

А. В. Губарева  
А. Н. Латыев

# НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ. ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ



ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ

«Уральская государственная юридическая академия»



**Александр Николаевич Латыев  
Анна Викторовна Губарева  
Недвижимость за  
рубежом. Правовые  
вопросы. Учебное пособие**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=21568948](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=21568948)*

*Издательство "Проспект"; 2014*

*ISBN 9785392162772*

**Аннотация**

Рассматриваются наиболее существенные институты, определяющие правовой режим недвижимости в зарубежных странах, раскрываются подходы к определению недвижимого имущества и его отдельных разновидностей, обозначаются публично-правовые ограничения оборота недвижимости, описывается система прав на недвижимое имущество в разных странах. Особое внимание уделено различным системам регистрации прав на недвижимость и влиянию регистрационных систем на материальное право, способам защиты прав на недвижимое имущество. В приложении систематизированы данные о правовом режиме недвижимости в ряде стран. Студентам, аспирантам, научным работникам, а также практикующим юристам, интересующимся мировым опытом

правового регулирования отношений по поводу недвижимого имущества.

# Содержание

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| ИНФОРМАЦИЯ О КНИГЕ                | 6  |
| ВВЕДЕНИЕ                          | 8  |
| ГЛОССАРИЙ                         | 10 |
| Глава 1                           | 16 |
| Глава 2                           | 27 |
| Глава 3                           | 46 |
| Конец ознакомительного фрагмента. | 51 |

**А. В. Губарева,  
А. Н. Латыев**

**Недвижимость за рубежом**  
**Правовые вопросы**  
*Учебное пособие*



[ebooks@prospekt.org](mailto:ebooks@prospekt.org)

# ИНФОРМАЦИЯ О КНИГЕ

УДК 347.214.2(1-87)(075.8)

ББК 67.404.12я73

Г93

## *Рецензенты:*

**Р. С. Бевзенко**, кандидат юридических наук, начальник  
Управления законодательства Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации;

**М. С. Абраменков**, кандидат юридических наук, доцент  
Ульяновского государственного университета;

**В. В. Голофаев**, кандидат юридических наук, доцент  
Уральской государственной юридической академии

## **А. В. Губарева, А. Н. Латыев**

Рассматриваются наиболее существенные институты, определяющие правовой режим недвижимости в зарубежных странах, раскрываются подходы к определению недвижимого имущества и его отдельных разновидностей, обозначаются публично-правовые ограничения оборота недвижимости, описывается система прав на недвижимое имущество в разных странах. Особое внимание уделено различным системам регистрации прав на недвижимость и влиянию регистрационных систем на материальное право, способам защи-

ты прав на недвижимое имущество. В приложении систематизированы данные о правовом режиме недвижимости в ряде стран.

Студентам, аспирантам, научным работникам, а также практикующим юристам, интересующимся мировым опытом правового регулирования отношений по поводу недвижимого имущества.

УДК 347.214.2(1-87)(075.8)

ББК 67.404.12я73

© А. В. Губарева, А. Н. Латыев, 2014

© ООО «Перспектив», 2014

# ВВЕДЕНИЕ

Спецкурс «Правовой режим недвижимости по законодательству зарубежных стран» предназначен для специализированной подготовки студентов, обучающихся в профильных группах, с целью выработки у них необходимых практических навыков и создания теоретической базы, позволяющих правильно разрешать дела с иностранным элементом, а также проводить научные исследования по указанной тематике. Кроме того, спецкурс призван сформировать у студентов общее представление о действующих в иностранных правовых системах нормах, регулирующих отношения, складывающиеся в связи с недвижимым имуществом. Среди них нормы, определяющие само понятие недвижимости, ограничивающие права собственников и иных владельцев недвижимости в публичных целях, нормы о праве собственности и иных вещных правах на недвижимое имущество. В рамках учебного курса подробно рассматриваются также различные системы регистрации недвижимости, влияние такой регистрации на материальное право, способы защиты прав на недвижимость от нарушений.

Освоение студентами данного учебного курса поможет им лучше понять не только сущность правовых отношений, складывающихся в связи с недвижимым имуществом в других странах, но и российское право при сравнении отече-



ственных институтов с аналогичными или же функционально схожими, но содержательно совершенно отличными зарубежными институтами. Тем самым изучение правового регулирования недвижимости за границей стимулирует расширение кругозора студентов, открывает им новый подход к решению практических задач, в том числе встающих в рамках российской правовой системы.

Разумеется, жанр учебного пособия накладывает ряд ограничений. Так, нами сознательно использованы некоторые упрощения, опущены детали, не существенные для общего понимания регулирования отношений, связанных с недвижимостью, в той или иной стране. Изложение материала максимально приспособлено для понимания студентами российских юридических вузов за счет аналогий с отечественным правом.

