

Е. А. Манько

аспирант

Российский государственный торгово-экономический университет

### ПРИЗНАКИ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Разрешение вопроса о существенных признаках ограниченных вещных прав позволит избежать трудностей при установлении правовой природы тех или иных субъективных прав, обеспечит их надлежащее осуществление и защиту.

Признаки ограниченных вещных прав, с одной стороны, должны быть общими для всех вещных прав, коль скоро они являются составной частью последних, а с другой — обладать собственной спецификой, которая оправдывает их существование в качестве отдельной категории. Обычно, когда указывают характерные признаки вещных прав, то акцентируют внимание на характеристике вещных прав как прав абсолютных. По нашему мнению, это является существенным недостатком такого определения признаков вещных прав. Как отмечал Ю. С. Гамбаров, «вещные и обязательственные отношения будут видами родовых понятий абсолютных и относительных прав и не могут быть отличены друг от друга признаком, указанным в родовых понятиях»<sup>1</sup>.

Так, вещное право характеризуется как абсолютное право, защищенное против всех третьих лиц в противоположность обязательственному праву, защищенному только против конкретного лица. Во-первых, это ведет к смешению с более общей категорией абсолютных прав; во-вторых, это является не характеристикой признака права, а *последствием* отнесения права к категории вещного. Кроме того, даже если допустить, что защита против третьих лиц составляет признак вещного права, то следует признать, что таким же признаком обладают и исключительные, и личные неимущественные права, также входящие в категорию абсолютных, а значит, отличительным признаком именно вещных прав абсолютность быть не может; в-третьих, защита вещных прав в некоторых случаях не обладает принципом «против всех третьих лиц»<sup>2</sup>.

Представляется, что вредным следствием рассмотрения вещных прав только в купе с абсолютными стало явление, которое Е. А. Барина

<sup>1</sup> Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть. СПб., 1911.

<sup>2</sup> Например, защита вещного права на индивидуально-определенную вещь путем восстановления владения не применяется против добросовестного приобретателя в соответствии со ст. 234 ГК РФ; и напротив, обладатель ограниченного вещного права имеет иск и против собственника (в данном случае конкретного лица) в соответствии со ст. 305 ГК РФ.

характеризует так: «...они (цивилисты. — Прим. наше. — Е. М.) приходят к тому, что единственными существенными признаками, присущими всем вещным правам, могут служить лишь те, которые характеризуют вещные права как права абсолютные, а с учетом условности деления прав на абсолютные и относительные делают вывод о беспочвенности выделения вещных прав в самостоятельную категорию»<sup>3</sup>.

Вторым вредным последствием акцентуации вещного права как абсолютного является его понимание главным образом как обязанность всех третьих лиц воздерживаться от посягательств на объект данного права<sup>4</sup>. Приведенная позиция строится на тезисе о том, что права возможны лишь между лицами (так как «активную» составляющую права понимают как право собственника требовать от третьих лиц воздержания), а это ведет к отрицанию целесообразности категории вещного права уже такой аргументацией.

По нашему мнению, сущность вещного права, его «активная» составляющая заключается, прежде всего, в осуществлении господства над вещью. Поэтому следует согласиться в данном случае с Дернбургом: «Кто отождествляет право в субъективном смысле с дозволенностью воли, тот вместе с Виндшейдом должен прийти к заключению, что о дозволенном можно говорить в отношении лишь к лицам, а не вещам. *Кто же вместе с нами видит в субъективном праве участие в благах жизни, тот должен согласиться, что это участие выражается, прежде всего, в правах на вещи*»<sup>5</sup> (здесь и далее курсив в цитатах наш. — Е. М.)

В связи с этим считаем, что признаки вещного права следует выделять, исходя из его «активной» составляющей, определяющей его функциональную направленность, — возможности лица самостоятельно и непосредственно, своей волей извлекать полезные свойства из принадлежащей ему вещи. При этом не следует смешивать признаки собственно вещного права с таким последствием его квалификации, как абсолютность (защищенность против всех третьих лиц). Таким образом, исходя из смысла деления прав на вещные и обязательственные, полагаем, что у вещного права всего два определяющих признака:

- 1) особый объект — индивидуально-определенная вещь;
- 2) возможность непосредственного и независимого от других лиц извлечения из данной вещи полезных свойств управомоченным лицом<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Баринаева Е. А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей. М.: Норма, 2003. Вып. 6. С. 137—138.

