

УДК 347.2/3

## ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ПРАВА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

*Семенова Е. Г.*

*Крымский филиал Краснодарского университета МВД России*

В статье рассматриваются вопросы правовой квалификации права аренды недвижимости в связи с предметом соответствующего отношения и субъектным составом. Установлено, что для правильной оценки правовой природы аренды недвижимости следует учитывать необходимость разграничения правоотношений аренды недвижимости и субъективных прав, возникающих в сфере таких отношений, а также содержательные особенности таких субъективных прав. Обосновывается, что право аренды недвижимости не отвечает признакам вещных прав. Как объект гражданского оборота права арендатора недвижимого имущества имеют обязательственный характер, возникают из договора, их содержание определено исключительно договором. Объем правомочий арендатора зависит от цели, условий и способов использования недвижимого имущества, а также обусловлен исполнением обязанностей арендодателя. Договор аренды недвижимости может быть заключен в отношении части недвижимой вещи как имущественного права, а также вещи, право собственности на которую еще не принадлежит арендодателю.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, часть недвижимого имущества, договор аренды, имущественное право, обязательственное право, вещное право, право аренды, сервитут

Гражданский кодекс РФ закрепляет определенные виды договоров в сфере недвижимости, которые не связаны с переходом права собственности на него, предусматривая, что в результате их заключения возникает обязательство по: а) передаче во временное владение и пользование или во временное пользование здания или сооружения (ст. 650 ГК РФ); б) предоставлению жилого помещения во владение и пользование (ст. 671 ГК РФ). Подобное формулирование договоров аренды в сфере недвижимости, учитывая базовое определение договора аренды (ст. 606 ГК РФ), актуализирует вопрос о диапазоне прав, принадлежащих сторонам договора аренды недвижимости, и их правовой природе.

Так, установленная законодателем необходимость передачи арендатором здания и сооружения во владение арендодателя (ст. 655 ГК РФ), сопровождающаяся вещно-правовой защитой (ст. 305 ГК РФ), предопределяет соответствующие доктринальные выводы о вещно-правовой природе соответствующих прав [1; 2; 3]. Одновременно возникает дискуссия относительно возможности существования вещных прав в договорных отношениях аренды недвижимости [4, с. 76-77; 5, с. 382; 6, с. 15-16] и, соответственно, определения вида тех правоотношений, где эти права осуществляются [7; 8; 9].

Смешение вещных и обязательственных признаков нарушает видовую идентификацию прав, вытекающих из отношений в сфере недвижимости. Поскольку целью видовой идентификации прав является не упорядочение знаний о гражданских правах, а установление правового инструмента их реализации и защиты, подобное смешение вызывает определенные проблемы

на практике. В качестве способа устранения сложившихся противоречий в Концепции развития гражданского законодательства о вещном праве предполагается исключить любые вещные характеристики аренды, сделав ее исключительно обязательственным правом [10].

Считаем, что для правильной оценки правовой природы аренды недвижимости следует, во-первых, учитывать необходимость разграничения собственно правоотношений аренды недвижимости и субъективных прав, возникающих в сфере таких отношений, во-вторых, содержательные особенности таких субъективных прав.

В рамках правоотношений аренды у арендодателя возникают определенные обязанности, которые связаны не только с предоставлением имущества, но и по подготовке его к передаче в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (ст. 611 ГК РФ), содержанию имущества (ст. 616 ГК РФ) и другие обязанности, обусловленные целью использования недвижимой вещи. Исполнение обязательства арендодателем означает возникновение соответствующего права требования у арендатора, которое имеет обязательственный характер и продолжает существовать в пределах правоотношения между арендодателем и арендатором.

Как обязательственные права, арендные права в соответствии с действующим законодательством находятся в обороте. В частности право требования арендатора по договору аренды недвижимости может быть предметом залога, вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, паевого взноса в производственный кооператив (п. 1 ст. 358.1, п. 2 ст. 615 ГК РФ, п. 5 ст. 22 ЗК РФ, п. 5 ст. 5 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), переходить в порядке правопреемства (п. 2 ст. 617 ГК РФ). Право требования арендодателя может быть предметом цессии.