# ГЛОССАРИЙ

**Auflassung** – в немецком праве – формальный документ о передаче или установлении права на недвижимость.

**Briefhypothek** – письменная ипотека (*нем.*), оформляемая особой ценной бумагой – закладной.

**Buchhypothek** – книжная ипотека (*нем.*), при которой не оформляется закладная.

**Cédule hypothécaire** – закладная (*фр.*). Название используется в Швейцарии.

**Conversion** – присвоение (*англ.*). В англосаксонском праве – деликт, заключающийся в том, что ответчик распоряжается чужой недвижимостью как своей или иным образом создает видимость того, что она принадлежит ему.

**Conveyance** – в англосаксонском праве – формальный акт передачи владения имуществом.

**Detinue** – удержание (*англ.*). В англосаксонском праве – деликт, заключающийся в неправомерном удержании чужого имущества, влекущий ответственность в виде возмещения убытков.

**Dispossession** – лишение владения (*англ.*). В англосаксонском праве – деликт, заключающийся в неправомерном захвате чужого имущества, влекущий возврат имущества собственнику в натуре.

**Fixtures** – в англосаксонском праве – предметы, являю-

щиеся движимыми, но неразрывно связанные с недвижимостью, в силу чего они признаются частью недвижимости.

**Grundschuld** – см. *земельный долг*.

**Hypothekenbrief** – закладная (нем.). Название используется в Германии.

**Mortgage** – англосаксонская форма залога, при которой право собственности на предмет залога считается переходящим к залогодержателю. Прекращение залога происходит путем выкупа залогодателем права собственности у залогодержателя.

**Nuisance** – злобредность (англ.). В англосаксонском праве – деликт в виде любых помех в пользовании имуществом. При защите от этого деликта титул истца не проверяется.

**Personal property** – в англосаксонском праве – имущество, права на которое защищаются личными исками – только против конкретного нарушителя. Противопоставляется *real property*.

**Real property** – в англосаксонском праве – имущество, права на которое защищаются вещными исками – против любого лица. Противопоставляется *personal property*.

**Rentenschuld** – см. *рендный долг*.

**Schuldbrief** – закладная (нем.). Название используется в Швейцарии.

**Tenures** – традиционные англосаксонские земельные титулы.

**Trespass** – в англосаксонском праве – деликт в виде втор-

жения на земельный участок или иное вмешательство во владение недвижимостью. При защите от этого деликта титул истца не проверяется.

**Абстрактное обеспечение** – реальное обеспечение, действительность и существование которого не зависят от действительности и существования обеспечиваемого требования и не следуют судьбе последнего. Противопоставляется *акцессорному обеспечению*.

**Акцессорное обеспечение** – реальное обеспечение, действительность и существование которого зависят от действительности и существования обеспечиваемого требования и следуют судьбе последнего. Противопоставляется *абстрактному обеспечению*.

**Антихрез** – разновидность залога, при котором заложенное имущество используется кредитором, а доходы от такого использования идут в погашение процентов или основной суммы кредита.

**Вещные выдачи** – ограниченное вещное право, заключающееся в получении за счет недвижимого имущества регулярных выдач в натуральной форме (продуктами питания и т. п.).

**Владельческая защита** – см. *посессорная защита*.

**Земельный долг** – Grundschild (нем.). Абстрактная форма реального обеспечения (залог недвижимости), при которой требования кредитора обеспечиваются исключительно за счет стоимости заложенной недвижимости. Взыс-

вание не может быть обращено на другое имущество должника. Ср. с *ипотекой*.

**Земельный реестр** – Grundbuch (*нем.*). Реестр, в котором учитываются права на недвижимое имущество. Ср. с *кадастром*.

**Инскрипция** – во Франции – краткая запись в земельном реестре о совершенном юридическом акте с указанием только некоторых его существенных моментов. Ср. с *транскрипцией*.

**Ипотека** – акцессорная форма реального обеспечения (залог недвижимости), при которой требования кредитора обеспечиваются как за счет заложенного недвижимого имущества, так и за счет иного имущества должника. Ср. с *земельным долгом*.

**Кадастр** – реестр, в котором отражаются технические характеристики недвижимости, в основном земельных участков: расположение, площадь, характеристики почв, наличие растительности, водоемов и т. п. Ср. с *земельным реестром*.

**Книжная давность** – разновидность приобретательной давности, при которой неосновательно внесенное в земельный реестр право становится бесспорным по истечении определенного периода времени.

**Петиторная защита** – защита, при которой от истца требуется доказывание его права на имущество. Противопоставляется *посессорной защите*.

**Посессорная защита** – защита, при которой от истца не требуется доказывания его права на имущество. То же самое, что *владельческая защита*. Противопоставляется *петиционной защите*.

**Рентный долг** – ограниченное вещное право, заключающееся в получении регулярных денежных выплат за счет недвижимого имущества.

**Суперфиций** – ограниченное вещное право, обеспечивающее неограниченное использование здания, сооружения, находящегося на чужом земельном участке.

**Существенная составная часть земельного участка** – в Германии – здания, сооружения и иные объекты, неразрывно связанные с земельным участком.

**Талон** – в регистрационной системе Торренса – копия листа земельного реестра, выдаваемая собственнику недвижимости, без предъявления которой регистратор не может вносить новые записи в реестр.