<sup>4</sup> См.: Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 26.

<sup>5</sup> Цит. по: Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть. СПб., 1911.

<sup>6</sup> В отличие от обязательственного права, которое характеризуется тем, что цель обязательственного права достигается только через посредство обязанного субъекта. Кредитор получает вещь или удовлетворяет свой интерес только посредством действия или бездействия должника.

Спорной представляется точка зрения А. Б. Бабаева, который указывает, что «...основным, если не единственным последствием таких свойств (вещных прав. — Прим. наше. — Е. М.), как абсолютность и исключительность, является именно вещно-правовой иск, который, собственно, и сохраняет в себе все эти свойства. Разумеется, не следует забывать о том, что эти свойства ему присущи именно вследствие абсолютности и исключительности самого вещного права. Если помнить об этом обстоятельстве, для прикладных целей, для целей отграничения вещного права от всех иных субъективных прав (обязательственных, исключительных, корпоративных) вполне достаточно указать на вещь как на его предмет и на вещно-правовой иск как средство его защиты»<sup>7</sup>. Данный пример как раз иллюстрирует ситуацию, когда происходит подмена признака вследствие квалификации права как вещного. Кроме того, если под вещным иском понимать, например, истребование вещи из чужого незаконного владения или требование об устранении препятствий в пользовании вещью, такое право предоставлено, согласно ст. 305 ГК РФ, любому титульному владельцу, вне зависимости от того, опосредуется ли это владение обязательственным или вещным правом.

Негативным следствием длительного отрицания существования самостоятельной категории вещных прав представляется не только смешение категорий вещных и абсолютных прав, но и вещных и обязательственных. Если в советской цивилистике отрицание необходимости деления прав на вещные и обязательственные оправдывалось тем, что в ГК СССР 1964 г. помимо права собственности иных вещных прав не существовало<sup>8</sup>, то в настоящее время последствия такого отрицания проявляются в позиции, обосновывающей существование смешанных, вещно-обязательственных правоотношений<sup>9</sup>.

Между тем М. М. Агарков, несмотря на то, что он также отождествлял вещные и абсолютные права, указывал: «...в пределах одного и того же института могут быть правоотношения как *абсолютные*, так и *относительные*. Так, например, институт имущественного найма охватывает как вещные правомочия (право арендатора на пользование арендованной вещью — ст. 169, 170 ГК РФ), так и чисто обязательственные (право наймодателя на арендную плату)»<sup>10</sup> и делает вывод о том, что «вопрос о месте такого смешанного института в системе гражданского права (и в ГК РФ) является вопросом удобства изложения»<sup>11</sup>.

Именно такое положение вещей и обуславливает амбивалентность ограниченного вещного права, где собственник вещи определен, изве-

---

<sup>7</sup> Бабаев А. Б. Система вещных прав. М., 2006. С. 204.

<sup>8</sup> См.: Иоффе О. С. Советское гражданское право. М., 1958. С. 76.

<sup>9</sup> См.: Брагинский М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика. М., 1988. С. 113—130.

<sup>10</sup> Агарков М. М. Указ. соч. С. 30—31.

<sup>11</sup> Там же. С. 31

стен заранее, и одновременно данное вещное право защищается от посягательств со стороны любого третьего лица.

В качестве ремарки отметим, что точка зрения Ю. В. Тимониной, которая полагает, что «существование смешанных, вещно-обязательственных правоотношений признавалась также и О. С. Иоффе, и Д. М. Генкиным»<sup>12</sup>, представляется спорной. О. С. Иоффе не признавал существование смешанной категории вещно-обязательственных правоотношений и в принципе отвергал деление на вещные и обязательственные правоотношения, что же касается Д. М. Генкина, то он полагал, что рассмотрение права собственности в рамках абсолютного правоотношения неправильно, поскольку «если сам закон устанавливает всеобщую пассивную обязанность (не мешать действиям собственника по господству над собственной вещью), то выходит, что до нарушения правомочий собственника определенным лицом в установлении классических правоотношений (собственника с конкретными лицами) просто нет необходимости. В самом деле, всеобщая обязанность, именно в силу своего всеобщего характера, не нуждается в подтверждении и закреплении в правоотношениях»<sup>13</sup>.