В то же время современное состояние правового регулирования отношений по передаче недвижимого имущества в аренду свидетельствует о проявлении таких «вещных» признаков аренды, как: заключение договора только в отношении объектов вещных прав; требование, чтобы арендодатель был собственником имущества, которые, по мнению исследователей, «ограничивают оборот и стимулируют недобросовестность» [11].

Грамматическое толкование ст. 607 ГК РФ позволяет считать, что объектом аренды, так же, как и объектами вещных прав, может быть только вещь в целом. Ранее это подтверждалось и судебной практикой, которая не признавала соглашение о передаче в пользование части вещи договором аренды (п. 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

Экономическая потребность вовлечения в оборот на договорных началах чужого имущества, свойства которого не отвечают квалифицирующим свойствам вещи, в частности индивидуальной определенности, потребовала корректировки указанных положений. Уже в Постановлении Пленума ВАС РФ

от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» договор передачи в пользование частей вещи признавался непоименованным договором, к которому применялись правила о договоре аренды. Окончательно возможность заключать договор аренды не только всей вещи в целом, а и ее части, применять к такому договору положения законодательства о регистрации недвижимости, получила закрепление в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». Примечательно, что в качестве обоснования возможности заключения такого договора приводится легальное определение договора аренды (ст. 606 ГК РФ), предусматривающее возможность передачи объекта аренды только в пользование арендатора, исключая его владение [12].

Возможность частей недвижимого имущества быть объектами отношений получила закрепление в земельном законодательстве (ст. 6 Земельного кодекса РФ), законодательстве о регистрации недвижимости (ст. 44 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). В то же время на законодательном уровне не определено, какие именно части вещей могут быть предметом обязательств по передаче вещи в пользование и их правовой режим.

В юридической литературе также отсутствует однозначный ответ о возможности оборота частей недвижимой вещи, в том числе исходя из того, что такие части объектов не отвечают закрепленным в гражданском законодательстве признакам недвижимости [3; 13]. Считается, что «в случае, когда во временное владение и (или) пользование передается только часть вещи, правильнее говорить о сдаче в аренду всей вещи, хотя и с определенным (ограниченным) в договоре порядком владения и (или) пользования вещью со стороны арендатора» [3, с. 187]. Аренда частей (конструктивных элементов) отдельных объектов недвижимости рассматривается и как договор оказания услуг либо непоименованный договор [8, с. 98].

Заключение договоров относительно частей недвижимых вещей требует надлежащего научно-теоретического осмысления правовой природы такого рода конструкций и установления для них соответствующего правового регулирования. Так, режим использования вещи (ее части) арендатором без выбытия из сферы обладания арендодателя поднимает вопрос о применении таких положений аренды, как: преимущественное право арендатора имущества на заключение договора на новый срок, осуществление текущего и капитального ремонта и т.д.

Следует оговорить, что установленная возможность возникновения обязательственных отношений по поводу частей вещи зависит от направленности договора. Так, в соответствии с гражданским законодательством предметом договора, направленного на отчуждение недвижимого имущества может

быть только недвижимое имущество, зарегистрированное в установленном порядке как объект гражданских прав [14; 15]. Если имущество является юридически делимым (ст. 133 ГК РФ), та часть недвижимого имущества, которая может быть выделена (в том числе путем присвоения кадастрового номера), является самостоятельным объектом и принимает участие в гражданском обороте независимо от основного объекта. Если вещь неделимая, особенности осуществления имущественного права в части пользования, владения и распоряжения таким объектом регулируется специальными правилами (Гл. 16 ГК РФ).

