

## Вещные права на земельные участки в РФ и Великобритании: догматический подход против прагматизма

**Аннотация.** Сравнение феномена вещных прав в двух неродственных правовых системах представляет интересную задачу с позиции методологии. Упрощающим фактором является то, что английское право в своих истоках испытало сильное влияние римского права, однако развивалось особняком от континентально-правовых систем. В результате с использованием одной и той же терминологии в сфере вещных прав в РФ и Великобритании сформировались различные взгляды на природу вещных прав на земельные участки. В статье посредством анализа правовых конструкций вещного права в обеих странах достигается цель по уточнению содержания спорных терминов и классификаций, существующих в вещном праве РФ; определяются перспективы развития отечественных концепций вещных и абсолютных прав с учетом зарубежного опыта. Допустимость сравнения вещных прав на земельные участки предопределяется использованием в обеих странах сходных юридических приемов, а также заимствованной из римского права терминологией. В статье обосновывается тезис о допустимости использования в качестве сравнительно-правового метода исследования аналитической концепции права У. Н. Хохфельда. Фундаментальные различия в обеих правовых системах будут заключаться в представлении об объекте вещного права на земельные участки, о месте вещного права в классификации прав, в структуре и содержании соответствующего правового отношения. С учетом проведенного анализа правового регулирования вещных прав на земельные участки в двух странах, теоретических положений обосновывается вывод о необходимости сохранения в отечественном праве представления об абсолютной природе вещных прав.

**Ключевые слова:** вещное право; вещные права на земельные участки; реформа вещных прав; абсолютное право; абсолютное правоотношение; теория правоотношения; теория права; компаративистика; сравнительно-правовая методология; методология сравнительно-правовых исследований; У. Н. Хохфельд.

**Для цитирования:** Семякина А. В. Вещные права на земельные участки в РФ и Великобритании: догматический подход против прагматизма // Актуальные проблемы российского права. — 2021. — Т. 16. — № 7. — С. 179–191. — DOI: 10.17803/1994-1471.2021.128.7.179-191.

---

© Семякина А. В., 2021

\* Семякина Анна Васильевна, преподаватель кафедры гражданского права Западно-Сибирского филиала Российского государственного университета правосудия, г. Томск  
ул. Обруб, д. 4, г. Томск, Россия, 634050  
siemiakina.anna@mail.ru

## Property Rights to Land Plots in the Russian Federation and Great Britain: Dogmatic Approach against Pragmatism

**Anna V. Semyakina**, Lecturer, Department of Civil Law, West Siberian Branch of the Russian State University of Justice, Tomsk  
ul. Obrub, 4, Tomsk, Russia, 634050  
siemiakina.anna@mail.ru

**Abstract.** Comparison of the phenomenon of property rights in two unrelated legal systems is an interesting task from the point of view of methodology. A simplifying factor is that English law in its origins was strongly influenced by Roman law, but developed apart from continental legal systems. As a result, using the same terminology in the field of property rights in the Russian Federation and Great Britain, different views have been formed on the nature of property rights to land plots. The paper analyzes the legal structures of real law in both countries and achieves the goal of clarifying the content of controversial terms and classifications existing in the real law of the Russian Federation; taking into account foreign experience the author determines the prospects for the development of domestic concepts of real and absolute rights. The admissibility of comparing property rights to land plots is predetermined by the use of similar legal techniques in both countries, as well as terminology borrowed from Roman law. The paper substantiates the thesis on the admissibility of using the analytical concept of law of W. N. Hohfeld as a comparative legal method of research. Fundamental differences in both legal systems will be in the idea of the object of property rights to land plots, the place of property rights in the classification of rights, in the structure and content of the corresponding legal relationship. Taking into account the analysis of the legal regulation of property rights to land plots in the two countries, theoretical provisions substantiate the conclusion about the need to preserve the idea of the absolute nature of property rights in domestic law.

**Keywords:** property law; property rights to land plots; reform of property rights; absolute right; absolute legal relationship; theory of legal relationship; theory of law; comparative studies; comparative legal methodology; methodology of comparative legal research; W. N. Hohfeld.

**Cite as:** Semyakina AV. Veshchnye prava na zemelnye uchastki v RF i Velikobritanii: dogmaticheskiy podkhod protiv pragmatizma [Property Rights to Land Plots in the Russian Federation and Great Britain: Dogmatic Approach against Pragmatism]. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*. 2021;16(7):179-191. DOI: 10.17803/1994-1471.2021.128.7.179-191 (In Russ., abstract in Eng.).

### Введение

Правовые системы Великобритании и РФ принадлежат к двум самым распространенным типам правовых систем. Мир компаративистики делится на два лагеря. Часть исследователей акцентирует внимание на различиях и невозможности конвергенции этих правовых систем<sup>1</sup>.

Однако большинство компаративистов, наоборот, отмечают взаимовлияние правовых систем, взаимопроникновение отдельных институтов одной правовой системы в правовую материю другой<sup>2</sup>. Тенденция в современной компаративистике к допущению возможности сравнения правовых систем объясняется также отходом от методологии строгого формального сравнения в

<sup>1</sup> Legrand P. European Legal Systems Are Not Converging // *The International and Comparative Law Quarterly*. 1996. Vol. 45. № 1. P. 52–81.