**Транскрипция** – во Франции – запись в земельном реестре в виде полного воспроизведения документа. Ср. с *инскрипцией*.

**Узус** – ограниченное вещное право, предоставляющее его обладателю возможность пользоваться имуществом без извлечения из него плодов или доходов.

**Узуфрукт** – ограниченное вещное право, предоставляющее его обладателю возможность пользоваться имуществом и извлекать из него плоды и доходы.

**Хабитация** – разновидность *узуса* – право проживания в чужом жилом помещении, обычно пожизненное.

**Чиншевое право** – см. *эмфитевзис*.

**Эмфитевзис** – ограниченное вещное право, предоставляющее его обладателю возможность неограниченного сельскохозяйственного использования земельного участка за небольшую фиксированную плату – чинш, ценз.

См. также *чиншевое право*.

# Глава 1

## ВВЕДЕНИЕ В КУРС

*Хозяйственное значение недвижимости. Недвижимость как средство производства и как капитал. Ограниченность предложения как критерий ценности недвижимости.*

*Необходимость изучения правового регулирования недвижимости за рубежом. Аспект международных экономических связей и аспект развития собственной правовой системы.*

*Сложность сравнительно-правового исследования прав на недвижимое имущество. Большая доля национальной специфики по сравнению с более космополитичными разделами гражданского права – обязательственным правом и правом на результаты интеллектуальной деятельности. Сложность вещно-правовых категорий в целом. Отсутствие многих институтов в российском праве.*

Во все времена и во всех странах недвижимость считалась одним из основных активов национальной экономики, источником и показателем имущественного благополучия отдельного гражданина. Разумеется, сегодня уже нельзя однозначно утверждать, что только недвижимое имущество является наиболее ценным или самым значимым объектом гражд-



данских прав: не меньшую, а порой и намного большую ценность в современной экономике имеет денежный капитал, ценные бумаги, нематериальные объекты различного рода – от произведений искусства до патентов на изобретения, от секретов производства до товарных знаков. Однако и сейчас сохраняется такая показательная характеристика недвижимости, в первую очередь земельных участков, как ее стабильность. «Единственным имуществом, не подвластным огню и воде» называли землю в средние века. Так же и ныне – в периоды кризисов и экономических потрясений, приводящих в расстройство фондовые рынки и денежную систему, недвижимость сохраняет свою стоимость и остается надежным инвестиционным активом.

Помимо экономического аспекта недвижимость выполняет и важную политическую роль. В отличие от других видов имущества, которые могут быть достаточно свободно перемещены в другое государство, как, например, денежный капитал, недвижимость неразрывно связана с той страной, где она находится. Вполне естественно, что собственник недвижимого имущества заинтересован в защите своих прав, а значит, и в стабильности государства, обеспечивающего такую защиту, нерушимости его границ и государственного строя. Неудивительно, что землевладельцы становились первыми, кому в ходе исторического развития доверялось участвовать в управлении государственными делами, предоставлялось право голоса.

Имущественный актив, играющий столь существенную роль в национальной экономике, да и не только экономике, не мог остаться без внимания законодателя. Издревле во всех странах мира складывались системы правовых норм, регулирующих отношения по поводу недвижимого имущества, прежде всего норм частноправовых, определяющих пределы права собственности на него и самую возможность такого права, виды и содержание иных вещных прав, основания и порядок приобретения и прекращения прав на недвижимость, согласовывающих интересы соседних собственников, а также публично-правовых норм, налагающих на владельцев недвижимости обязанности уплачивать налоги, сохранять экологическое разнообразие, соблюдать строительные и иные нормы, обеспечивающие безопасность самих владельцев недвижимости и третьих лиц, и многое другое.

Даже краткий обзор иностранного законодательства о недвижимом имуществе, при всем его разнообразии, показывает, что законодатель, как правило, весьма благосклонно относится к владельцам недвижимости, предоставляя им широкие возможности по использованию своего имущества. Но в то же время к ним предъявляются и весьма строгие требования, обусловленные высокой экономической и социальной ценностью принадлежащего им имущества. Именно баланс этих дозволений и требований, с одной стороны, обеспечивает сохранность земель и иных объектов недвижимости, а с другой – гарантирует возможность нормального по-

земельного оборота, позволяющего использовать недвижимое имущество в современной капиталистической экономике. Отклонения в ту или иную сторону обычно заканчиваются печально, приводя либо к варварскому отношению к своей, а потом и к чужой недвижимости, либо к чрезмерной заурегулированности, парализующей оборот. Примеры последнего можно наблюдать в странах, следующих социалистическому пути развития, одним из первейших требований которого является национализация земли. Как показывает история, ничего хорошего из этого, как и из любой другой крайности, не выходит. В рамках настоящего учебного курса мы будем рассматривать правовое регулирование оборота недвижимости только в тех странах, где действуют законы капитализма, ибо там, где они не действуют, ни о каком обороте и говорить не имеет смысла.

При регулировании отношений, связанных с недвижимостью, в первую очередь с земельными участками, законодатели всех стран исходят из двух аспектов.