Подобные положения возможно применить и к обязательствам, не связанным с переходом права собственности на недвижимое имущество. Часть недвижимого имущества, которая может быть самостоятельным объектом договора аренды, требует юридического выделения, если выделение невозможно – предметом договора аренды является недвижимое имущество либо соответствующее имущественное право на недвижимое имущество.

Так, непосредственно ГК РФ рассматривает имущественные права в качестве объектов прав по договорам купли-продажи (п. 4 ст. 454 ГК РФ), дарения (п. 1 ст. 572 ГК РФ), об уступке требования (ст. 388 ГК РФ), о финансировании под уступку денежного требования (ст. 826 ГК РФ), простого товарищества (ст. 1042 ГК РФ), о внесении в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц и др.

В качестве объектов аренды имущественные права не получили соответствующее закрепление (ст. 607 ГК РФ). В то же время ст. 656 ГК РФ предусматривает, что по договору аренды предприятия в пользование могут быть предоставлены «права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя».

Подобная законодательно установленная возможность использования имущественных прав была предусмотрена еще дореволюционным законодательством. В частности, ст. 1816 Гражданского уложения 1905 г. определялось, что предметом договора найма может быть как движимое, так и недвижимое имущество, а также «права, приносящие доход». В отечественном правовом порядке Постановлением Правительства РФ от 01.02.1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» (утратило силу) была закреплена возможность аренды земельных долей.

В действующем гражданском законодательстве некоторых постсоветских государств прямо предусмотрено, что «предметом договора найма могут быть имущественные права» (ч. 2 ст. 760 ГК Украины). Возможность признать имущественные права потенциальным объектом арендных отношений поддерживается и отечественными учеными [8, с. 98].

Учитывая, что категория «имущество», которая используется в ст. 606 ГК РФ при формулировании определения договора аренды, не противоречит возможности оборота не только вещей, но и имущественных прав [16], возможно предположить об определенной законодательной предпосылке возможности использования части недвижимой вещи как имущественного права.

В ст. 608 ГК РФ отмечается, что «право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику имущества или управомоченному лицу». Грамматическое толкование данной нормы позволяет сделать вывод о том, законодатель допускает, что «право заключения договора» может принадлежать и несобственнику. Возможность заключения договоров аренды в отношении вещи, право собственности на которую еще не принадлежит арендодателю, подтверждается в Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Особенностью соглашения об установлении вещных прав на недвижимость, в отличие от договора аренды, является то, что лицо, устанавливающее такое право, должно обладать более полным вещным правом (правом собственности) (ст. 264 ГК РФ). Так, при установлении сервитута в качестве лица, имущество которого обременяется, законодатель называет собственника земельного участка (п. 3 ст. 274, п. 5 ст. 274 ГК РФ), лицу, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (п. 6 ст. 274 ГК РФ). В письме Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № Д23-3607 «Об установлении сервитута на земельный участок» определяется, что «соглашение об обременении земельного участка частным сервитутом может заключать исключительно его собственник, иные правообладатели земельного участка (землепользователи, землевладельцы, арендаторы и т.п.) таким правом не наделены» [17].

Относительно целесообразности такого ограничения субъектного состава установителей вещного права в доктрине ведутся споры. Высказывается точка зрения о том, что, например, при установлении сервитута с собственником служащей вещи могут затрагиваться законные интересы правообладателей на данную недвижимость – арендаторов, землевладельцев, землепользователей и иных [18, с. 161; 19]. О возможности существования земельных сервитутов, связанных с земельными участками, находящимися на не праве собственности, отмечалось в исследованиях Самончик О. А. [20], Копылова А. В. [21].

В законопроекте № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» закреплено, что к лицам, по требованию которых могут устанавливаться сервитуты, помимо собственников господствующей и служащей вещей, относятся «лица, имеющие ограниченное вещное право, включающее правомочия владе-

ния и пользования господствующей или служащей вещью (п. 6 ст. 301 Проекта ГК РФ) [22].