<sup>2</sup> Пожалуй, наиболее глобальным в области выявления общих черт европейского частного права можно считать Проект Тренто (Trento project — Common core of European Private Law), проводимый с 1995 г. по настоящее время и объединяющий в исследовательские группы ведущих компаративистов мира (Mauro Bussani, Ugo Mattei, Hein Kötz, Mathias Reimann, Antonio Gambaro и др.).

пользу динамического подхода и функционализма<sup>3</sup>. В то же время динамический подход в сравнительно-правовых исследованиях не может не опираться на первоначальный аналитический подход. Сложность применения аналитического подхода в компаративистике обуславливается различиями в формулировке юридических понятий в различных странах, описательностью большинства юридических конструкций. В результате исследователи-компаративисты практически единодушно приходят к выводу о необходимости использования при анализе правовых конструкций различных правовых систем универсальной и независимой правовой терминологии<sup>4</sup>, однако единства взглядов по поводу того, какой она должна быть, в компаративной юриспруденции пока не достигнуто.

В то же время практическая значимость сравнительно-правовых исследований подкрепляется объективным процессом глобализации частного права. В настоящий момент актуален вопрос стандартизации вещных прав на недвижимость в границах государств не только Европы (European Civil Code), смешанных юрисдикций, но также и Азии. Если в отношении унификации раздела обязательственного права большинство исследователей единодушны, то мнения по вопросу о целесообразности унификации раздела вещных прав на земельные участки разнятся. Применительно к отечественному правопорядку ближайшей задачей законодателя является создание эффективной системы вещных прав на земельные участки с учетом зарубежного опыта регулирования, в том числе опыта стран, не принадлежащих к странам романо-германской правовой семьи. Таким образом, сравнительно-правовые исследования в сфере вещных прав на земельные участки являются актуальными и для стран Европы, и для России.

## 1. Различия в объекте

Категория вещного права в РФ и Великобритании будет различаться по объекту. В Великобритании со времен феодализма утвердилось представление о том, что объектом вещного права на земельный участок является правооснование — титул, определяющий правовое положение управомоченного лица по отношению к вещи (estate, title). В судебных прецедентах подчеркивается различие между земельным участком как материальным объектом и титулом на земельный участок — объектом вещного права<sup>5</sup>. Сохранение идеи титула в качестве объекта вещного права на земельные участки в Великобритании на современном этапе имеет важную практическую основу. В частности, посредством идеи титула в английском праве обосновывается идея одномоментного права собственности на земельный участок различных лиц (concurrent ownership), а также закрепляется возможность определять права будущих собственников на недвижимость (future interests). Например, посредством одного распоряжения собственник земельного участка может передать другому лицу право собственности на определенных условиях, при наступлении которых право собственности перейдет к третьему лицу или перейдет обратно к первоначальному собственнику.

В отечественной юриспруденции большинство цивилистов объектом вещного права признают вещь как материальный объект. В то же время вещные права в РФ могут возникать также и на часть вещи, долю в праве на вещь. Нельзя не отметить, что земельный участок как объект вещного права, правового господства лица, равно как и иные признаваемые в РФ объекты вещного права — земля, часть земельного участка, доля в праве, представляют собой либо условную часть пространства, либо часть права,

<sup>3</sup> Sacco R. Legal Formants: A Dynamic Approach to Comparative Law // American Journal of Comparative Law. 1991. Vol. 39. № 1. P. 1–34.

<sup>4</sup> Van Hoelcke M. Hohfeld and Comparative Law // International Journal for the Semiotics of Law. 1996. Vol. 9. № 26. P. 185–201.

<sup>5</sup> Walsingham [1573] 2 Plowd 547.

не сводимого по своему содержанию к единому праву собственности.

Таким образом, несмотря на различия в представлениях об объекте вещного права на земельные участки, в обеих странах для обозначения объекта вещного права используется прием юридической фикции.

Данный прием не является случайным в обеих правовых системах. С одной стороны, можно утверждать, что вся юридическая материя есть не что иное, как совокупность юридических фикций (права и обязанности, правоотношения, юридические факты и др.)<sup>6</sup>. В то же время применительно к объектам прав прием юридической фикции в обеих правовых системах был заимствован из римского права для создания юридических связей людей по отношению к объектам, которые могут существовать только в правовой реальности. То есть помимо первого уровня абстрагирования, когда мы говорим о правах и об обязанностях, применению приема юридической фикции способствуют и особые свойства материального объекта господства. Наконец, использование такого приема в отношении одного материального объекта господства — земельного участка — в обеих странах объясняется также особой ценностью объекта в гражданском обороте, необходимостью учета прав на него.

## 2. Различия в подходе к классификации

Второе последствие феодализма, укоренившееся в английском праве, заключается в признании титулов собственников на земельные

участки лишь объектами держания — *tenure*. И, как следствие, в признании соответствующих прав относительными, производными от прав верховного собственника — монарха. Идея о том, что вещные права на землю в Великобритании относительны, активно распространяется среди российских цивилистов<sup>7</sup>. В то же время многие английские юристы все чаще подчеркивают историчность и условность идеи держания земли — *tenure*, недопустимость произвольного изъятия земельных участков по воле органов публичной власти, принцип неотчуждаемости зарегистрированного титула собственника<sup>8</sup>. В современных работах английских авторов права Короны на землю трактуются с помощью концепции верховного титула — *radical title*<sup>9</sup>. То есть права Короны на землю отождествляются с правами суверена и правом суверенитета, а не с правами реального собственника.

