

УДК 347.2

DOI: 10.17223/22253513/42/15

**А.В. Семякина**

## **ОБ ОБЪЕКТЕ И СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ В КОНТЕКСТЕ РЕФОРМЫ ГК РФ**

*Доказаны преимущества сохранения концепции многообъектной недвижимости в РФ. С учетом предложения о внедрении и развитии в отечественном праве концепции составной недвижимой вещи сделаны предложения по дальнейшему реформированию законодательства о вещных правах. Обосновано, что для построения эффективной системы вещных прав на земельные участки в РФ необходимо устранить дисбаланс, лежащий в основе действующих конструкций, но не дублировать уже существующие.*

*Ключевые слова: вещные права; составная недвижимая вещь; кондоминиум; единый объект недвижимости*

Задача по реформированию системы вещных прав на земельные участки в РФ общепризнана как среди теоретиков, так и среди правоприменителей [1–3]. Отсутствие сбалансированного регулирования соответствующих отношений подрывает стабильность гражданского оборота. В качестве способа решения данной проблемы в РФ предлагается внедрить концепцию единого объекта недвижимости и на ее основе создать систему вещных прав. Однако насколько такой подход эффективен?

В мире сложилось две концепции – единого объекта и многообъектной недвижимости. От выбора модели зависит систематика вещных прав на недвижимость. На современном этапе развития законодательства стран, в которых земельный участок рассматривается как единственный объект недвижимости, такая концепция не всегда эффективно регулирует отношения лиц, имеющих законный интерес в недвижимости. Так, данная концепция имеет ряд исключений: недра, воздушное пространство выше определенного уровня, объект застройки, многоэтажная собственность. Руководствуясь максимой *cuius solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*, собственники земельных участков обращаются в суд, предъявляя требования о запрете осуществления нарушающих границы земельного участка действий по добыче полезных ископаемых нефтедобывающей компанией, имеющей соответствующую лицензию, и получают решение судов в свою пользу [4].

Как альтернатива концепции единого объекта за рубежом возникла идея парцеллы (*parcel unit*), допускающая признание вещных прав на отдельные пространства: подземное, наземное, воздушное. Этот режим присутствует в большинстве развитых правовых порядков в виде признания прав собственности в кондоминиумах. Концепция парцеллы может быть реализована в двух видах. В странах, где никогда не признавалась многообъект-

ная недвижимость, пространство не признается самостоятельным объектом недвижимости, а «связывается» через ограниченное вещное право с земельным участком (Нидерланды). В другой группе стран такие пространства признаются самостоятельными объектами недвижимости. Исторически в этих странах принцип *superficies solo cedit* не трактовался как аксиома [5], а также господствовала публичная собственность на землю (Австралия, США, Норвегия).

Концепция парцеллы находит за рубежом все большее применение. Режим кондоминиума может распространяться на места швартовки судов в портах, а также предполагать объединение кондоминиумов [6. Р. 5–66]. На примере разных стран можно наблюдать как достоинства, так и недостатки избранных моделей кондоминиума. Так, в Великобритании режим кондоминиума был реализован посредством передачи прав собственности на земельный участок и имущество общего пользования не сообществу собственников квартир, а управляющей компании, которая при этом имела ограниченную ответственность по имущественным обязательствам перед третьими лицами. В результате не совсем удачного решения законодателя режим кондоминиума (*commonhold*) здесь не получил широкого распространения [7].

Под парцеллой в разных странах понимаются как изолированные пространства, так и пространства в определенных границах. Так же, как и с концепцией земельного участка как объекта права, речь идет не о фактическом пространстве, имеющем материальные границы, а о пространстве условном. Например, парцелла может включать в себя несколько частей: помещение в здании и парковочное место. Режим парцеллы предполагает не только признание самостоятельных прав собственности на объекты недвижимости, но и признание принадлежностей – улучшений и несамостоятельных частей земельного участка, отдельный оборот которых отдельно от земельного участка не допускается. Так, право на недра в законодательствах многих европейских стран рассматриваются не как право на конкретное пространство, а как право на природные ресурсы – несамостоятельную с точки зрения своей оборотоспособности часть земельного участка [8. Р. 260–268].

