции, принятой в декабре 2021 года в форме Федерального закона № 47538-6/12 о внесении изменений в часть первую ГК РФ, реформа оказалась существенно сужена по сравнению с первоначальным замыслом. Наиболее амбициозные положения, касавшиеся введения самостоятельного эмпфитевзиса и закрепления права застройки как общей категории вещного права, были исключены из итогового текста закона [14].

Причины сложившейся ситуации многообразны. На законодательный процесс оказало влияние сопротивление практических кругов, опасавшихся правовой неопределённости переходного периода. Немаловажную роль сыграли и доктринальные возражения: Е.А. Суханов, в частности, предупреждал, что механическое заимствование романистических категорий - права застройки и эмпфитевзиса - способно породить системные противоречия в кодексе, уже испытывавшем рецепцию германской пандектной модели [15]. Эти разногласия обнажают более глубокую проблему: сложность формирования системы вещных прав, которая была бы одновременно догматически последовательна и адаптирована к конкретным экономическим и институциональным условиям России.

III. Сравнительно-правовой анализ: европейские модели и их значение для российского права

Обращение к европейским системам ограниченных вещных прав на земельный участок обнаруживает разнообразие решений, способное плодотворно обогатить российскую дискуссию. Германское, нидерландское и французское право, несмотря на общую романо-германскую традицию, по-разному ответили на вопрос об организации ограниченных вещных прав на землю.

В германском праве *Erbbaurecht* - наследственное право застройки - является главным инструментом разграничения собственности на земельный участок и собственности на возведённые строения. Закреплённое специальным законом ещё в 1919 году и неоднократно модернизированное, оно предоставляет своему носителю отчуждаемое, наследуемое и ипотекоспособное вещное право на поверхность чужого участка,

управомочивающее его возводить и сохранять на нём постройки. Право устанавливается на определённый срок - как правило, от пятидесяти до девяноста девяти лет - и влечёт обязанность периодической уплаты поземельной ренты (Erbbauzins). По истечении срока строения переходят к собственнику земли с выплатой застройщику компенсации, исчисляемой исходя из стоимости объектов [16].

Германская модель Erbbaurecht представляет особый интерес для российского законодателя, поскольку предлагает апробированное решение проблемы соотношения земельного и строительного титула. Как обоснованно констатировал К. фон Бар в своих сравнительно-правовых исследованиях европейского вещного права, категория «права застройки» - под каким бы наименованием она ни фигурировала в различных правовых порядках - отвечает универсальной функциональной потребности рыночных экономик, основанных на частной земельной собственности: обеспечить лицу, которое не способно или не намерено приобрести участок, возможность возводить и эксплуатировать постройки в условиях полной правовой определённости [17].

Нидерландское право предлагает особенно систематизированный подход к данной проблематике. Burgerlijk Wetboek 1992 года закрепляет три самостоятельных ограниченных вещных права, предметом которых может являться земельный участок: erfpacht (эмфитевзис), opstalrecht (право застройки) и vruchtgebruik (узуфрукт). Erfpacht наделяет своего носителя правом владеть и использовать чужой земельный участок, получать его плоды и возводить на нём строения. Opstalrecht предоставляет управомоченному лицу возможность возводить и сохранять постройки на чужом участке в качестве самостоятельных объектов права. Принципиально важно, что оба права функционально разграничены: эмфитевзис ориентирован преимущественно на долгосрочное сельскохозяйственное или лесохозяйственное использование, тогда как право застройки нацелено прежде всего на инвестиционно-строительную деятельность [18].

Французское право долгое время отличалось отсутствием самостоятельного права застройки в тексте Гражданского кодекса: доктрина восполняла данный пробел, конструируя соответствующий институт на основе разрозненных норм об акцессии и временном праве пользования. Закон от 16 июля 1971 года и последующие реформы административной эмфитевтической аренды постепенно оснастили французское право инструментами разграничения земельного и строительного титула, однако систематической кодификации данного опыта так и не получил. Этот при-

мер наглядно демонстрирует, насколько затруднена интеграция новых категорий ограниченных вещных прав в систему права при отсутствии комплексной реформы вещного законодательства [19].