Во-первых, недвижимость является основным средством производства. Без использования земельных участков невозможно сельскохозяйственное производство, на земле строятся производственные здания, жилые дома, торговые центры и офисы, из земли добываются полезные ископаемые. Без эксплуатации зданий и сооружений, построенных на земле, невозможно существование промышленности, да и просто жизнь человека немыслима. Исходя из этого, законо-

датель устанавливает нормы, упорядочивающие использование недвижимости: правила о целевом использовании земельных участков; строительные нормы; сервитуты, обеспечивающие возможность доступа к земельным участкам; права, позволяющие не собственникам пользоваться чужой недвижимостью. Наконец, правовая система дает средства защиты от таких нарушений прав на недвижимость, которые препятствуют нормальному ее использованию.

Во-вторых, в современной экономике недвижимость выступает в роли капитала. Обладая высокой ликвидностью, недвижимое имущество часто служит гарантом возврата кредитов, полученных на развитие того же производства или на иные цели. В случаях недостаточности финансовых ресурсов недвижимое имущество может быть продано. Учитывая это обстоятельство, законодатели разных стран предусматривают различные нормы, регулирующие оборот недвижимости: позволяющие закладывать и продавать ее, обеспечивающие надежность приобретенных прав, защищающие от таких посягательств на недвижимое имущество, которые, быть может, не затрудняя его фактическое использование, делают невозможным распоряжение им.

Если первый из названных аспектов традиционно упоминается в отечественной литературе, то второму до недавнего времени уделялось сравнительно мало внимания. Между тем его следует постоянно иметь в виду при изучении иностранного законодательства, поскольку именно второй аспект за-

частую является основным руководящим началом при организации системы правового регулирования поземельных отношений за рубежом. Без учета данного обстоятельства многие иностранные правовые институты могут показаться бессмысленными и удивительными, однако они сразу же занимают подобающее им место в системе права, как только в расчет принимается необходимость капитализации недвижимого имущества, т. е. использования его не только (и, быть может, не столько) как средства производства, но и как одного из основных видов капитала.

Так, если для хозяйственного использования недвижимости вполне можно обходиться чрезвычайно сложными и длительными способами оформления правопреемства (в принципе, в таком случае необязательно и законодательное допущение самого права собственности на нее – пользоваться землей можно и в условиях исключительной государственной собственности), то для использования той же самой недвижимости как капитала насущным является, во-первых, допущение самого оборота недвижимости, а во-вторых, обставление его как можно меньшими обременительными в финансовом и временном плане формальностями. Отсюда – развитие различных систем регистрации прав на недвижимость, которые будут подробно рассмотрены далее.

При определении стоимости земли существенным моментом является ее ограниченность. Действительно, территория отдельного государства, да и всей суши на Земле, представ-

ляет собой относительно постоянную величину; опыты по отвоеванию суши у моря, несмотря на отдельные локальные выдающиеся достижения (например, известно, что значительная часть Нидерландов искусственно освобождена от морской воды; попытки создания искусственных островов предпринимаются в Японии и странах Персидского залива), все-таки остаются ничтожно малой величиной в общемировом измерении. В связи с этим появление на рынке новых земельных участков маловероятно. В сфере правового регулирования это приводит к тому, что современное законодательство содержит относительно мало норм о первоначальном возникновении прав на недвижимость (в отличие, скажем, от древних правовых систем, в принципе допускавших завоевание как способ первоначального приобретения земель), но большое количество норм, определяющих условия и порядок перехода прав на земельные участки и гарантирующих надежность приобретенных прав.

Несмотря на разнообразие правовых систем, можно выделить основные вопросы, которые необходимо рассмотреть при изучении правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом: это вопросы самого определения недвижимости, публично-правовых ограничений, налагаемых на собственников и других владельцев недвижимости, системы прав на недвижимость, их регистрации и защиты, а также модификации материального права под влиянием регистрационной системы.

Настоящий учебный курс можно рассматривать как дисциплину сравнительно-правового характера. Как и любая такая дисциплина, она преследует две основные цели.

Во-первых, изучение курса позволяет получить представление о нормах, регулирующих поземельные отношения в других странах. Это может быть полезно в будущей практической деятельности: как было показано выше, недвижимость является важным имущественным активом, в наше время нередки ситуации, когда российские граждане или организации приобретают недвижимость за границей, принимают ее в залог, вступают в иные отношения, для надлежащего оформления которых необходимо иметь представление о системе регулирующих их норм.

Во-вторых, знания о правовых институтах зарубежных стран расширяют кругозор юриста, позволяют ему видеть новые перспективы развития отечественной правовой системы. В настоящее время под эгидой Президента РФ разрабатываются предложения по совершенствованию российского гражданского законодательства. В частности, в 2003 г. увидела свет Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе<sup>[1]</sup>, при разработке которой широко использовался иностранный опыт. Знакомство с иностранными институтами позволит юристу при изменении законодательства лучше понимать смысл и цель вносимых изменений, представлять механизмы функционирования этих институтов.