Концепция парцеллы предполагает возможность связать режим объектов недвижимости через три механизма: ограничение, вещное право и право собственности. Она также предусматривает востребованное среди участников гражданского оборота предоставление привилегий собственникам недвижимости в границах земельного участка: по неограниченному волей собственника земельного участка владению и распоряжению находящимся в границах такого участка объектом недвижимости; по установлению ограничений прав собственника земельного участка; по созданию в принудительном порядке для собственника земельного участка сервитута с правом размещения недвижимости на нем; по выкупу земельного участка под объектом недвижимости. Если же следовать модели о приоритете прав собственника земельного участка, как это предполагает концепция единого

объекта, то такие объекты на служащем земельном участке не могут создаваться иначе, как по соглашению с его собственником, и по истечении определенного срока права на них должны переходить к последнему.

В рамках действующей в РФ системы многообъектной недвижимости актуальными являются проблемы согласования интересов соседствующих собственниками недвижимости [9, 10]. Аналогом концепции парцеллы в российском праве может быть концепция составной недвижимой вещи. Концепция предполагает, что в пространственных границах основного объекта недвижимости находятся другие объекты недвижимости, которые также признаются самостоятельными объектами прав [11]. Применение режима составной недвижимой вещи не только к имуществу многоквартирных домов, СНТ и ОНТ, помещениям в нежилом здании, но и к домам блокированной застройки, имуществу гаражных кооперативов, многофункциональным комплексам, коттеджным поселкам с возможностью наделения собственников недвижимости правами общей долевой собственности на объекты общего пользования при их наличии и за исключением объектов публичной собственности представляется более сбалансированным решением по сравнению с действующей моделью правового регулирования. При этом базовой единицей недвижимости должен являться земельный участок, в границах которого расположены другие объекты недвижимости. Концепция позволяет использовать и земельные участки, и здания, и другие объекты недвижимости наиболее эффективно всеми участниками оборота, воздействовать посредством волеизъявлений сообщества собственников на нарушителей порядка пользования недвижимостью общего пользования, распределять расходы и доходы наиболее справедливым образом. В то же время по-прежнему в силу того, что залогодержатель (инвестор, участник долевого строительства) в РФ не может быть одновременно собственником, признание в качестве объектов вещных прав воздушных пространств в границах земельного участка не может считаться допустимым.

В силу исторических, экономических причин, сложившегося регулирования для РФ более перспективна модель, по которой права на пространства признаются самостоятельными объектами прав собственности. Как для самих правообладателей, так и для всего оборота в целом более благоприятна ситуация, когда юридические и кадастровые границы объектов совпадают. Если предположить, что в дальнейшем перечень информации об объектах недвижимости будет увеличиваться и синхронизироваться на базе ЕГРН, а сведения об объектах будут включать также сведения в формате 3D, то концепция многообъектной недвижимости опять же окажется более совместимой с возможными изменениями системы кадастрового учета в РФ. Наконец, главное достоинство концепции составной недвижимой вещи в том, что она позволяет эффективней объединять инвестиции в недвижимость, так как чем четче определено право на вещь, тем проще его оценить и, соответственно, проще в него инвестировать.

Система вещных прав на земельные участки в соответствии с концепцией единого объекта в условиях многообъектной недвижимости не будет

работать эффективно: если раньше земля как природный ресурс была ключевым источником экономического развития, то теперь речь идет о земле как о пространстве, которое зачастую необходимо использовать в различных целях одновременно.

Однако законодатель в РФ создал права, которые будут в определенных случаях вещными, в других – обязательственными. В качестве примера такого смещения можно привести аренду. Выбор российского законодателя в части аренды нельзя назвать случайным. Так, в ряде случаев приоритетной будет не классическая вещная, а сложная – и вещная, и обязательственная – схема регулирования отношений. Это прослеживается из системы инвестиционных договоров, заключаемых публичным собственником земель. Наличие взаимных прав и обязанностей в рамках инвестиционных соглашений не нарушает разграничения прав на вещные и обязательственные в отношении земельных участков. Исходя из положений Земельного кодекса РФ, положений по утверждению типовых форм договоров, ограниченное вещное право на земельный участок публичной собственности по договору аренды в указанных случаях предполагает право – привилегию пользования и владения для управомоченного лица с необходимостью нести бремя по содержанию недвижимости [12–14]. При этом нарушение условий договора арендатором в рамках обязательственных отношений, например в части несоблюдения сроков строительства, будет влечь для него гражданско-правовую ответственность.