Конечно, тенденции сближения вещных прав и обязательственных отмечались еще и в дореволюционной литературе<sup>14</sup>, но, разумеется, цивилисты не доходили до редукции понятий о вещных и обязательственных правах до степени их смешения. Дело в том, что дихотомия вещных и обязательственных прав составляет костяк пандектной системы, и роль их заключается не только в удобстве изложения, но и имеет практическую ценность — обуславливает их содержание, способы приобретения и прекращения, а также выбор способа защиты того или иного права. К. Д. Кавелин, говоря о сближении вещных и обязательственных прав, отмечает, что «между теми и другими *навсегда* останется существенное различие, которое состоит в том, что непосредственным предметом имущественных юридических отношений всегда будут реальные вещи или, по крайней мере, исключительное право их производить; а непосредственным предметом юридических отношений по обязательствам всегда останутся действия лиц, хотя бы эти действия и имели значение имуществ в виде ценностей или заслонялись теми реальными предметами, которые ими доставляются»<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Тимонина Ю. В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (общие положения) // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М. И. Брагинского. М., 2000. Вып. 2. С. 52.

<sup>13</sup> Цит. по: Гражданское право: Актуальные проблемы теории и практики / Под ред. В. А. Белова. М., 2008. С. 256.

<sup>14</sup> «...Вещные и обязательственные права взаимно обуславливаются и часто переходят друг в друга. Коренная противоположность вещных и обязательственных прав выражается резко только на первых ступенях развития права, когда все права выступают в гражданской жизни в своей конкретной оболочке и в строго типических формах» (см.: Гамбаров Ю. С. Указ. соч. С. 11—12).

<sup>15</sup> Кавелин К. Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам. СПб., 1879. С. 68.

Следовательно, если отбросить отождествление вещных прав с абсолютными (что было нами аргументировано), то мы зададимся вопросом: а только ли абсолютные правоотношения могут быть таким следствием квалификации того или иного права как вещного? И придем к выводу о том, что в рамках вещных прав могут существовать как абсолютные, так и относительные правоотношения. Основой их выделения в данном случае служит *круг субъектов*. Особенно ярко это проявляется на примере ограниченных вещных прав. Так, сервитутарий обладает правом непосредственно воздействовать на земельный участок (право прохода, проезда). При этом его отношения с собственником носят, безусловно, относительный характер, поскольку каждый из них конкретен (заранее определен). Одновременно данное право охраняется от любого третьего лица, и в данном случае, поскольку круг этих лиц заранее не определен, отношение можно характеризовать как абсолютное. Однако относительные правоотношения, возникающие при реализации вещного права, вовсе не свидетельствуют о том, что данное право следует причислять к обязательственному, оно не утрачивает своих вещных свойств: непосредственного извлечения полезных свойств из вещи путем активных действий.

Не затрагивая вопрос о соотношении дихотомии абсолютных и относительных правоотношений с регулятивными и охранительными нормами права, отметим все же, что возможность защиты против всех третьих лиц носит *охранительный характер*<sup>16</sup>. Таким образом, основной смысл указания на абсолютность вещных прав может быть сведен к напоминанию об их всецелой охране, которая обеспечивает, по существу, вообще все нормальные отношения между людьми. По мнению С. А. Муромцева, соблюдение другими лицами неприкосновенности его отношений, происходит ли оно по их собственной инициативе или по их бессилию, или же по принуждению, составляет общее условие существования вообще всех фактических отношений людей<sup>17</sup>.

Признаки, отграничивающие вещные права от обязательственных, а также соотношение категорий вещных и абсолютных прав, выявлены. При этом категория ограниченных вещных прав нуждается в выделении особых признаков, позволяющих полностью исключить их (прав) смешение с некоторыми обязательственными правами и обосновывающих их существование как самостоятельной категории в праве. Представляется, что ограниченные вещные права в российском праве обладают специальными признаками, позволяющими выделить их в самостоятельную категорию.