Кроме того, в английском праве, хотя и выделяются категории вещного и обязательственного права, отсутствует идея их противопоставления друг другу<sup>10</sup>. Вместо этого акцентируется внимание на практическом различии этих прав, которое заключается в степени «связанности правом» (*binding effect*) третьими лицами<sup>11</sup>. Вещные права на земельные участки в Великобритании разграничиваются по своей противопоставимости третьим лицам на права по общему праву и праву справедливости — *legal* и *equitable*. Общим для вещных прав обеих категорий на землю в английском праве является то, что они связывают третьих лиц, не являющихся участниками правоотношения. Однако такой эффект различен: права *legal* действуют

<sup>6</sup> *Del Mar M., Twining W. Legal Fictions in Theory and Practice // Law and Philosophy Library. 2015. Vol. 110. P. 16–20.*

<sup>7</sup> *Иванов А. А. Экономические основания вещных прав // Закон. 2015. № 12.*

<sup>8</sup> Идея закрепления абсолютного права собственности предложена в законопроектах Ирландии, реализована в Шотландии.

<sup>9</sup> Теория верховного титула была сформулирована Верховным судом Австралии по делу *Mabo v Queensland* [1992] HCA 23.

<sup>10</sup> *Worthington S. The Disappearing Divide between Property and Obligation: The Impact of Aligning Legal Analysis and Commercial Expectation // Texas International Law Journal. 2007. Vol. 42. № 3. P. 917–939.*

<sup>11</sup> *Birks P. Before We Begin: Five Keys to Land Law // Land Law: Themes and Perspectives / S. Bright, J. Dewar (ed.). Oxford, 1998. P. 472–473.*

<sup>12</sup> *Иоффе О. С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. Л., 1949. Гл. V.*

против всех (*erga omnes*), права *equitable* — против всех, за исключением добросовестного возмездного приобретателя титула собственника по общему праву (*bona-fide purchaser of legal estate*).

Проблема относимости вещных прав в российской цивилистике к определенному роду неразрывно связана с проблемой поиска квалифицирующего признака абсолютных прав. Так, вследствие отсутствия единого подхода к содержанию термина «абсолютное право» в отечественной юриспруденции возникло множество авторских концепций. Ряд авторов, наряду с критерием всеобщей пассивной обязанности неопределенного круга лиц<sup>12</sup>, предпринимают попытки выделения дополнительных критериев для характеристики абсолютного права: критерии исключительности<sup>13</sup>, неограниченности<sup>14</sup>, непосредственности<sup>15</sup>, независимости управомоченного лица в осуществлении правомочий<sup>16</sup>. Таким образом, решение проблемы квалифицирующего признака абсолютных прав может быть основано лишь на выявлении особенностей возникающего правоотношения.

В то же время теория абсолютных прав отечественными исследователями подвергается критике с аргументацией о противоречии признания таких прав теории правоотношения. Отечественные цивилисты отмечают, что в абсолютном правоотношении, понимаемом как противопоставление праву лица негативной обязанности всех иных лиц, отсутствует взаимообусловленность права и обязанности — корреляция<sup>17</sup>. Кроме того, при обосновании абсолютной природы права в РФ происходит

подмена понятий: негативная обязанность бездействовать подменяет собой фактически обязанность не нарушать чужих прав. В частности, об идентичности таких обязанностей по содержанию может свидетельствовать то, что обязанность, налагаемая на каждого по ненарушению вещных прав другого лица, не может быть охарактеризована только как негативная (*non facere*). Многовековая судебная практика по земельным спорам показывает, что права соседствующего собственника могут нарушаться и вследствие бездействия собственника другого участка. Например, при неосуществлении им природоохранных мероприятий.

С учетом того, что такая обязанность имплицитно возлагается на каждого, вне зависимости не только от типа права (абсолютное, относительное), но и от отрасли права (конституционное, гражданское, уголовное, административное и пр.), ее вполне можно рассматривать как общеправовой принцип, применимый ко всем правам, защищаемым государством. Причем принцип первоочередной, характеризующий право на всех стадиях исторического развития всех правовых систем. Для устранения указанного противоречия в концепции абсолютных прав отечественные цивилисты выдвигали идеи о существовании абсолютного права вне правоотношения<sup>18</sup>, об отрицании коррелята обязанности абсолютному праву, идею общеправового запрета по ненарушению чужих прав, соблюдение которого не влечет у третьих лиц гражданско-правовых последствий<sup>19</sup>, и даже идею о том, что абсолютные правоотношения являются публичными<sup>20</sup>.

<sup>13</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права : в 3 т. М., 2003. Т. 1. С. 187–192.

<sup>14</sup> Дозорцев В. А. Понятие исключительного права // Проблемы современного гражданского права : сборник статей. М., 2000. С. 287–320.

<sup>15</sup> Мозолин В. П. Гражданское право и хозяйственный механизм // Советское государство и право. 1984. № 5. С. 22.

<sup>16</sup> Коркунов Н. М. Русское государственное право : в 2 т. СПб., 1893. Т. 1. С. 419.