Обязательственная аренда возможна в отношении земельных участков, принадлежащих частным лицам. Условия такой аренды определяются в диспозитивном порядке ГК РФ. И если стороны выбирают не вещную, а обязательственную модель аренды, то такое право будет предполагать для управомоченного лица одновременно привилегию по пользованию, владению имуществом и права требования к собственнику обеспечить условия для этого – например, нести бремя содержания имущества в соответствии с соглашением. Предоставление в данном случае лицам возможности выбора права, на котором предоставляется земельный участок, а также условий соглашения соответствует природе частноправовых отношений.

Предложенный в Проекте изменения раздела о вещных правах ГК РФ (далее – Проект изменения ГК РФ) подход направлен на дублирование уже существующих конструкций [3]. Это прослеживается в предлагаемых правах суперфиция, эмпитевзиса, узуфрукта, вещных выдач. Такое дублирование дестабилизирует сложившийся за десятилетия оборот в сфере недвижимости.

Система вещных прав в РФ должна строиться по принципам следования, публичности, приоритета, специальных средств правовой защиты и закрытого перечня. При этом «искусственное» разделение режимов вещных и обязательственных прав в отношении недвижимости по принципам регулирования представляется необоснованным. В то же время разграничение режима вещных и обязательственных прав необходимо в связи с практическими соображениями: чтобы гарантировать законом стабильность суще-

ствования вещных прав, создать перечень лиц, несущих бремя содержания имущества и имеющих потребность в его улучшении, а также в силу особенностей регистрационного режима. Соответственно, принцип закрытого перечня может гармонично взаимодействовать с принципом свободы договора. Представляется необоснованным ограничивать в ГК РФ цели и условия реализации, срок, возмездность, возможность передачи вещного права на земельный участок третьим лицам.

Система вещных прав на земельные участки не должна дублировать обязательственные права – аналоги, она должна строиться по типу убывания правомочий, но без ограничения законом по целям использования земельного участка. В этой связи вызывает сомнение подход Проекта изменений ГК РФ о необходимости получить еще право застройки для эмпфитевта. В то же время, как показывает зарубежный опыт, универсального подхода к определению содержания, видов вещных прав на земельные участки в странах одной правовой семьи нет.

Если проанализировать предлагаемые в литературе и законопроектах предложения по реформе, то можно увидеть, что для оборота необходимо два вида пользования: с возможностью и без возможности застройки земельного участка, а также сервитут. Соответственно, действующих конструкций для удовлетворения потребностей участников гражданских отношений по использованию земельных участков вполне достаточно. Однако необходимо устранить выявленные в ходе правоприменения практические проблемы.

Права безвозмездного и бессрочного пользования земельными участками необходимо сохранить как основу функционирования специальных публично-правовых субъектов и поддержки субъектов в социально значимых целях. Однако возможности обладателей таких прав могут быть расширены за счет предоставления правомочия по владению земельным участком.

Как показывает зарубежный и российский опыт, аренда может использоваться во всех хозяйственных целях: для ведения сельского хозяйства, недропользования, застройки, прокладки коммуникаций. Поэтому аренда в РФ должна сохраняться как наиболее полное по содержанию ограниченное вещное право. Для разграничения вещного и обязательственного режима аренды возможно разделить аренду пользовательскую (обязательственную) и аренду пользовладельческую (вещную). Зачатки такого разграничения уже можно обнаружить в ГК РФ. Различия между такими правами могут предполагать отсутствие требований по обязательной регистрации пользовательской аренды, но при обязательном предоставлении участникам оборота возможности обеспечить противопоставимость таких прав посредством внесения уведомительной записи в ЕГРН, а также невозможность залога арендных прав, передачи имущества в субаренду, перенаем. Подобное разграничение аренды на вещную и обязательственную можно наблюдать, в частности, в Великобритании.