Сервитут предусматривает право ограниченного пользования чужим земельным участком, в котором заинтересовано именно лицо, которому принадлежит правомочие пользования участком и которое фактически это пользования осуществляет. Такое фактическое пользование и обуславливает потребность в установлении сервитута. В случае, когда земельный участок, для обслуживания которого устанавливается сервитут, передан и находится на титуле постоянного пользования, аренды, то заинтересованным в установлении сервитута лицом, очевидно, является обладатель соответствующего права, поскольку правомочие пользования земельным участком принадлежит именно ему.

Так, необходимость установления сервитутов у титульных владельцев может быть вызвана тем, что переданный в пользование собственником земельный участок может содержать в себе определенные ограничения, которые требуют установления сервитута. Поскольку, подобные ограничения оказывают влияние на правомочие пользования титульного владельца, а не собственника, то титульный владелец вполне оправдано имеет право быть стороной в сервитутных отношениях.

В доктрине интерес собственника земельного участка при установлении сервитута предлагается учитывать путем предоставления им согласия на заключение пользователем земельного участка договора об установлении сервитута [23, с. 96].

Действительно в отношении одной чужой вещи возможно существование нескольких вещных прав, однако никто не может передать больше прав, чем имеет сам («Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet»). Необходимо отличать субъектов, которым принадлежит право устанавливать вещное право, и субъектов, которые могут осуществлять такие права. Устанавливать вещное право может только собственник имущества.

Несмотря на то, что законодатель при регулировании арендных обязательств использует терминологию «передача права владения и пользования недвижимостью» (ст. 652 ГК РФ), такие права владения и пользования не тождественны соответствующим правомочиям, входящим в состав субъективного вещного права. Основными критериями их разграничения является степень свободы управомоченного субъекта.

Осуществление права аренды может привести к тому, что после передачи объекта недвижимости (за исключением части недвижимого имущества) арендатор приобретет статус титульного владельца, что является необходимым условием достижения цели договора. В то же время объем соответствующих правомочий арендатора зависит от цели, условий и способов использования недвижимого имущества, а также обусловлен исполнением обязанностей арендодателя. Данный вывод подтверждается и судебной практикой, устанавливающей, что в случае невыполнения обязанности арендодателя по передаче имущества во владение, арендатор не

приобретает права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц [24].

Содержание правомочий владения арендатора не выходит за рамки права требования, не имеет какое-либо самостоятельное значение, позволяющее говорить о качественно новом материально-правовом статусе управомоченного лица в гражданском обороте. В случае погашения права требования арендатора к арендодателю соответствующее правомочие прекращает свое существование.

Таким образом, аренда недвижимости не может быть отнесена к категории вещных прав. Как объект гражданского оборота права арендатора недвижимого имущества имеют обязательственный характер, возникают из договора, их содержание определено исключительно договором. Договор аренды недвижимости может быть заключен в отношении части недвижимой вещи как имущественного права, а также вещи, право собственности на которую еще не принадлежит арендодателю.