Сравнительно-правовой анализ норм, регулирующих отношения, связанные с недвижимым имуществом, достаточно сложен в силу нескольких причин. Прежде всего это связано с тем, что основные изучаемые институты принадлежат к такой подотрасли гражданского права, как вещное право. Вообще в рамках гражданского права можно выделить космополитичные подотрасли, институты которых в разных странах весьма схожи. В первую очередь к таковым принадлежат институты, регулирующие права на результаты интеллектуальной деятельности, в основном за счет того, что эти институты относительно молоды и основаны во многом на положениях всемирных международных конвенций. Довольно унифицированы также и нормы международного частного права. Весьма схожи в разных странах нормы обязательственного права, особенно регулирующие так называемые торговые отношения. В ходе международной торговли выработан ряд правил, практически совпадающих в различных странах. В то же время в сфере частного права немало институтов, носящих ярко выраженный национальный характер. Главным образом это относится к семейному и тесно связанному с ним наследственному праву – здесь расхождения в правовом регулировании между государствами намного сильнее, поскольку названные подотрасли теснейшим образом связаны с национальными традициями, особенностями исторического развития страны, структурой семейных отношений, свойственными данному обществу ценностями.



Интересующее нас вещное право в этой системе располагается примерно посередине: с одной стороны, оно значительно менее, чем семейное или наследственное, связано с национальным духом, традиционными ценностями, с другой — оно все-таки значительно более национально, нежели обязательственное право или права на результаты интеллектуальной деятельности. Как было отмечено, недвижимость издавна рассматривается как одна из основ национальной экономики, а значит, и нормы, регулирующие связанные с ней отношения, начали складываться в разных странах уже давно и успели пройти большой эволюционный путь, в ходе которого нормы одних стран все сильнее отличались от норм других. Кроме того, важное политическое значение недвижимости также обуславливает различие в подходах к ее правовому регулированию.

Немаловажно и то, что вещное право само по себе является достаточно сложной для изучения подотраслью гражданского права. Так, при составлении Германского гражданского уложения (ГГУ) раздел о вещном праве был размещен после раздела об обязательственном праве, причем в качестве основания для такого размещения, отступающего от традиций пандектной системы, авторы Уложения ссылались на то, что институты вещного права сложнее институтов права обязательственного. Здесь, вероятно, имелось в виду следующее обстоятельство: если обязательственные права, будучи относительными, затрагивают лишь ограни-

ченный круг лиц, то вещные права, как абсолютные, имеют значение для всех и каждого, а потому требуют от законодателя большей взвешенности и осторожности в подходах. Пренебрежение этим обстоятельством со стороны отечественного законодателя, обусловленное практически полувековым забвением концепции вещных прав<sup>[2]</sup>, привело к тому, что ныне действующий Гражданский кодекс России (ГК РФ) весьма беден в вещно-правовом плане и сейчас – по прошествии десяти лет со дня принятия – требует реформы.

Наконец, названная бедность отечественного законодательства в вещно-правовом плане вызывает еще одну сложность в изучении настоящего учебного курса: в иностранных правовых системах, даже принадлежащих к той же правовой семье, что и российская, довольно много институтов либо вообще неизвестных отечественному праву, либо существующих в нашей стране в весьма упрощенном виде. Это можно оценить, например, по тому разнообразию залоговых прав, которое существует в немецком праве, или обилию ограниченных вещных прав, известных праву Латвии. Очевидно, что юристу, воспитанному на традиционных для его собственной страны представлениях, довольно сложно воспринять иные конструкции и идеи, о которых, быть может, он даже не догадывался.

# Глава 2

## ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРАВОПОРЯДКЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

*Деление имущества на движимое и недвижимое как характерная черта правопорядка большинства стран. Специфика англосаксонского права: real property и personal property – отличие в способах защиты. Физический, социально-экономический и юридический критерии разграничения движимого и недвижимого имущества.*

*Земельный участок – основной объект недвижимости. Определение границ земельного участка. Соотношение гражданско-правового и экологического регулирования отношений по поводу земельных участков. Земля как объект гражданского права и как часть территории государства.*

*Иные природные объекты как объекты недвижимости. Реки, озера. Леса. Участки недр.*

*Здание как составляющая часть земельного участка. Здание как самостоятельный объект недвижимости.*

*Недвижимость по назначению: объекты, предназначенные для работы на земельном участке. Объекты, прикрепленные к недвижимости (fixtures).*

*Распространение режима недвижимого имущества на права на недвижимость.*

*Предприятие как имущественный комплекс.*

*Объекты, приравненные к недвижимости: морские и воздушные суда.*

## **1. Общая характеристика**

Деление имущества на движимое и недвижимое широко распространено в подавляющем большинстве современных правовых систем. Это разделение отражает высокую социальную, экономическую значимость недвижимости, ее специфические физические характеристики. Как и всякая юридическая классификация, такое деление влечет дифференциацию правового режима движимости и недвижимости, заключающуюся в основном в различии набора прав на движимое и недвижимое имущество, специфике способов возникновения и прекращения этих прав и их защиты.