<sup>17</sup> Иоффе О. С. Развитие цивилистической мысли в СССР // Избранные труды по гражданскому праву. М., 2000. С. 291–293.

<sup>18</sup> Генкин Д. А. Право собственности в СССР. М., 1961. С. 97.

<sup>19</sup> Сеницын С. А. Всеобщая пассивная обязанность как признак абсолютного права // Законодательство. 2013. № 8. С. 16–20.

<sup>20</sup> Гражданское право : учебник : в 3 т. / отв. ред. В. П. Мозолин. М., 2012. Т. 1. С. 94.

### 3. Различие в подходе к структуре и содержанию правоотношения

Согласно английской правовой традиции аренда порождает два правоотношения — вещное и обязательственное. Вещная связь выражается в том, что арендатор признается собственником на время, за арендодателем же признается ограниченное вещное право на возврат правомочий собственника (*re-entry*). Уступка прав арендатором будет означать прекращение вещного правоотношения между цедентом и арендодателем при сохранении обязательственного правоотношения между ними (*privity of contract*). Между арендодателем и цессионарием же возникнет вещное правоотношение (*privity of estate*). То есть ответственность за поведение цессионария перед арендодателем по английскому праву будет нести по-прежнему цедент.

По мнению большинства отечественных исследователей, жесткой теоретической дихотомии вещных и обязательственных прав в РФ противоречат два обстоятельства: возможность установить посредством договора вещное право, а также феномен общей собственности. Вследствие этого в отечественной юриспруденции господствует «компромиссная» теория вещно-обязательственных прав<sup>21</sup>. В соответствии с ней при установлении, например, сервитута по соглашению с собственником земельного участка у сервитутария возникает право, наделенное взаимоисключающими характеристиками. Такое право будет проявляться по отношению к собственнику и как абсолютное, и как относительное. Абсолютный характер ограниченного вещного права, по мнению большинства отечественных исследователей, будет выражаться в возможности получить абсолютную защиту, в том числе и против собственника. Однако, по сути, аналогичную защиту управомоченное лицо могло бы получить в российском праве и

путем предъявления требований о принуждении собственника к надлежащему исполнению обязательства.

### 4. Различие в признаках как следствие всех предыдущих различий

Если отечественные исследователи при обосновании квалификации права как вещного исходят из необходимости поиска жестких критериев разграничения таких прав от прав иной природы, то в английском правовом порядке действует прагматизм — обоснование целесообразности принадлежности определенного права к категории вещных.

Классический подход к определению признаков вещного права в отечественной юридической литературе заключается в определении его принадлежности к определенному роду прав (абсолютный характер) и определении квалифицирующего признака, характерного для всех вещных прав (фактическое господство над вещью)<sup>22</sup>. Данные признаки многими в отечественной литературе трактуются непоследовательно. Например, как было отмечено выше, преимущественно игнорируется абсолютная природа права. Причина подменяется следствием: категория обязательственных прав — обременений многими авторами рассматривается как вид абсолютных и вещных прав в силу их регулирования посредством единых с вещными правами принципов. Общие принципы регулирования вещных прав и обременений имеют одну рациональную основу в виде необходимости сокращения затрат и рисков участников правоотношений и третьих лиц.

Определение вещного права на земельный участок в английском праве было дано в судебном решении по делу *National Provincial Bank Ltd v Ainsworth* в 1965 г.<sup>23</sup> Суд указал на необходимость наличия следующих четырех призна-

<sup>21</sup> Брагинский М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. С. 114–115; Ефимова Л. Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10. С. 35–36.

<sup>22</sup> Победоносцев К. П. Указ. соч. С. 153.

<sup>23</sup> *National Provincial Bank Ltd v. Ainsworth* [1965] AC 1175.

ков вещного права в совокупности: связанность с объектом собственности, определенность по содержанию, идентифицируемость третьими лицами, определенная степень постоянства или стабильности существования права. Необходимо отметить, что судебная дискреция по признанию вещными прав на земельные участки возможна только в отношении вещных прав equitable, признаваемых доктриной права справедливости. Так, сложную задачу с точки зрения определения природы права в Великобритании будут составлять права, сопряженные с фактическим занятием земельных участков. В деле *National Provincial Bank Ltd v Ainsworth* предметом апелляционного рассмотрения стала природа прав «покинутой мужем супруги» (*deserted wife's equity*) на проживание в доме, определенном по взаимному соглашению супругов, право собственности на который принадлежало мужу. После заключения соглашения между супругами имущество было заложено банку. Право супруги на проживание в доме Палатой лордов было признано личным, не обременяющим недвижимость и не противопоставимым третьим лицам. Природа такого права предопределялась обязанностью супруга вследствие существовавших брачно-семейных отношений предоставлять жене проживание и финансовую поддержку. Была также высказана позиция, что установление такого права в рассматриваемом деле было привилегией самого собственника, его доброй волей. Волеизъявление собственника не подразумевало исключительный характер правомочий супруги на проживание в доме. При этом реализация права проживания при заключении соглашения между супругами не представлялась бессрочной и не зависела от привязанности к конкретному объекту недвижимости. Интерес представляет также то обстоятельство, что на протяжении десятилетия до принятия указанного прецедента в английской судебной практике формировалась концепция прав «покинутой мужем супруги», а на уровне теоретического обоснования велись споры о

природе таких прав. Как отмечено в решении суда, предоставление такого права супруге было обусловлено необходимостью «умерить правосудие милосердием», а именно тяжелой ситуацией с жильем в послевоенные годы. Ситуация осложнялась и тем, что английское семейное законодательство не предполагало распространения режима общей супружеской собственности на имущество каждого из супругов. Однако такая защита, предоставляемая правом справедливости, как отметили судьи, «не должна была обернуться несправедливым подходом к правам третьих лиц, а также отказом от разумных принципов защиты прав собственности».