#### Список литературы

1. Ахметьянова, З. А. Правовая природа арендных отношений / З. А. Ахметьянова. – Текст : непосредственный // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 16-22.
2. Барина Е. Вещные права - самостоятельная категория? / Е. Барина. – Текст : непосредственный // Хозяйство и право. – 2002. – № 7. – С. 38-47.
3. Гражданское право : учеб.: В 3 т. Т. 2. 4-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби, Проспект, 2004. – 845 с. – Текст : непосредственный.
4. Витрянский, В. В. Договор аренды и его виды / В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1999. – 560 с. – Текст : непосредственный
5. Гражданское право: учебник. В 2 т. Том II. Полутом 1 / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство БЕК, 2002. – 650 с. – Текст : непосредственный.
6. Дорошкова, А. Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Дорошкова Антонина Григорьевна ; Саратов. гос. акад. права. – Саратов, 2002. – 29 с. – Текст : непосредственный.
7. Гражданское право России. Обязательственное право: курс лекций / Отв. ред. О. Н. Садилов). – М. : Юрист, 2004. – 540 с. – Текст : непосредственный.
8. Кокоева, Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис. на соиск. ... докт. юрид. наук / Кокоева Луиза Темболатовна ; Саратов. гос. акад. права. – Саратов, 2004. – 442 с. – Текст : непосредственный.
9. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2. Часть 1 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – М. : Проспект, 2010. – 560 с. – Текст : непосредственный.
10. Концепция развития законодательства о вещном праве: Проект рекомендован Президиумом Совета при Президенте РФ к опубликованию в целях обсуждения (протокол № 3 от 18 марта 2009 г.) // Кольский научный центр РАН : [сайт]. – 2020. – URL: <http://www.kolasc.net.ru/russian/tradeunion/documents/52.pdf> (дата обращения: 09.01.2020). – Текст электронный.
11. Латыев А. Н. Аренда и ограниченные вещные права по проекту ГК РФ / А. Н. Латыев // Юридический институт «М-Логос» : [сайт]. – 2020. – URL: [http://m-logos.ru/img/Tezicy\\_Latyev%20A.N.pdf](http://m-logos.ru/img/Tezicy_Latyev%20A.N.pdf) (дата обращения: 09.01.2020). – Текст электронный.
12. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 1. – Текст : непосредственный.

13. Сай, С. И. Недвижимость: пути становления / С. И. Сай – Текст : непосредственный. // ЭЖ – ЮРИСТ. – 1998. – № 13. – С. 5-8.
14. Сафонов, А. В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис. на соиск. ... канд. юрид. наук / Сафонов Александр Владимирович ; Ур. гос. юрид. акад. – Екатеринбург, 2011. – 193 с. – Текст : непосредственный.
15. Кузьмина, И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис. на соиск. ... докт. юрид. наук / Кузьмина Ирина Дмитриевна ; Том. гос. ун-т. – Томск, 2004. – 420 с. – Текст : непосредственный.
16. Лапач, В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В. А. Лапач. – С.-Пб. : Юрид. центр Пресс, 2002. – 544 с. – Текст : непосредственный.
17. Об установлении сервитута на земельный участок : письмо Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № Д23-3607 // СПС «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
18. Краснова, Т. С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис. на соиск. ... канд. юрид. наук / Краснова Татьяна Сергеевна ; С.-Петерб. гос. ун-т. – СПб, 2017. – 257 с. – Текст : непосредственный.
19. Ким, Д. Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута / Д. Ч. Ким. – Текст : непосредственный. // Журнал российского права. – 2007. – № 6. – С. 132-140.
20. Самончик, О. А. Правовое регулирование ограничений земельных прав сельскохозяйственных предприятий: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис. на соиск. ... канд. юрид. наук / Самончик Ольга Анатольевна ; Ин-т государства и права. – М. 1986. – 201 с. – Текст : непосредственный.
21. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М. : Статут, 2000. – 255 с. – Текст : непосредственный.
22. Законопроект № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СОЗД ГАС «Законотворчество» : [сайт]. – 2020. – URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 09.01.2020). – Текст электронный.
23. Манукян А. А. Регулирование сервитутов в российском законодательстве / А. А. Манукян. – Текст : непосредственный // Журнал российского права. – 1997. – № 11. – С. 93-98.
24. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой : Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда № 66 от 11.01.2002 // СПС «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

**Semenova E. G. Legal nature of real estate lease rights / E. G. Semenova // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2020. – Т. 6 (72). № 1. – P. 164-173.**

The article considers the issues of legal qualification of the right to lease real estate in connection with the subject of the relevant relationship and the subject composition. It has been revealed that for a correct assessment of the legal nature of real estate leasing, it is necessary to take into account the need to distinguish between legal relations of real estate lease and subjective rights arising in the field of such relations, as well as the substantive features of such subjective rights. It is substantiated that the right to lease real estate does not meet the signs of property rights. As an object of civil turnover, the rights of a real estate lessee are binding in nature, arise from the contract, their content is determined exclusively by the contract. The scope of the lessee's powers depends on the purpose, conditions and methods of using real estate, as well as due to the fulfillment of the lessor's obligations. A real estate lease agreement may be concluded in respect of a part of an immovable as a property right, as well as a thing for which the lessor does not yet own the property.