В то же время эта классификация не является имманентно присущей любой правовой системе. Например, римское право, до сих пор остающееся образцом для многих правовых систем, не делало особого различия в правовом режиме движимых и недвижимых вещей. Во второй половине XX в. в социалистических странах деление имущества на движимое и недвижимое не использовалось в связи с тем, что гражданский оборот недвижимости в них был почти полностью ликвидирован. Однако даже в таких случаях специфика недвижимого имущества давала о себе знать и прояв-

лялась в других используемых соответствующими правовыми системами классификациях. В случае с римским правом таковым было деление вещей на манципируемые (основной разновидностью которых были земельные участки) и неманципируемые, а в социалистических странах – на основные и оборотные средства, из которых в числе первых, опять же, назывались здания, сооружения и прочие недвижимые объекты.

Известной спецификой в настоящее время обладает англосаксонская правовая система. Несмотря на то что в бытовом обиходе разделение имущества на движимое и недвижимое и в странах общего права является вполне очевидным и не вызывает вопросов, с юридической точки зрения используется несколько иное деление. Во-первых, следует иметь в виду весьма широкий подход англосаксов к самому понятию вещи. Под вещами они подразумевают не только материальные предметы, но и различное «бестелесное имущество» – права, ценные бумаги и т. п., так что понятие вещи в странах общего права приближается к понятию имущества вообще. В свою очередь имущество делится на *real property* и *personal property*, буквально – реальную и персональную собственность. В первую группу входит то, что в континентальных правовых порядках включается в понятие недвижимости – земельные участки, здания и сооружения. Однако это не совсем совпадающие классификации. Деление на *real* и *personal property* обусловлено не физическими свойствами

вещей, а их правовым режимом. То есть в данном случае можно наблюдать подход, противоположный континентальному, где правовой режим зависит от деления на движимость или недвижимость. Если реальная собственность защищается вещными исками, направленными против любого лица<sup>[3]</sup>, то персональная – только против конкретного нарушителя. Таким образом, в отношении персональной собственности (в состав которой входят и движимые вещи, и «бестелесное имущество» – права, иски и т. д.) англосаксонское право вообще не предлагает абсолютной защиты, что с точки зрения континентальных представлений означает, что в странах общего права вещные права распространяются только на недвижимость.

При разделении имущества на движимое и недвижимое используются различные основания.

Первым, наиболее очевидным и отраженным даже в названии «недвижимость», является физический критерий – невозможность перемещения объекта. Согласно ему недвижимостью признается такое имущество, которое не может быть перемещено без несоразмерного ущерба его назначению. При всей своей очевидности этот критерий, однако, недостаточно четок. Так, современные строительные технологии позволяют практически в неизменном виде, не разбирая, перемещать на довольно значительные расстояния – до нескольких километров – здания и сооружения, которые бесспорно относятся к недвижимости. Более того, даже земель-

ные участки, представляющие собой хрестоматийный пример неперемещаемости, могут перемещаться под воздействием природных факторов или человеческой деятельности. Для наглядности представим остров, находящийся посреди водоема. Его перемещение, вплоть до присоединения к одному из берегов, может быть обусловлено намывом ила или песка, изменением уровня воды в водоеме, наконец, геологическими процессами. И если на землетрясения пока человечество влиять не научилось, то изменение русла рек, намыв территории или ее освобождение от воды путем сооружения польдеров давно перестали быть диковинкой. Таким образом, возможно и перемещение земельного участка без изменения, в принципе, его назначения, особенно если такое перемещение происходит постепенно. В связи с этим практически ни одна правовая система мира не использует только лишь физический критерий для определения понятия неперемещаемости.

Другой часто используемый критерий – социально-экономический – связан с высокой, как правило, стоимостью недвижимого имущества и его социальной значимостью. Далее мы покажем, что в некоторых странах к неперемещаемости приравниваются движимые вещи, размещенные на земельном участке, или права на недвижимое имущество. Это же соображение заставляет законодателя признавать неперемещаемостью объекты, являющиеся частью других объектов неперемещаемости, например здания и сооружения как часть зе-

мельного участка или квартиры как часть многоквартирного дома. Наконец, социально-экономические соображения обуславливают используемое в некоторых странах включение в число недвижимости заведомо движимых объектов, таких как морские и воздушные суда.

Для разграничения применяется также и юридический критерий, т. е. недвижимостью признается то, в отношении чего установлен правовой режим, свойственный недвижимости. Как уже говорилось, в англосаксонских странах вся система строится именно на таком критерии: *real property* – это то, что защищается реальными исками, а не наоборот. Впрочем, аналогичный подход можно наблюдать в некоторых случаях и в континентальных правовых системах. Так, распространение на права на недвижимость либо на морские или воздушные суда регистрационной системы влечет в некоторых странах признание соответствующих объектов недвижимым имуществом, несмотря на то что по природе своей они таковыми не являются.