Для сравнения приведем прецедент *Williams & Glyn's Bank Ltd v Boland*, рассмотренный Палатой лордов уже в 1981 г.<sup>24</sup>. Обстоятельства дела были сходны с делом *Ainsworth*, за исключением одного: дом был приобретен супругом в браке на свое имя, но благодаря существовавшей финансовой помощи жены. Решение суда было противоположным, за супругой по праву справедливости было признано вещное право бенефициара траста на недвижимость. В мотивировке суда было указано, что отношения в результате приобретения недвижимости по данному делу основаны не на личных обязательствах супругов, а имеют исключительно имущественный характер. По логике судей, такие отношения могли бы возникнуть между любыми участниками оборота при приобретении недвижимости благодаря финансовой поддержке одного участника, но исключительно на имя другого. Второй вопрос, который потребовал разрешения, касался противопоставимости права бенефициара праву нового собственника недвижимости. Была высказана критика положения разд. 70 (1) (g) Закона о регистрации недвижимости 1925 г.<sup>25</sup>, устанавливающего противопоставимость любых не отраженных в публичном реестре вещных прав, сопряженных с фактическим занятием объекта, правам нового собственника недвижимости. По справедливому замечанию судей, предоставление

<sup>24</sup> *Williams & Glyn's Bank Ltd v Boland* [1981] AC 487.

<sup>25</sup> Section 70 (1) (g) Land Registration Act 1925 // URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/21/section/75/enacted> (дата обращения: 01.08.2020).

противопоставимости таким правам, их приоритет по отношению к правам собственника сопровождается приобретением недвижимости в Великобритании с неочевидными рисками, которые необходимо выявить и устранить. В решении судьи подчеркивается необходимость оценки социально-экономических последствий выносимого ими решения. Однако в результате этой оценки был установлен приоритет сохранения противопоставимости вещных прав, сопряженных с фактическим занятием недвижимости, правам нового собственника. В частности, было указано, что такое решение можно считать справедливым, так как и солиситоры, и банки смогут впоследствии поменять практику заключения сделок с недвижимостью и с помощью дополнительной правовой экспертизы выявить сопутствующие риски. В результате судьи приняли решение в поддержку противопоставимости интереса жены как бенефициара траста правам собственника — банка.

Итак, признак связанности права с объектом собственности английские исследователи раскрывают через тезис о том, что вещное право предполагает определенную степень не фактического, но юридического контроля управомоченного лица над ресурсом. Иначе говоря, основу вещного права в английской интерпретации составляет имущественный интерес в недвижимости, а не фактическое господство. А значит, с позиции английских судов, обладая вещью на вещном праве, лицо обладает не столько самой вещью, сколько ее социальной и экономической стороной, т.е. тем, что обществом востребовано и ценится, определенной ценностью вещи<sup>26</sup>. Связанность права с объектом собственности будет выражаться не только в традиционных для российского вещного права правомочиях владения, пользования и распоряжения, но также в правомочиях на доход, получение реализационной/остаточной стоимости вещи, а также на получение права собственности в будущем на земельный участок.

<sup>26</sup> Дождев Д. В. Самой идеей вещного права мы преодолеваем зависимость от материальных вещей // Закон. 2016. № 6. С. 6–8.

<sup>27</sup> *Negus v Bahouse* [2008] EWHC 2628 (Ch).

<sup>28</sup> *Keppel v Bailey* [1834] EWHC Ch J77.

Признак определенности по содержанию вещного права в условиях открытого перечня признаваемых доктриной справедливости вещных прав на земельные участки необходим для приведения в исполнение судебного решения, предоставления истцу эффективной защиты. Так, не будут признаваться права справедливости на земельные участки в качестве вещных, если намерение собственника не предусматривало предоставить лицу конкретные правовые возможности. Например, доктрина права справедливости не признает вещными интересы лица, которому собственник пообещал предоставить «крышу над головой»<sup>27</sup>.

Признак идентифицируемости вещного права третьими лицами касается прежде всего признания вещных прав лиц, в фактическом обладании которых находится земельный участок на момент его приобретения (*actual occupation*). Однако нельзя признать право вещным и, соответственно, наделить свойством противопоставимости третьим лицам только потому, что приобретатель земли знал о фактическом занятии земельного участка истцом<sup>28</sup>.

Признак стабильности означает временной критерий, согласно которому вещное право должно существовать какое-то время. Данный признак играет огромную роль в английском праве, так как сама идея *estate* предполагает существование как прав исключительного владения — *estates*, так и ограниченных вещных интересов на земельные участки в течение определенного срока. Кроме того, возникновение и прекращение вещного права может быть поставлено под условие. Истец должен доказать, что именно ему принадлежит право в течение определенного количества времени, а, например, не аффилированному с ним лицу.