Сравнение рассмотренных систем позволяет извлечь принципиальный урок для российского права: успех реформы ограниченных вещных прав на земельный участок неразрывно связан с предварительной концептуальной работой по определению архитектуры системы вещных прав в целом и функционального назначения каждой из её категорий. Относительная неудача реформы 2021 года в части введения полноценной системы ограниченных вещных прав обусловлена именно отсутствием подобного системного видения и доминированием краткосрочных прагматических соображений над требованиями догматической последовательности [20].

IV. Перспективы реформирования - к систематизации ограниченных вещных прав на земельный участок в российском праве

Анализ пробелов действующего законодательства и опыта зарубежных правовых порядков позволяет сформулировать ряд предложений de lege ferenda, направленных на построение согласованной системы ограниченных вещных прав на земельный участок в российском праве.

Во-первых, введение самостоятельного права застройки представляется функционально неизбежным. На протяжении нескольких десятилетий российская хозяйственная практика воспроизводит ситуацию, при которой инвестор возводит объекты на земельном участке, принадлежащем государству, муниципальному образованию или частному лицу, тогда как ни один из имеющихся правовых инструментов - аренда земли, постоянное (бессрочное) пользование, государственная концессия - не обеспечивает правам застройщика достаточной юридической защиты и оборотоспособности. Введение права застройки по модели германского Erbbaurecht или нидерландского opstalrecht позволило бы заполнить этот пробел, предоставив застройщику абсолютное, отчуждаемое и ипотекоспособное вещное право [21].

Такое право целесообразно конструировать как срочное - на срок не менее десяти и не более ста лет - с обязанностью уплаты периодического взноса, размер которого определяется соглашением сторон. По истечении срока постройки должны переходить к собственнику земельного участка с выплатой застройщику справедливой компенсации. Условия залога права застройки следует урегулировать в законе прямо, с тем чтобы обеспечить его использование в качестве инструмента финансирования строительных проектов [22].

Во-вторых, реабилитация и модернизация эмфитевзиса необходимы для полноценного правового обеспечения долгосрочного сельскохозяйственного и лесохозяйственного землепользования. Действующее право пожизненного наследуемого владения плохо приспособлено к требованиям современной аграрной экономики: его продолжительность, ограниченная жизнью первоначального правообладателя и переходом к наследникам, не создаёт стимулов для долгосрочных инвестиций, а отсутствие правомочия возмездного отчуждения лишает аграриев существенного инструмента привлечения финансирования. Введение эмфитевзиса общего характера - устанавливаемого на определённый срок от десяти до сорока девяти лет, влекущего уплату ежегодного канона, отчуждаемого и ипотекоспособного - стало бы более адекватным ответом на потребности российского агросектора и вписалось бы в логику лучших европейских практик [23].

В-третьих, реформа земельного сервитута могла бы быть обогащена опытом германского и нидерландского права в части более чёткого разграничения сервитутов реальных - принадлежащих господствующему участку как таковому - и личных - установленных в интересах конкретного субъекта. Помимо этого, представляется целесообразным законодательно закрепить процедуру судебного пересмотра сервитута, утратившего разумное соотношение обременения и полезности, что позволит обеспечить гибкость регулирования в условиях динамичного изменения форм землепользования, с позиции Г.Ф. Шершеневича [24].

В-четвёртых, назрела необходимость урегулировать режим узуфрукта применительно к земельному участку, который в действующем позитивном праве практически не разработан. Земельный узуфрукт позволил бы юридически обеспечить ряд ситуаций, регулярно возникающих на практике: наследование с сохранением пожизненного пользования, установление узуфрукта в пользу пережившего супруга, внесение права пользования участком в качестве вклада в уставный капитал. Кодификация прав и обязанностей узуфруктуария земельного участка - в части бремени содержания, режима плодов и судьбы возведённых в период узуфрукта строений - существенно снизила бы правовую неопределённость, характерную для нынешнего положения дел [25].

Все перечисленные реформы предполагают в качестве необходимой предпосылки урегулирование соотношения Гражданского кодекса и Земельного кодекса в части регулирования вещных прав на земельный участок. Нынешний нормативный дуализм, распределяющий регулирова-

ние данной сферы между двумя кодексами с частично расходящимися концептуальными основаниями, остаётся постоянным источником коллизий и правовой неопределённости. Оптимальным выходом представляется либо концентрация регулирования вещных прав на земельный участок в ГК РФ при одновременном сведении ЗК РФ к регулированию административных и природоохранных аспектов землепользования, либо принятие специального координирующего закона, определяющего принципы разрешения коллизий между двумя кодексами.