## **2. Земельные участки**

В любой стране во все времена основным объектом недвижимости всегда признавался земельный участок как наиболее непереключаемый из всех мыслимых объектов. Приведенные ранее примеры, когда земельный участок может переместиться, – это все-таки чрезвычайно редкие исключения. Земельный участок служит необходимым местом размещения других объектов недвижимости, самая классифи-



кация которых в этом качестве обусловлена именно неразрывной связью с участком. Кроме того, земельный участок – едва ли не единственный объект гражданских прав, не поддающийся уничтожению: даже если будет разрушен весь почвенный слой земельного участка, а на его месте выкопана яма, он сохранится как объект.

Характерная особенность земельных участков, отличающая их от любых других вещей, – двухмерность. Если движимые вещи, да и прочие объекты недвижимости, трехмерны (могут быть измерены по длине, ширине, высоте), то для земельных участков возможно лишь измерение по длине и ширине.

Определение границ земельного участка имеет существенное значение для установления и защиты прав на него. Первоначально границы определялись с помощью природных ориентиров – берегов водоемов, оврагов, канав, холмов, скал, больших деревьев и т. п. Но, с одной стороны, это было не совсем удобно, ибо далеко не всегда можно найти подходящий ориентир, стоящий к тому же прямо на границе участков. С другой стороны, такие природные объекты зачастую не вечны: берега водоемов могут меняться, овраги осыпаться либо, наоборот, расти, холмы – выветриваться, деревья – умирать или сгорать. В связи с этим довольно быстро начали применять искусственные метки границ участков – так называемые межевые знаки. Их форма бывает различной, в настоящее время, она, как правило, регламентирует-

ся специальными актами (в Германии, например, определение порядка межевания отнесено к ведению земель – § 919 ГГУ). Установка этих знаков – межевание – всегда была процедурой, осуществляемой государственными чиновниками либо (под их надзором) техническими специалистами. Наряду с установкой на границе земельного участка межевых знаков составляется карта участка, где отмечается расположение этих знаков с привязкой друг к другу либо к другим ориентирам. В настоящее время с помощью систем глобального позиционирования границы земельного участка зачастую отмечаются с указанием их точных географических координат. В результате, как бы ни менялся ландшафт местности и что бы ни происходило с самими знаками, границы участка остаются неизменными и всегда могут быть восстановлены, таким образом, земельные участки становятся в принципе неуничтожимым имуществом. В процедуре межевания имеют право участвовать все заинтересованные лица, в первую очередь собственники соседних земельных участков, которые следят за правильностью проведения границ. Споры, связанные с межеванием, обычно рассматриваются в административном порядке.

Мы уже отмечали, что при любых изменениях состояния земельного участка он сохраняет свое тождество и остается объектом гражданских прав. Но помимо гражданско-правового регулирования практически во всех странах предусмотрено и экологическое регулирование. Поскольку земля

составляет основу сельского хозяйства, законодательством устанавливаются ограничения, связанные с использованием участков сельскохозяйственного назначения. На них запрещается промышленное производство или строительство, более того, в случае использования земельных участков для определенного вида деятельности (например, во Франции – в качестве виноградников) запрещается и сельскохозяйственное использование в иных видах. Так как земельные участки не могут быть отделены друг от друга, деятельность, осуществляемая собственником одного из них, может оказать влияние и на состояние соседних участков, в связи с чем устанавливаются ограничения по устройству плотин на водоемах, по выбросу отходов в проточные водоемы и т. п. Наконец, отдельные земельные участки могут рассматриваться государством как особо ценные и в отношении них устанавливается совершенно исключительный режим использования, который предполагает необходимость сохранения таких участков в неизменном виде. Это относится, например, к различным заповедникам, национальным паркам. При этом экологическое и гражданско-правовое регулирование отношений по поводу земельных участков существуют как бы в параллельных плоскостях: наличие ограничений, как правило, никак не сказывается на правах собственников земельного участка распорядиться им любым образом. В то же время такое распоряжение не влечет отмены или изменения экологических ограничений. Однако в случае нарушения суще-

ствующих ограничений собственник не только привлекается к публично-правовой ответственности, но и может быть лишен принадлежащего ему земельного участка.

Помимо того что земельный участок является объектом гражданских прав, он выступает еще и в качестве части территории государства. Первоначально гражданско-правое и публично-правовое господство над земельным участком не разделялись и государство считалось верховным собственником всей земли на территории страны. В настоящее время такой подход нельзя расценивать иначе чем анахронизм, но сугубо теоретически он сохраняется в ряде стран, например в Великобритании, где верховным собственником всех земель на территории страны считается государство (корона). Разумеется, это сейчас рассматривается только как декларация, на деле верховная собственность короны не более чем фикция, «голое право», и никак не проявляется в ходе нормального поземельного оборота, хотя ее следы и сохраняются в названиях распространенных в Британии прав на землю. Так, самое широкое право на земельный участок, более или менее равное праву собственности в континентальных представлениях, именуется *freehold*, в буквальном переводе – свободное держание. При этом предполагается, что обладатель этого права получил держание от кого-то, в данном случае – от короны, т. е. от государства. В прошлом верховная собственность государства рассматривалась как юридическое основание для установления поземельных налогов,

уже упомянутых экологических ограничений и – более того – для определения самих границ государства. Однако сегодня такие ограничения устанавливаются мерами публичного права вне зависимости от принадлежности частных прав на имущество, а тот факт, что земельные участки формируют территориальную основу государства, отражается, например, в установлении различных ограничений на оборот и использование участков в приграничной зоне.