Необходимо отметить, что судебная практика Великобритании на протяжении веков демонстрирует не только неоднозначность выносимых решений, но и кардинальные изменения в подходах. Для английского права совершенно

естественна изменчивость границы между тем, что признавать вещным правом и что не признавать. Например, аренда, права бенефициара по трасту, а также права по отрицательному и положительному ковенанту — вещному обязательству долгое время вещными не признавались. Так, в рассмотренном выше деле *Williams & Glyn's Bank Ltd v Boland* было отмечено: «История права, даже история английского права, не является примером непрерывной преемственности в развитии права: иногда она включает отказ от существующих принципов и введение новых».

Кроме того, критерии определения природы права на недвижимость как вещного в Великобритании предполагают широкую степень судебной дискреции при их трактовке. Например, какова должна быть степень связанности объекта с правом собственности? Где пролегает линия, отграничивающая обязательственное право пользования недвижимостью от вещного права на нее? Почему условия сервитута, предполагающие исключительный характер пользования недвижимостью, в английском праве признаются недействительными?<sup>29</sup> В результате зачастую квалификация юридических отношений между участниками судебного разбирательства может быть неоднозначной.

Вследствие определения вещного права на земельные участки в РФ как абсолютно-относительного можно увидеть фундаментальные различия в формулировках сходных на первый взгляд признаков. Так, можно отметить различие в подходах к сроку существования вещного права. Если в Великобритании признается, что вещное право должно иметь определенный срок существования, то в России общепризнано, что вещные права должны существовать преимущественно бессрочно. В то же время определенное сходство можно увидеть между признаками господства в РФ и связанности с объектом недвижимости в Великобритании. Однако в отличие от российской концепции, связанность здесь

понимается как связь юридическая, а не фактическая.

### 5. Третьего не дано?

Таким образом, в обеих странах признаются вещные права на земельные участки. Однако природа прав в двух странах различна. Английский опыт регулирования может навести на мысль о возможности отказа от идеи жесткого разграничения прав абсолютных и относительных, вещных и обязательственных. Но в то же время в английской теории права также существует точка зрения о практической необходимости разграничения прав по критерию противопоставимости. Идея противопоставимости прав в англо-американской юриспруденции получила теоретическое обоснование в работе У. Н. Хохфельда<sup>30</sup>. Так, исследователь признавал деление прав по критерию противопоставимости на противопоставимые неопределенному кругу лиц и противопоставимые определенному кругу лиц. Анализ вещных и обязательственных прав в английском праве привел его к выводу об отсутствии между ними различий по критерию содержания. У. Н. Хохфельд исходил из посылки о том, что право, в том числе вещное, имеет сложную внутреннюю структуру — состоит из правомочий. В результате анализа законодательства им было выделено 4 группы коррелирующих друг с другом категорий, существование одной из которых невозможно без существования другой: правомочие требовать определенного поведения — обязанность действовать определенным образом; привилегия действовать по своему усмотрению — отсутствие правомочия требовать соответствующего поведения; власть изменить или прекратить чужое право — подчинение; неприкосновенность — неправомочность изменить или прекратить чужое право. С учетом сказанного правомочия обладателя субъективного права сводятся к 4 возможностям: требовать опре-

<sup>29</sup> *Moncrieff v Jamieson* [2007] UKHL 42.

<sup>30</sup> *Hohfeld W. N. Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning and Other Legal Essays*. New Haven, 1920.

деленного поведения, действовать по своему усмотрению, изменить или прекратить чужое право, не подчиниться воле другого субъекта. В теории коррелятов У. Н. Хохфельдом была заложена основа простого правоотношения. Так, он признавал, что из одного юридического факта могут возникнуть разные по природе юридические отношения.

Действительно, для разрешения поиска категории коррелята абсолютному праву нужно учитывать комплексную природу такого права. Здесь интерес для отечественной теории права представляет идея У. Н. Хохфельда о корреляте правомочия требовать определенного поведения — обязанности и о привилегии — корреляте отсутствия правомочия требовать определенного поведения. Обязанность действовать определенным образом и привилегия будут представлять собой не коррелирующие, а противоположные по содержанию категории. Эффект *erga omnes*, по У. Н. Хохфельду, вещных прав будет определять не негативную обязанность множества лиц не нарушать прав управомоченного лица, а правомочие привилегии управомоченного лица в отношении объекта вещного права осуществлять воздействие на вещь посредством исключительно собственных действий. Данный подход учета комплексной природы права<sup>31</sup> позволяет не только обогатить существующие теоретические представления в отечественной цивилистике, но и разрешить проблемы обоснования абсолютного правоотношения и абсолютного права.