Заключение

Анализ системы ограниченных вещных прав на земельный участок в российском праве рисует противоречивую картину: с одной стороны - унаследованные от советского периода гибридные конструкции, с трудом вписывающиеся в логику континентальной цивилистической традиции; с другой - амбициозные реформационные проекты, не получившие полноценной законодательной реализации. Законопроект № 47538-6/5, при всех своих концептуальных издержках, обладал тем несомненным достоинством, что чётко поставил принципиальные вопросы и предложил решения, опирающиеся на лучший европейский опыт. Закон от 21 декабря 2021 года задействовал лишь часть заложенного в нём потенциала.

Перспективы развития российского права в области ограниченных вещных прав на земельный участок определяются тремя взаимодействующими направлениями. Первое - введение полноценного права застройки, обеспечивающего правовую защиту инвестиций в объекты, возводимые на чужих земельных участках. Второе - модернизация эмфитевзиса как инструмента долгосрочного вовлечения сельскохозяйственных и лесных земель в хозяйственный оборот. Третье - систематизация земельного сервитута и узуфрукта в целях предоставления правоприменительной практике гибких и предсказуемых механизмов организации совместного землепользования.

Вместе с тем практическая отдача от перечисленных реформ будет достигнута лишь при условии предварительного разрешения структурного конфликта между ГК РФ и ЗК РФ - системного противоречия, которое по-прежнему остаётся главным препятствием для последовательного правового регулирования земельных отношений. Именно здесь доктрина призвана сосредоточить усилия, предлагая законодателю решения, одновременно догматически строгие и экономически жизнеспособные, - решения, отвечающие масштабу задач, диктуемых развитием земельного рынка современной России.

Список литературы:

- [1] Бевзенко Р.С. Гражданское право и земельное законодательство: некоторые проблемы соотношения // *Хозяйство и право*. - 2018. - № 4. - С. 26–41.
- [2] Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками как объект недвижимости // *Вестник гражданского права*. - 2017. - № 1. - С. 4–61.
- [3] Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства : промежуточные итоги. - 2-е изд. - М. : Статут, 2018. - С. 198–231.
- [4] Герасин С.И. Основы земельного строя России. - М. : Норма, 2016. - С. 55–79.
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // *Собрание законодательства РФ*. - 1994. - № 32. - Ст. 3301. - Ст. 130, 216, 265, 268, 274.
- [6] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ : с изм. и доп. // *Собрание законодательства РФ*. - 2001. - № 44. - Ст. 4147. - Ст. 20, 21, 24, 25.
- [7] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации : одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ*. - 2009. - № 11. - С. 6–99.
- [8] Красов О.И. Право частной собственности на землю. - М. : Юрист, 2000. - С. 23–37.
- [9] Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М. : Статут, 2000. - С. 67–89.
- [10] О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ // *Собрание законодательства РФ*. - 2001. - № 44. - Ст. 4148.
- [11] О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон № 47538-6/12 от 21 декабря 2021 г. // *Собрание законодательства РФ*. - 2021. - № 52. - Ст. 8724.
- [12] О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // *Собрание законодательства РФ*. - 2015. - № 29. - Ст. 4344. - Ст. 22, п. 9.
- [13] Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. - М. : Статут, 1998. - С. 197–210.
- [14] Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 мая 2013 г. № 17085/12 // *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ*. - 2013. - № 10. - С. 118–124.
- [15] Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - 5-е изд. - М. : Статут, 2010. - С. 419–445.
- [16] Скловский К.И., Костко В.С. Вещь и недвижимость как объекты права : некоторые теоретические проблемы // *Вестник гражданского права*. - 2020. - № 6. - С. 8–47.
- [17] Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк. - М. : Статут, 2017. - С. 154–168.
- [18] Суханов Е.А. Вещное право в системе частного права // *Вестник гражданского права*. - 2015. - № 3. - С. 6–33.
- [19] Третьякова Д.В. Земельный участок в системе объектов гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук. - М., 2014. - С. 95–112.
- [20] Федеральный законопроект № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://privlaw.ru/vs_info4. - (Дата обращения: 01.03.2026).
- [21] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М. : Статут, 2005. - С. 214–230.
- [22] Asser C., Mijnsen F.H.J., De Haan P. *Zakenrecht*. - Deventer : Kluwer, 2016. - S. 303–321.
- [23] Bar C. von. Why do We Need Grundstücke (Land Units), and What are They? On the Difficulties of Divining a European Concept of «Thing» in Property Law // *Juridica International*. - 2014. - Vol. 22. - P. 7–8.
- [24] Bergel J.-L. *Droit des biens*. - 3e éd. - Paris : Dalloz, 2020. - P. 78–94.
- [25] Westermann H.P. *Sachenrecht*. - 8. Aufl. - Heidelberg : C.F. Müller, 2011. - p. 712–745.