В части сельскохозяйственной аренды необходимо, как справедливо отмечают исследователи, гарантировать преимущественное право на заключение договора аренды прежним добросовестным арендатором, ис-

ключив в отношении него действие абз. 2 п. 8 ст. 10 Федерального закона № 101-ФЗ от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [15]. Такое регулирование обеспечит заинтересованность арендаторов в наиболее эффективном использовании имущества и сохранении его свойств. В части аренды для строительства необходимо устранить давнюю проблему, автоматически предоставив застройщику право собственности на объект строительства. Правовая определенность также должна быть достигнута в ст. 35 Земельного кодекса РФ по вопросу единства юридической судьбы подземных сооружений и земельного участка.

Потенциал аренды не ограничивается вышесказанным. Так, сейчас аренда земельных участков используется в РФ для строительства наемных домов, представляя собой альтернативу ипотеке. Необходимо также расширить спектр обеспечительных сделок в отношении земельных участков, закрепив возможность их лизинга, продажи с правом обратного выкупа.

Второе фундаментальное вещное право на недвижимость – сервитут. Сфера применения этого права в зарубежных правовых порядках крайне велика, и зачастую сервитут включает в себя личный сервитут (узуфрукт), заменяет вещное обязательство или ограничение прав, применяется для создания объектов недвижимости, в том числе на служащем земельном участке, и недропользования, а также в определенных случаях может возникать при отсутствии господствующей недвижимости.

В части сервитутов в РФ необходимо сохранить разделение на частный и публичный. Регулирование по аналогии с публичным сервитутом неизбежно, так как потребность в принудительном, оперативном установлении таких прав есть, и ее зачастую нельзя реализовать за счет аренды и частного сервитута. Подобное удовлетворение публичных интересов посредством сервитута можно увидеть в ФРГ, Франции, Италии, Испании. Кроме того, идея публичного сервитута согласуется с идеей многосоставной недвижимости. Закрепление публичного сервитута в системе вещных прав имеет ряд особенностей, ввиду чего некоторые авторы признают его не вещным правом, а ограничением. Однако данное право отвечает признакам права как абсолютного, связанного с фактическим господством над вещью, и, соответственно, полностью соответствует определению вещных прав, за исключением тех случаев, когда такое право предоставляет права прохода и проезда неограниченному кругу лиц.

К числу общих проблем регулирования публичного сервитута можно отнести отсутствие в законодательствах стран строгого подхода к определению того, когда такой сервитут может признаваться чрезмерно обременительным для собственника, ввиду чего у него возникнет право требовать изъятия участка. Решение этого вопроса отдается на усмотрение органов власти и судов. Соответственно, в РФ необходимо закрепить открытый перечень видов частных сервитутов, а для публичных сервитутов, наоборот, должен быть установлен закрытый перечень [16].

Сервитут имеет определенный потенциал развития в праве РФ. В литературе отмечается необходимость расширить перечень лиц, которые впра-

ве требовать установления сервитута за счет обладателей ограниченных вещных прав на господствующую недвижимость [17. С. 11]. Это сблизит сервитут с суперфицием, отличаясь главным образом возможностью создать такое вещное право в принудительном порядке. Указанная тенденция согласуется с концепцией многообъектной недвижимости в части предоставления наиболее широких возможностей обладателям вещных прав в границах земельного участка в реализации своих прав. Для РФ актуальным может стать также внедрение конструкции взаимных сервитутов. С другой стороны, отрицательных, личных сервитутов в российском праве необходимо избежать. В первом случае за отрицательным сервитутом маскируется обязательство, содержание которого исчерпывающим образом не должно и не может формулироваться законом. В случае же с личными сервитутами нельзя высоко оценить потенциал таких прав в отношении земельных участков, а также необходимость дублирования за счет такой конструкции уже существующих прав.

Аналогичная проблема характерна для узуфрукта. В ГК РФ уже предусмотрены наделенные свойством следования права проживания членов семьи собственника, а также права по завещательному отказу, аренде, безвозмездному пользованию имуществом. Не совсем понятен и экономический смысл узуфрукта: у банков не будет интереса к таким правам в силу их личного и некоммерческого характера, у приобретателей такого права тоже не будет интереса платить за узуфрукт цену, эквивалентную ипотеке или аренде.

Указанные аргументы можно применить и к предлагаемому Проектом изменения ГК РФ праву вещных выдач. С позиции теории нельзя согласиться с определением природы данного права как вещного. В качестве действующего аналога права вещных выдач можно рассматривать ренту. Если обратиться к зарубежному опыту, то там узуфрукт, вещные выдачи также не очень распространены [18, 19]. Более обоснованным в этой связи будет являться внедрение в российское право наделенных свойством следования вещных обязательств в отношении недвижимости.