**Keywords:** real estate, part of real estate, lease agreement, property law, law of obligations, property law, lease right, easement.

#### Spisok literatury`

1. Axmet`yanova, Z. A. Pravovaya priroda arendny`x otnoshenij / Z. A. Axmet`yanova. – Текст : neposredstvenny`j // Yurist. – 2006. – № 2. – S. 16-22.

2. Barinova E. Veshhny'e prava - samostoyatel'naya kategoriya? / E. Barinova. – Tekst : neposredstvenny'j // *Xozyajstvo i pravo*. – 2002. – № 7. – S. 38-47.
3. *Grazhdanskoe pravo* : ucheb. : V 3 t. T. 2. 4-e izd., pererab. i dop. / Otв. red. A. P. Sergeev, Yu. K. Tolstoj. – M. : TK Velbi, Prospekt, 2004. – 845 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
4. Vitryanskij, V. V. Dogovor arendy' i ego vidy' / V. V. Vitryanskij. – M. : Statut, 1999. – 560 s. – Tekst : neposredstvenny'j
5. *Grazhdanskoe pravo*: uchebnik. V 2 t. Tom II. Polutom 1 / Otв. red. prof. E. A. Suxanov. 2-e izd., pererab. i dop. – M. : Izdatel'stvo BEK, 2002. – 650 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
6. Doroshkova, A. G. Dogovor arendy' zdaniya, sooruzheniya i nezhilogo pomescheniya : special'nost' 12.00.03 «Grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo» : avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk / Doroshkova Antonina Grigor'evna ; Sarat. gos. akad. prava. – Saratov, 2002. – 29 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
7. *Grazhdanskoe pravo Rossii. Obyazatel'stvennoe pravo: kurs lekcij* / Otв. red. O. N. Sadikov). – M. : Yurist', 2004. – 540 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
8. Kokoeva, L. T. Osnovny'e problemy' grazhdansko-pravovogo regulirovaniya arendny'x otноshenij: special'nost' 12.00.03 «Grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo» : dis. na soisk. ... dokt. yurid. nauk / Kokoeva Luiza Tembolatovna ; Sarat. gos. akad. prava. – Saratov, 2004. – 442 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
9. *Grazhdanskoe pravo*: uchebnik. V 3 t. T. 2. Chast' 1 / E. N. Abramova, N. N. Averchenko, Yu. V. Bajgusheva [i dr.]; pod red. A. P. Sergeeva. – M. : Prospekt, 2010. – 560 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
10. *Conceptiya razvitiya zakonodatel'stva o veshhnom prave: Proekt rekomendovan Prezidiumom Soveta pri Prezidente RF k opublikovaniyu v celyax obsuzhdeniya (protokol № 3 ot 18 marta 2009 g.)* // Kol'skij nauchny'j centr RAN : [sajt]. – 2020. – URL: <http://www.kolasc.net.ru/russian/tradeunion/documents/52.pdf> (data obrashheniya: 09.01.2020). – Tekst e'lektronny'j.
11. Laty'ev A. N. Arenda i ogranichenny'e veshhny'e prava po proektu GK RF / A. N. Laty'ev // Yuridicheskij institut «M-Logos» : [sajt]. – 2020. – URL: [http://m-logos.ru/img/Tezicy\\_Latyev%20A.N.pdf](http://m-logos.ru/img/Tezicy_Latyev%20A.N.pdf) (data obrashheniya: 09.01.2020). – Tekst e'lektronny'j.
12. Postanovlenie Plenuma Vy'sshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 17 noyabrya 2011 g. № 73 «Ob otдел'ny'x voprosax praktiki primeneniya pravil Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii o dogovore arendy'» // *Vestnik Vy'sshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii*. – 2012. – № 1. – Tekst : neposredstvenny'j.