---

<sup>16</sup> При этом мы исходим из принятой точки зрения о том, что средства защиты права применяются, когда право уже нарушено, его охрана, в свою очередь, носит общий и превентивный характер и закреплена в нормах права, существует вне зависимости от того, нарушено право или нет.

<sup>17</sup> См.: Муромцев С. А. Определение и основное разделение права. СПб., 2004. С. 66.

Во-первых, *недвижимая вещь*, притом уже принадлежащая на праве собственности иному лицу, — это особый объект. Недвижимые вещи (особенно земельные участки) являются объектами особой ценности в силу своей уникальности. Классические ограниченные вещные права (сервитут, узуфрукт, суперфиций, эмфитевзис) начали появляться именно на *недвижимое имущество* в результате последовательного перехода от коллективных форм обладания к индивидуальным и до сих пор сохранили эту особенность.

Потребность в пользовании недвижимой вещью осталась, но эта недвижимая вещь уже осознавалась как *чужая*, а не как общая. Все это обусловило необходимость обеспечения баланса интересов собственников (в первую очередь, недвижимых вещей). Так, Ян Шапп высказывает следующую мысль: «...прежде всего, при помощи основополагающего для частного права принципа частной автономии можно продемонстрировать обе стороны подобной амбивалентности (страстных желаний и разума. — Прим. наше. — Е. М.). В частном праве отдельный человек свободен, поскольку он разумен и к тому же может отвечать за свои действия. Далее свобода рассматривается и как возможность самореализации отдельного человека, которой все другие лица и само государство не вправе противодействовать. Одинаковая степень самореализации для каждого человека ведет (таково основное либеральное убеждение) к наилучшему результату для всех.

Амбивалентности принципа частной автономии сторон соответствует амбивалентность права и его институтов. При этом было бы неправильным принимать во внимание лишь принуждение, которое право осуществляет в каждом конкретном случае. Более важным является *признание права людьми*, составляющее основу любого правового воздействия. Я абсолютно сознательно говорю здесь о праве и его институтах. Право собственности, договор, государство не просто являются предметами правового регулирования. Они представляют собой институты, в которых находит свое выражение человеческая необузданность и которые помогают дать ответ на вопрос, как же преодолеть конфликт»<sup>18</sup>.

Таким образом, последовательное введение ограниченных вещных прав, их признание обеспечило, с одной стороны, активное и полезное использование земли (эмфитевзис, суперфиций, узуфрукт) в том случае, когда собственник был не в состоянии его осуществить, а с другой — улучшение характеристик и возможностей полезного использования соседних земельных участков (путем установления предиальных сервитутов); тем самым был соблюден баланс интересов. Представляется, что именно в этом и состоит общая цель существования ограниченных вещных прав.

Е. А. Суханов также указывает, что «в российском гражданском праве все ограниченные вещные права (за исключением залога и права

<sup>18</sup> Шапп Я. Основы гражданского права Германии. М., 1996. С. 25—26.

удержания) имеют объектом недвижимое имущество (вещи)<sup>19</sup>. Вопрос об отнесении залога и права удержания именно к категории ограниченных вещных прав, представляется, однако, спорным и требует серьезного обоснования.

Следует отметить два нюанса, связанных с выделением такого особого признака ограниченных вещных прав, как их объект, который в данном случае в полной мере характерен для российского права, не признающего в качестве объекта вещного права *res incorporales*. В связи с этим объектом ограниченных вещных прав в принципе может быть только материальная вещь.

Гражданское право Франции и Германии позволяет в определенных случаях устанавливать отдельные вещные права на иные вещные права (в том числе во Франции возможна конструкция «узуфрукт, обременяющий узуфрукт»)<sup>20</sup>.

Однако в этом случае те права, на которые может быть распространено ограниченное вещное право, признаются *недвижимостью*. Так, ст. 526 Французского гражданского кодекса (далее — ФГК) устанавливает, что недвижимостью по предмету, к которому они относятся, являются узуфрукт на недвижимые вещи; сервитуты и земельные повинности; иски по истребованию недвижимого имущества. Также в силу § 96 Германского гражданского уложения (далее — ГГУ) права, связанные с правом собственности на земельный участок, признаются его составными частями. Это означает, что они не могут быть отделены от земельного участка (который признается недвижимой вещью) и быть предметом отдельных прав.