В заключение сформулируем ряд выводов. Для РФ необходимо развивать концепцию составной недвижимой вещи, распространив соответствующий режим на дома блокированной застройки, земельные участки и объекты недвижимости общего пользования в границах многофункциональных комплексов, гаражных кооперативов и коттеджных поселков.

Вещным правам на земельные участки в РФ на современном этапе присуща трансформация: обладателями не только права собственности, но и ограниченного вещного права могут быть несколько лиц; вещное правоотношение сосуществует вместе с обязательственными. В то же время обязательственные права регулируются посредством сходных с вещными правами принципов.

Несмотря на отмеченные тенденции, а также нетрадиционный подход российского законодателя по закреплению видов вещных прав, такие права в РФ сохраняют свою абсолютную природу.

Для РФ неприменима система вещных прав на земельный участок по принципу единого объекта. Нет практической пользы также и в дублировании вещных прав за счет существующих обязательственных прав. Оптимально, наоборот, устранить выявленный за годы практики дисбаланс действующих моделей и дать обороту те права, на которые есть устойчивый запрос.

### *Литература*

1. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации : (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009). URL: <https://base.garant.ru/12176781/>
2. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект Федерального закона № 47538-6 : внесен в Гос. Думу 03.04.2012. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/12976.html/>
3. Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: <http://privlaw.ru/soveto-pokodifikacii/projects/>
4. Bocardo SA v Star Energy UK Onshore Ltd [2010] UKSC 35.
5. Третьякова Д.В. 3-D кадастр и концепция единого объекта недвижимости // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 53–95.
6. European Condominium Law / ed. by C. Van der Merwe. Cambridge : Cambridge University Press, 2015. 691 p.
7. Rein vigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership : Law Commission Report № 394. 2020. 640 p.
8. Clark B. Migratory things on or beneath land : PhD thesis. Glasgow, 2005.
9. По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова : постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 № 23-П. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201611110047?index=9&rangeSize=1>
10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.11.2020 по делу № 4-КГ20-40-К1. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-17112020-n-4-kg20-40-k1/>
11. Степанов С.А. Составная недвижимая вещь // Журнал российского права. 2004. № 8. С. 39–46.
12. Об утверждении типовых форм договоров : постановление администрации города Нижнего Новгорода от 07.08.2014 № 3089. URL: <https://base.garant.ru/36657078/>
13. Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка, заключаемого без торгов при предоставлении земельного участка в целях реализации масштабного инвестиционного проекта : постановление Администрации Томской области от 30.12.2015 № 486а. URL: <https://www.tomsk.gov.ru/documents/front/view/id/17157>
14. Об утверждении примерных форм договоров аренды земельного участка, заключаемых по результатам проведения торгов и без проведения торгов и о внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 20.11.2006 г. № 1085/45 «Об утверждении примерных форм договоров купли-продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками, справки о размере земельного налога и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области в сфере земельных отношений : Постановление Правительства Московской области от 20.09.2017 № 772/34. URL: <https://mosreg.ru/download/document/120211>

15. Иванова С.В. Особенности аренды земель сельскохозяйственного назначения: анализ российского и зарубежного законодательства // Актуальные проблемы теории земельного права России / под общ. ред. А.П. Анисимова. М. : Юстицинформ, 2020. URL: [https://help-realty.ru/2020/zemelnoe\\_pravo/page142.html](https://help-realty.ru/2020/zemelnoe_pravo/page142.html)

16. Краснова Т.С. Зона прохода и проезда как сервитутный тип ограничений (обременения) права собственности на недвижимое имущество // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 10. С. 88–95.

17. Краснова Т.С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве : дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. 257 с.

18. Wysocki P. Functioning and legal regulations of perpetual usufruct right in Poland in relation to similar rights in other countries of the European Union // 15th International Multi-disciplinary Scientific Geoconference (SGEM). 2015. Vol. 2. P. 253–260.

19. Щенникова Л.В. Право вещных выдач в критериях оценки немецких цивилистов вещных обременений // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 34. С. 461–466.