13. Saj, S. I. Nedvizhimost' : puti stanovleniya / S. I. Saj – Tekst : neposredstvenny'j. // *E'Zh – YuRIST*. – 1998. – № 13. – S. 5-8.
14. Safonov, A. V. Nezhiloe pomeschenie kak ob'ekt grazhdanskix prav: special'nost' 12.00.03 «Grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo» : dis. na soisk. ... kand. yurid. nauk / Safonov Aleksandr Vladimirovich ; Ur. gos. yurid. akad. – Ekaterinburg, 2011. – 193 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
15. Kuz'mina, I. D. Pravovoj rezhim zdaniy i sooruzhenij kak ob'ektov nedvizhimosti: special'nost' 12.00.03 «Grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo» : dis. na soisk. ... dokt. yurid. nauk / Kuz'mina Irina Dmitrievna ; Tom. gos. un-t. – Tomsk, 2004. – 420 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
16. Lapach, V. A. Sistema ob'ektov grazhdanskix prav: teoriya i sudebnaya praktika / V. A. Lapach. – S.-Pb. : Yurid. centr Press, 2002. – 544 c. – Tekst : neposredstvenny'j.
17. Ob ustanovlenii servituta na zemel'ny'j uchastok : pis'mo Mine'konomrazvitiya RF ot 03.11.2009 № D23-3607 // SPS «Konsul'tantPlyus». – Tekst : e'lektronny'j.
18. Krasnova, T. S. Prinuditel'nost' i avtonomiya voli v servitutnom prave: special'nost' 12.00.03 «Grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo» : dis. na soisk. ... kand. yurid. nauk / Krasnova Tat'yana Sergeevna ; S.-Peterb. gos. un-t. – SPb, 2017. – 257 s. – Tekst : neposredstvenny'j.
19. Kim, D. Ch. Problemy' teorii i praktiki primeneniya chastnogo servituta / D. Ch. Kim. – Tekst : neposredstvenny'j. // *Zhurnal rossijskogo prava*. – 2007. – № 6. – S. 132-140.
20. Samonchik, O. A. Pravovoe regulirovanie ogranichenij zemel'ny'x prav sel'skoxozyajstvenny'x predpriyatij: special'nost' 12.00.03 «Grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo» : dis. na soisk. ... kand. yurid. nauk / Samonchik Ol'ga Anatol'evna ; In-t gosudarstva i prava. – M. 1986. – 201 s. – Tekst : neposredstvenny'j.

21. Копылов, А. В. Veshhny'e prava na zemlyu v rimskom, russkom dorevolucionnom i sovremenom rossijskom grazhdanskom prave / A. V. Kopylov. – M. : Statut, 2000. – 255 s. – Tekst : neposredstvenny'j.

22. Zakonoproekt № 47538-6 «O vnesenii izmenenij v chasti pervuyu, vtoruyu, tret'yu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii, a takzhe v otdel'ny'e zakonodatel'ny'e akty' Rossijskoj Federacii» // SOZD GAS «Zakonotvorchestvo» : [sajt]. – 2020. – URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6> (data obrashheniya: 09.01.2020). – Tekst e'lektronny'j.

23. Manukyan A. A. Regulirovanie servitutov v rossijskom zakonodatel'stve / A. A. Manukyan. – Tekst : neposredstvenny'j // Zhurnal rossijskogo prava. – 1997. – № 11. – S. 93-98.

24. Obzor praktiki razresheniya sporov, svyazanny'x s arendoj : Informacionnoe pis'mo Prezidiuma Vy'sshego Arbitrazhnogo Suda № 66 ot 11.01.2002 // SPS «Konsul'tantPlyus». – Tekst : e'lektronny'j.