Другим нюансом является то, что узуфрукт, который чаще всего устанавливается на недвижимые вещи, может иметь своим объектом и движимую вещь (§ 1032 ГГУ, ст. 581 ФГК). Впрочем, такое положение является исключительным, характерным только для данного ограниченного вещного права.

Во-вторых, основным признаком, позволяющим отвести ограниченным вещным правам особую нишу в регулировании имущественных отношений, отграничить их, с одной стороны, от права собственности, а с другой — от обязательственных прав, следует признать *определенность их содержания законом*. Так, собственник вправе извлекать полезные свойства из вещи по своему усмотрению — или не извлекать их, он свободен в распоряжении вещью с соблюдением предписаний законодательства. Законодательство большинства европейских стран содержит ограничение правомочий собственника «законом или регламентом» (ст. 544 ФГК); «насколько тому не препятствует закон или права третьих лиц» (§ 903 ГГУ). Когда в обладании собственника находится недвижимое имущество, он, разумеется, стеснен общими ограниче-

<sup>19</sup> Гражданское право: Учеб.: В 4 т. / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: БЕК, 2005. Т. 1: Общая часть. С. 315.

<sup>20</sup> См.: Шанн Я. Указ. соч.

ниями, связанными со значимостью недвижимых вещей, в особенности земельных участков, их ценностью. Однако собственник, в случае изменения целей использования земельного участка, вправе инициировать рассмотрение вопроса, например о переводе земель из одной категории в другую (в соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»). Если речь идет о помещении, собственник вправе инициировать его перевод из категории «жилого» в «нежилое» помещение.

В противоположность этому обладатель ограниченного вещного права стеснен целевым назначением объекта, в частности, инициировать перевод земельного участка из одной категории в другую он вправе лишь при согласии правообладателя (надо понимать, собственника) земельного участка (п. 3 ст. 2 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Содержание ограниченного вещного права жестко предопределено нормами объективного права, что оказывает влияние, в том числе на содержание правомочий обладателя. Так, если речь идет о сервитуте, ФГК и ГГУ содержат достаточно подробный перечень оснований их установления и содержания.

Например, хотя ст. 686 ФГК (о реальных сервитутах) содержит формулировку «собственникам разрешается устанавливать в отношении своей собственности или в пользу своей собственности такие сервитуты, какие им угодно», однако далее идут детальные и существенные оговорки, определяющие цель сервитута: «с тем, однако, чтобы установленные обременения возлагались не на лицо и не в пользу лица, но исключительно на имущество или в пользу имущества и при условии, что эти обременения не противоречат публичному порядку».

Порядок использования сервитута также определяется законом (при отсутствии соответствующих условий в правоустанавливающем документе). Дальнейшая конкретизация предусмотрена ст. 686 ФГК: «...сервитуты устанавливаются или для использования строений, или для использования земельных участков». Законодательство России о сервитутах недостаточно детализировано в этом отношении. Между тем из анализа судебной практики можно сделать вывод о том, что абсолютное большинство сервитутов устанавливаются для проезда (прохода), либо для прокладки инженерных коммуникаций, как это и предусмотрено ст. 1 Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», т.е. на практике их установление соответствует примерному перечню, предусмотренному законом.

Если речь идет о праве застройки (суперфиции), то очевидно, что речь идет о целевом предоставлении земельного участка именно с целью застройки. Что же касается узуфрукта и эмфитевзиса, хотя они и предоставляют своим обладателям широкий объем полномочий, но при этом в законе прямо закреплено, что узуфруктуарий обязан сохранять субстанцию вещи при пользовании и владении ею (ст. 578 ФГК;



§ 1036 ГГУ). Предусмотрены и санкции за превышение своих полномочий узупфруктуарием. Так, в соответствии с § 1053 ГГУ, если пользователь превысит предоставленные ему права пользования вещью и продолжит ее использование, несмотря на сделанное собственником предупреждение, собственник может предъявить иск о воздержании от определенных действий. Тем самым обеспечивается использование вещи сообразно целевому назначению узупфрукта.