*Semyakina Anna V.*, West Siberian Branch of the Russian State University of Justice (Tomsk, Russian Federation)

#### **ABOUT THE OBJECT AND SYSTEM OF PROPERTY RIGHTS TO LAND PLOTS IN THE RUSSIAN FEDERATION IN THE CONTEXT OF THE REFORM OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION**

Keywords: property rights, composite immovable thing, condominium, single real estate object.

DOI: 10.17223/22253513/42/15

Two concepts have developed around the world - single object and multi-object real estate. The choice of the model determines the systematics of rights in rem over real estate. At the present stage of development of the legislation of countries where a land plot is regarded as a single real estate object, this concept does not always effectively regulate the relations of persons having a legal interest in real estate.

The concept of a single object has been replaced abroad by the idea of a parcel unit which allows for the recognition of rights in rem to separate spaces: underground, above-ground and aerial. The concept of parcels implies granting a number of privileges to property owners within the boundaries of a land plot.

Analogous to the concept of parcels in Russian law may be the concept of composite immovable property. Applying the concept of composite immovable property to multifunctional complexes, cottage settlements, blocks of flats and property of garage co-operatives with vesting property owners with rights of common ownership of common use property (if any) seems more relevant to the interests of such persons compared to the current regulatory model.

The system of rights in rem over land plots in accordance with the concept of a single object in a multi-object real estate will not work efficiently. The approach proposed in the Draft Amendments to the section on rights in rem of the Civil Code of the Russian Federation is aimed at duplicating the already existing structures and giving the rights of obligation in rem and the negative easement the status of rights in rem. This confusion destabilises the circulation of real estate that has developed over decades.

Gratuitous and perpetual rights to use land plots must be retained as the basis for the functioning of special public legal entities and the support of subjects for socially important purposes. However, the capacity of the holders of such rights can be expanded by granting the right to own a land plot.

In order to distinguish between real and compulsory lease regime, it is possible to distinguish between user (compulsory) lease and user-owner (real) lease. It is also necessary to expand the range of security transactions with respect to land plots by providing for the possibility of leasing and sale with the right to buy it back.

For easements in the Russian Federation, an open list of types of private easements should be established, while public easements, on the contrary, should be subject to a closed list.

For the Russian Federation, the introduction of a reciprocal easement structure could be relevant. In the case of personal easements, the potential of such rights in relation to land plots cannot be appreciated and the need to duplicate existing rights through such a construction.

A similar problem is characteristic of usufruct and rights in rem. In this respect, it would be more reasonable to introduce the property rights in real estate in Russian law that are endowed with a succession effect.

### References

1. Russian Federation. (2009) *Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii: (odobrena Sovetom pri Prezidente RF po kodifikatsii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel'stva 07.10.2009)* [The concept of the development of civil legislation of the Russian Federation: (approved by the Council under the President of the Russian Federation for the codification and improvement of civil legislation on October 7, 2009)]. [Online] Available from: <https://base.garant.ru/12176781/>
2. Russian Federation. (2012) *O vnesenii izmeneniy v chasti pervuyu, vtoruyu, tret'yu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii, a takzhe v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii: proekt Federal'nogo zakona № 47538-6: vnesen v Gos. Dumu 03.04.2012* [On amendments to Parts One, Two, Three and Four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to certain legislative acts of the Russian Federation: draft Federal Law No. 47538-6: submitted to the State Duma on April 3, 2012]. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/12976.html/>
3. Russian Federation. (n.d.) *Proekt Federal'nogo zakona № 47538-6/5 "O vnesenii izmeneniy v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii"* [Draft Federal Law No. 47538-6/5 "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation"]. [Online] Available from: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikatsii/projects/>
4. *Bocardo SA v Star Energy UK Onshore Ltd [2010] UKSC 35.*
5. Tretyakova, D.V. (2019) 3D Cadastre and the Concept of a Unified Real Property Unit. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 3. pp. 53–95. (In Russian). DOI: 10.24031/1992-2043-2019-19-3-53-95
6. Van der Merwe, S. (ed.) (2015) *European Condominium Law*. Cambridge: Cambridge University Press.
7. UK. (2020) *Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership: Law Commission Report № 394.*
8. Clark, B. (2005) *Migratory things on or beneath land*. PhD thesis. Glasgow.
9. The Constitutional Court of the Russian Federation. (2016) *Po delu o proverke konstitutsionnosti polozheniy abzatsa vtorogo punkta 1 stat'i 2 Federal'nogo zakona "O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim" v svyazi s zhaloboy grazhdanina N.N. Marasanova: postanovlenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 10.11.2016 № 23-P* [On verifying the constitutionality of the provisions of Paragraph Two of Paragraph 1 of Article 2 of the Federal Law "On State Registration of Rights to Real Estate and Transactions with It" in connection with a complaint by citizen N.N. Marasanov: Resolution No. 23-P of the Constitutional Court of the Russian Federation dated November 10, 2016]. [Online] Available from: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201611110047?index=9&rangeSize=1>
10. The Supreme Court of the Russian Federation. (2020) *Opreделение Sudebnoy kollegii po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 17.11.2020 po delu № 4-KG20-40-K1* [Definition of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated November 17, 2020, on Case No. 4-KG20-40-K1]. [Online] Available from: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-17112020-n-4-kg20-40-k1/>