При этом наличие обязательственной связи между обладателем вещного права и собственником земельного участка также не будет подрывать идею абсолютных прав. Принимая аксиому отечественной цивилистики о вещном праве как о праве абсолютном и праве на собственные действия, можно определить, что

вещное правоотношение, по сравнению с обязательственным, в России будет иметь отличия в содержании и структуре. Если допустить, что в составе любого абсолютного права, в том числе вещного, есть правомочие привилегии, то в отличие от обязательственного права, такая привилегия обладателя ограниченного вещного права не требует обязанности от собственника действовать определенным образом, за исключением общеправовой обязанности не нарушать чужого права. В отношениях между сервитутарием и собственником оба будут обладателями абсолютных прав, в то же время между ними будет и обязательственная связь по требованию собственника к обладателю ограниченного вещного права. К обязанностям обладателя ограниченного вещного права по отношению к собственнику могут относиться: обязанность выплачивать собственнику компенсацию приносимых обладателем ограниченного вещного права неудобств; обязанность нести бремя содержания земельного участка; обязанность пользоваться земельным участком определенным образом (застройка, выращивание определенных культур и др.), с установленными законодательством и договором с собственником ограничениями. Два правоотношения различной природы будут существовать параллельно, но в отличие от английского подхода, они во всех случаях будут связывать одних и тех же лиц. При этом и права сервитутария, и права собственника в отношении земельного участка будут абсолютными по содержанию, права же требования собственника будут относительными.

Таким образом, нами была доказана самостоятельность категории абсолютных и вещных прав в отечественном праве. Английский же подход, признающий допустимость ограниченной противопоставимости вещных прав, приводит к взаимопроникновению категорий

<sup>31</sup> Как отмечал в этой связи А. Г. Певзнер, «входящие в состав одного субъективного права правомочия носят самый различный характер, предусматривают возможность совершения управомоченным действий самого различного вида, что порождает особые способы обеспечения и охраны каждого отдельного правомочия. Субъективное право в целом (как совокупность правомочий) обеспечивается обязанностью, лежащей на других участниках правоотношения. Но соответствующая этому праву обязанность также не представляет из себя единого, неразложимого на составные элементы целого» (Певзнер А. Г. Понятие и виды субъективных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук. М., 1961. С. 62).

вещных и обязательственных прав и, как следствие, к дискреции способов защиты, открытому перечню оснований возникновения и прекращения вещных прав, обесцениванию эффекта *erga omnes* и регистрации как преобладающего момента, к которому оборот привязывает момент возникновения вещного права, а также предопределяет широкую степень судебной дискреции при квалификации правоотношений. Вследствие изложенного заимствование данного подхода для отечественного права представляется невозможным.

### Заключение

В обеих странах применяется категория вещных прав на земельные участки. Для их сопоставления может быть использована аналитическая концепция У. Н. Хохфельда. Применение новой, сравнительно-правовой методологии в отечественной юриспруденции дает новые результаты, а именно конкретизацию правовых связей между сторонами правоотношений. В то же время устоявшаяся в праве РФ классификация правоотношений получает дополнительную аргументацию. В результате применения аналитической модели У. Н. Хохфельда в статье было доказано, что концепция абсолютных вещных прав существует в отечественном позитивном праве. Однако до грядущих масштабных изменений законодательства о вещных правах в РФ концепция вещных прав как абсолютных должна получить среди правоведов конвенциональное обоснование с позиции как целей ее сохранения, так и ее содержания. С позиции

содержания абсолютные права реализуются без посредства третьих лиц за счет действий их обладателя, характеризуются равенством отношений с каждым, а именно наличием по отношению к объекту права правомочия — привилегии, не коррелирующей с негативной обязанностью каждого. В статье аргументирована недопустимость прагматического подхода к определению права как вещного, что характерно для регулирования вещных прав на земельные участки в Великобритании.

Сложившаяся в российской цивилистике правовая парадигма, согласно которой праву всегда коррелирует обязанность, упрощает представление в части и вещных прав, и относительных, не соответствует действующему законодательству, ввиду чего ее необходимо дополнить представлениями аналитической юриспруденции У. Н. Хохфельда. Подобно тому, как правовые возможности лица не исчерпываются правами на собственное или чужое поведение, так и позиция контрагента управомоченного лица не исчерпывается позитивной или негативной обязанностью.

С учетом проведенного анализа английского опыта регулирования вещных прав на земельные участки в статье обосновывается вывод о необходимости сохранить в российском праве жесткое разграничение вещных и обязательственных прав, а также соответствующих им правоотношений. Множественность лиц на стороне управомоченного в абсолютном правоотношении, наличие договора обладателя ограниченного вещного права на земельный участок с собственником не подрывает теорию абсолютных прав в РФ.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. Брагинский М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. — М., 1998. — С. 113–130.
2. Генкин Д. А. Право собственности в СССР. — М., 1961. — 223 с.
3. Гражданское право : учебник : в 3 т. / отв. ред. В. П. Мозолин. — 2-е изд., перераб. и доп. — М., 2012. — Т. 1. — 815 с.
4. Дождев Д. В. Самой идеей вещного права мы преодолеваем зависимость от материальных вещей // Закон. — 2016. — № 6. — С. 6–8.