Следовательно, основное отличие ограниченных вещных прав от права собственности заключается в том, что при установлении их самим законом всегда определено содержание последних. Подтверждение этой мысли можно проиллюстрировать следующим образом на примере Германии: «...если возникает вопрос, какую договорную конструкцию сервитута выбрать сторонам — узупфрукт или ограниченный личный сервитут, — доктринальные воззрения и судебные решения в этом вопросе сходятся прежде всего в следующем: необходимо знать цель, которой руководствуются стороны при заключении вещного договора...»<sup>21</sup>.

Это естественно — ведь собственник должен иметь гарантии сохранности своей ценной вещи, в отношении которой обладатель ограниченного вещного права на протяжении длительного времени будет осуществлять непосредственное господство.

Что касается отграничения ограниченных вещных прав от обязательственных, то для обязательственных прав, предполагающих владение или пользование вещью, обязательным условием является *обязанность должника перед кредитором (например, уплата денежной суммы по договору аренды), неисполнение которой влечет прекращение права владения и пользования вещью у должника*; при ограниченном вещном праве такая ситуация невозможна. Так, хотя сервитут может предполагать возмездное пользование земельным участком, однако способ прекращения сервитута вследствие неуплаты сервитуарием платежей законодательно не предусмотрен. Представляется, что в данном случае собственник вправе лишь предъявить требование о взыскании убытков.

2008, № 2

78

Прекращение вещного права возможно только при нарушении порядка владения или пользования вещью, например при изменении субстанции вещи узупфруктуарием или неосуществлении застройки на протяжении определенного периода времени, или злоупотреблений при пользовании вещью сервитуарием.

В-третьих, отличительным признаком ограниченных вещных прав, вытекающим из значимости объекта, является их *публичность*. Она достигается посредством обязательной государственной регистрации ограниченных вещных прав. Публичность является признаком, а не последствием отнесения того или иного права к категории ограниченных вещных прав, поскольку законодательство связывает само воз-

<sup>21</sup> Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004. С. 294.

никновение ограниченного вещного права с моментом его государственной регистрации. Таким образом, государственная регистрация несет и легитимирующую функцию для обладателя ограниченного вещного права.

Что касается иных признаков вещных прав, очевидно, что *вещный характер защиты*, как уже было аргументировано, является следствием отнесения того или иного права к числу вещных, в таком же качестве нужно рассматривать и *право следования*. Данные характеристики ограниченных вещных прав обыкновенно выводят из предписаний ст. 216 ГК РФ.

Признак *производности* от права собственности, разумеется, присущ ограниченному вещным правам, если рассматривать его в том смысле, что без права собственности на вещь невозможно и существование ограниченного вещного права. В остальном же ограниченные вещные права являются самостоятельными и не зависимыми от права собственности, поскольку, как уже неоднократно отмечалось, означают непосредственное активное извлечение полезных свойств из чужой вещи. Однако при таком понимании производного характера можно сказать, что и купля-продажа, и дарение, и мена невозможны без права собственности на вещь, просто в случае описания данных договоров обычно внимание на титуле не акцентируется. Указание на производность от права собственности также было бы значимым в случае, если бы кроме права собственности в России признавалось и такое производное вещное право, как владение (которое рассматривается в качестве самостоятельного права во многих странах, в том числе Германии, Франции, Италии, а также в Республике Молдова и Украине).

Признак *бессрочности*, обыкновенно рассматриваемый применительно к вещным правам, был обоснованно подвергнут критике Ю. К. Толстым: «...бессрочный характер из всех вещных прав присущ, пожалуй, лишь праву собственности»<sup>22</sup>.

Все указываемые дополнительные признаки призваны лишь более полным образом *описать* вещные права, чаще всего ориентируясь именно на право собственности без учета специфики ограниченных вещных прав.

Таким образом, *ограниченное вещное право — это зарегистрированное в установленном законом порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право субъекта осуществлять непосредственное господство над индивидуально-определенной недвижимой вещью, принадлежащей на праве собственности другому лицу, содержание и пределы которого прямо установлены законодательством, защищаемое специальными вещно-правовыми способами*.

<sup>22</sup> Гражданское право: Учеб.: В 3 т. / Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М., 2005. Т. 1. С. 395.