11. Stepanov, S.A. (2004) *Sostavnaya nedvizhimaya veshch* [Composite immovable thing]. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law*. 8. pp. 39–46.
12. Russian Federation. (2014) *Ob utverzhdenii tipovykh form dogovorov: postanovlenie administratsii goroda Nizhnego Novgoroda ot 07.08.2014 № 3089* [On the approval of standard forms of contracts: Decree No. 3089 of the Administration of Nizhny Novgorod dated August 7, 2014]. [Online] Available from: <https://base.garant.ru/36657078/>
13. Russian Federation. (2015) *Ob utverzhdenii tipovoy formy dogovora arendy zemel'nogo uchastka, zaklyuchaemogo bez togov pri predostavlenii zemel'nogo uchastka v tselyakh realizatsii masshtabnogo investitsionnogo proekta: postanovlenie Administratsii Tomskoy oblasti ot 30.12.2015 № 486a* [On approval of a standard form of a lease agreement for a land plot, concluded without bidding when providing a land plot for the purpose of implementing a large-scale investment project: Decree No. 486a of the Administration of Tomsk Region dated December 30, 2015]. [Online] Available from: <https://www.tomsk.gov.ru/documents/front/view/id/17157>
14. Russian Federation. (2006) *On approval of exemplary forms of lease agreements for a land plot concluded on the basis of bidding and without bidding, and on amendments to Decree No. 1085/45 of the Government of the Moscow Region dated November 20, 2006, On approval of exemplary forms of purchase agreements – sale, lease, gratuitous fixed-term use of land plots, certificates on the amount of land tax and on recognizing as invalid some resolutions of the Government of the Moscow Region in land relations: Decree No. 772/34 of the Government of the Moscow Region dated September 20, 2017*. [Online] Available from: <https://mosreg.ru/download/document/120211> (In Russian).
15. Ivanova, S.V. (2020) *Osobennosti arendy zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya: analiz rossiyskogo i zarubezhnogo zakonodatel'stva* [Features of the lease of agricultural land: an analysis of Russian and foreign legislation]. In: Anisimov, A.P. (ed.) *Aktual'nye problemy teorii zemel'nogo prava Rossii* [Topical Problems of the Theory of Land Law in Russia]. Moscow: Yustitsinform. [Online] Available from: [https://help-realty.ru/2020/zemelnoe\\_pravo/page142.html](https://help-realty.ru/2020/zemelnoe_pravo/page142.html)
16. Krasnova, T.S. (2016) *Pedestrian and vehicular passage as servitude type. Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation*. 10. pp. 88–95. (In Russian).
17. Krasnova, T.S. (2017) *Prinuditel'nost' i avtonomiya voli v servitutnom prave* [Coercion and autonomy of will in servitude law]. Law Cand. Diss. St. Petersburg.
18. Wysocki, P. (2015) *Functioning and legal regulations of perpetual usufruct right in Poland in relation to similar rights in other countries of the European Union. 15th International Multidisciplinary Scientific Geoconference (SGEM)*. 2. pp. 253–260.
19. Shchennikova, L.V. (2016) *The Right of Real Issues in German Civilians' Evaluation Criteria for Real Encumbrances. Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki – Perm University Herald. Juridical Sciences*. 34. pp. 461–466. (In Russian).