5. *Дозорцев В. А.* Понятие исключительного права // Проблемы современного гражданского права : сборник статей. — М., 2000. — С. 287–320.
6. *Ефимова Л. Г.* О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. — 1998. — № 10. — С. 35–44.
7. *Иванов А. А.* Экономические основания вещных прав // Закон. — 2015. — № 12.
8. *Иоффе О. С.* Правоотношения по советскому гражданскому праву. — Л., 1949. — 143 с.
9. *Иоффе О. С.* Развитие цивилистической мысли в СССР // Избранные труды по гражданскому праву. — М., 2000. — 777 с.
10. *Коркунов Н. М.* Русское государственное право : в 2 т. — СПб., 1893. — Т. 1. — 573 с.
11. *Мозолин В. П.* Гражданское право и хозяйственный механизм // Советское государство и право. — 1984. — № 5. — С. 18–26.
12. *Певзнер А. Г.* Понятие и виды субъективных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук. — М., 1961. — 242 с.
13. *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права : в 3 т. — М., 2003. — Т. 1. — 768 с.
14. *Синицын С. А.* Всеобщая пассивная обязанность как признак абсолютного права // Законодательство. — 2013. — № 8. — С. 16–20.
15. *Birks P.* Before We Begin: Five Keys to Land Law // Land Law: Themes and Perspectives / Ed. by S. Bright, J. Dewar. — Oxford, 1998.
16. *Del Mar M., Twining W.* Legal Fictions in Theory and Practice // Law and Philosophy Library. — 2015. — Vol. 110.
17. *Hohfeld W. N.* Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning and Other Legal Essays. — New Haven, 1920. — 114 p.
18. *Legrand P.* European Legal Systems Are Not Converging // The International and Comparative Law Quarterly. — 1996. — Vol. 45. — № 1.
19. *Sacco R.* Legal Formants: A Dynamic Approach to Comparative Law // American Journal of Comparative Law. — 1991. — Vol. 39. — № 1.
20. *Van Hoecke M.* Hohfeld and Comparative Law // International Journal for the Semiotics of Law. — 1996. — Vol. 9. — № 26.
21. *Worthington S.* The Disappearing Divide between Property and Obligation: the impact of aligning legal analysis and commercial expectation // Texas International Law Journal. — 2007. — Vol. 42. — № 3.

*Материал поступил в редакцию 18 августа 2020 г.*

#### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. *Braginskij M. I.* K voprosu o sootnoshenii veshchnyh i obyazatel'stvennyh pravootnoshenij // Grazhdanskij kodeks Rossii. Problemy. Teoriya. Praktika. — М., 1998. — С. 113–130.
2. *Genkin D. A.* Pravo sobstvennosti v SSSR. — М., 1961. — 223 с.
3. *Grazhdanskoe pravo : uchebnik : v 3 t. / otv. red. V. P. Mozolin.* — 2-e izd., pererab. i dop. — М., 2012. — Т. 1. — 815 с.
4. *Dozhdev D. V.* Samoij ideeij veshchnogo prava my preodolevaem zavisimost' ot material'nyh veshchej // Закон. — 2016. — № 6. — С. 6–8.
5. *Dozorcev V. A.* Ponyatie isklyuchitel'nogo prava // Problemy sovremennogo grazhdanskogo prava : sbornik statej. — М., 2000. — С. 287–320.
6. *Efimova L. G.* O sootnoshenii veshchnyh i obyazatel'stvennyh prav // Gosudarstvo i pravo. — 1998. — № 10. — С. 35–44.
7. *Ivanov A. A.* Ekonomicheskie osnovaniya veshchnyh prav // Закон. — 2015. — № 12.

8. Ioffe O. S. Pravootnosheniya po sovetskomu grazhdanskomu pravu. — L., 1949. — 143 s.
9. Ioffe O. S. Razvitie civilisticheskoy mysli v SSSR // Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu. — M., 2000. — 777 s.
10. Korkunov N. M. Russkoe gosudarstvennoe pravo : v 2 t. — SPb., 1893. — T. 1. — 573 s.
11. Mozolin V. P. Grazhdanskoe pravo i hozyajstvennyj mekhanizm // Sovetskoe gosudarstvo i pravo. — 1984. — № 5. — S. 18–26.
12. Pevzner A. G. Ponyatie i vidy sub"ektivnyh grazhdanskih prav : dis. ... kand. jurid. nauk. — M., 1961. — 242 s.
13. Pobedonoscev K. P. Kurs grazhdanskogo prava : v 3 t. — M., 2003. — T. 1. — 768 s.
14. Sinicyn S. A. Vseobshchaya passivnaya obyazannost' kak priznak absolyutnogo prava // Zakonodatel'stvo. — 2013. — № 8. — S. 16–20.
15. Birks P. Before We Begin: Five Keys to Land Law // Land Law: Themes and Perspectives / Ed. by S. Bright, J. Dewar. — Oxford, 1998.
16. Del Mar M., Twining W. Legal Fictions in Theory and Practice // Law and Philosophy Library. — 2015. — Vol. 110.
17. Hohfeld W. N. Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning and Other Legal Essays. — New Haven, 1920. — 114 p.
18. Legrand P. European Legal Systems Are Not Converging // The International and Comparative Law Quarterly. — 1996. — Vol. 45. — № 1.
19. Sacco R. Legal Formants: A Dynamic Approach to Comparative Law // American Journal of Comparative Law. — 1991. — Vol. 39. — № 1.
20. Van Hoecke M. Hohfeld and Comparative Law // International Journal for the Semiotics of Law. — 1996. — Vol. 9. — № 26.
21. Worthington S. The Disappearing Divide between Property and Obligation: the impact of aligning legal analysis and commercial expectation // Texas International Law Journal. — 2007. — Vol. 42. — № 3.