References:

- [1] Bevzenko R.S. Civil law and land legislation: some correlation problems//*Economy and law*. - 2018. - № 4. - S. 26–41.
- [2] Bevzenko R.S. Land plot with buildings as a real estate object//*Bulletin of Civil Law*. - 2017. - № 1. - S. 4–61.
- [3] Vitryansky V.V. Reform of Russian civil legislation: interim results. - 2nd ed. - M.: Statute, 2018. - S. 198–231.
- [4] Gerasin S.I. Fundamentals of the land system of Russia. - M.: Norma, 2016. - S. 55–79.
- [5] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ//*Collection of Legislation of the Russian Federation*. - 1994. - № 32. - Art. 3301. - Art. 130, 216, 265, 268, 274.
- [6] Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001: as amended//*Collection of Legislation of the Russian Federation*. - 2001. - № 44. - Art. 4147. - Art. 20, 21, 24, 25.
- [7] The concept of development of civil legislation of the Russian Federation: approved by the deci-

sion of the Council under the President of the Russian Federation on the codification and improvement of civil legislation of October 7, 2009//Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. - 2009. - № 11. - S. 6-99.

[8] Krasov O.I. Private ownership of land. - M.: Lawyer, 2000. - S. 23-37.

[9] Krashenninikov P.V. Ownership and other property rights to residential premises. - M.: Statute, 2000. - S. 67-89.

[10] On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of October 25, 2001 No. 137-FZ//Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2001. - № 44. - Art. 4148.

[11] On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation: Federal Law No. 47538-6/12 of December 21, 2021//Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2021. - № 52. - Art. 8724.

[12] On state registration of real estate: Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ//Collection of legislation of the Russian Federation. - 2015. - № 29. - Art. 4344. - Art. 22, item 9.

[13] Pokrovsky I.A. The main problems of civil law. - M.: Statute, 1998. - S. 197-210.

[14] Decree of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of May 28, 2013 No. 17085/12//Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. - 2013. - № 10. - S. 118-124.

[15] Sklovsky K.I. Property in civil law. - 5th ed. - M.: Statute, 2010. - S. 419-445.

[16] Sklovsky K.I., Kostko V.S. Thing and real estate as objects of law: some theoretical problems//Bulletin of civil law. - 2020. - № 6. - S. 8-47.

[17] Sukhanov E.A. Property law: scientific and educational essay. - M.: Statute, 2017. - S. 154-168.

[18] Sukhanov E.A. Property law in the private law system//Bulletin of civil law. - 2015. - № 3. - S. 6-33.

[19] Tretyakova D.V. Land plot in the system of civil rights objects: dis.... cand. jurid. sciences. - M., 2014. - S. 95-112.

[20] Federal Bill No. 47538-6/5 "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation" [Electronic Resource]. - Access mode: http://privlaw.ru/vs_info4. - (Accessed: 01.03.2026).

[21] Shershenevich G.F. Textbook of Russian civil law. - M.: Statute, 2005. - S. 214-230.

[22] Asser C., Mijnsen F.H.J., De Haan P. Zak-enrecht. - Deventer : Kluwer, 2016. - S. 303-321.

[23] Bar C. von. Why do We Need Grundstücke (Land Units), and What are They? On the Difficulties of Divining a European Concept of «Thing» in Property Law // Juridica International. - 2014. - Vol. 22. - P. 7-8.

[24] Bergel J.-L. Droit des biens. - 3e éd. - Paris : Dalloz, 2020. - P. 78-94.

[25] Westermann H.P. Sachenrecht. - 8. Aufl. - Heidelberg : C.F. Müller, 2011. - p. 712-745.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.