### **3. Иные природные объекты**

Помимо земельных участков объектами недвижимости являются иные природные объекты. Водные объекты, имеющиеся в пределах одного земельного участка, как правило, признаются частью этого участка и находятся в собственности его собственника. Что касается водных объектов, выходящих за пределы одного земельного участка, например крупных озер, рек, протекающих через несколько земельных участков, то по их поводу в разных странах устанавливаются различные нормы. Так, ст. 538 Французского гражданского кодекса (ФГК) содержит очень широкое определение водных объектов, которые не могут находиться в частной собственности, к ним относятся «реки, впадающие в море, и судоходные или сплавные реки, берега, морские намывы, порты, гавани, рейды». В Латвии несколько иной подход: согласно ст. 1102 ГЗ к общественным водам относится полоса морских прибрежных вод, а также озера и реки, перечисленные в приложении к закону, все же остальные водные объекты

находятся в частной собственности.

Леса, как правило, не рассматриваются как самостоятельный объект недвижимости, а выступают в качестве характеристики того земельного участка, на котором они располагаются.

Традиционные определения пределов прав собственника земельного участка предусматривают, что это право распространяется вниз до центра земли и вверх без ограничения. Так, ст. 552 ФГК устанавливает: «Собственность на землю включает в себя все, что находится над и под землей», почти то же говорится в § 905 Германского гражданского уложения (ГГУ): «Право собственника земельного участка распространяется на пространство над и под поверхностным слоем участка». Однако следующие положения тех же самых статей содержат ограничения прав собственника участка только такими пределами над и под поверхностью, которые используются в обычной хозяйственной деятельности. В силу этого подземные ископаемые оказываются изъятыми из собственности владельца земельного участка. Порядок использования недр определяется специальными нормами, образующими так называемое горное право. В большинстве стран для использования недр необходимо получать от государства особое разрешение (лицензию). В то же время в связи с тем, что порядок предоставления лицензий регулируется публичным правом, участки недр, как правило, не рассматриваются как объекты гражданских прав.

#### 4. Здания и сооружения

Вторым по значимости и, возможно, наиболее распространенным объектом недвижимости выступают здания и сооружения. Зачастую законодатель упоминает здания, наравне с земельными участками, сразу же при определении понятия недвижимости (ст. 518 ФГК, ст. 3:3 ГК Нидерландов<sup>[4]</sup>). Однако такое, казалось бы, очевидное положение создает значительные юридические трудности. Дело в том, что если признавать здание самостоятельным объектом недвижимости, то неизбежно и признание на него самостоятельного права собственности, не связанного непременно с правом собственности на земельный участок, на котором оно расположено. В таком случае возникает вопрос соотношения прав собственников земли и здания: как быть, например, в случае, когда договор аренды, на основании которого собственник здания пользовался земельным участком, прекратил свое действие?

Если обратиться к истории – к римскому праву, поныне вдохновляющему континентальных законодателей, то мы увидим, что там здания самостоятельными объектами не признавались. Они рассматривались как часть земельного участка, на котором они расположены. Римский подход в настоящее время разделяется немецким правом: в соответствии с § 94 ГГУ здания рассматриваются как существенные составные части земельного участка. Той же точки зрения придерживается эстонское законодательство (ст. 16 Закона о

вещном праве 1993 г.). В таком случае уже не возникает вопроса о соотношении права на земельный участок и расположенное на нем здание: коль скоро здание рассматривается как часть участка, все права на участок полностью распространяются и на здание. И все же такой подход, будучи проведенным последовательно, вступает в противоречие с интересами гражданского оборота, который требует во многих случаях разделения собственности на землю и на здание.

Как видим, каждый из двух обозначенных подходов к вопросу о статусе здания, расположенного на земельном участке, имеет свои минусы. Однако и в том и в другом случае обозначенные вопросы решаются с помощью особых ограниченных вещных прав, к которым мы еще вернемся в гл. 4.

Еще более сложные вопросы встают перед законодателем, когда ему приходится регулировать отношения не между собственниками здания и земельного участка, а между собственниками разных помещений в здании. Длительное время континентальное законодательство не допускало возможности деления здания по горизонтали – так, чтобы первый этаж был одним объектом права, второй – другим и т. д. Такое недопущение также было обусловлено тесной связью здания с землей: если само здание не признается самостоятельным объектом, то уж отдельные помещения в нем – тем более. Самым последовательным в этом плане было немецкое законодательство, однако жизненные потребности заставили его отступить от ригористичного подхода и допустить



возможность собственности на отдельные квартиры. Указанное допущение было произведено не в самом ГГУ, а в отдельном Законе – о праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью 1951 г.<sup>[5]</sup>. При этом в соответствии с законом наряду с индивидуальной собственностью на квартиры устанавливается общая собственность всех собственников квартир на общее имущество дома (стены, крышу, лестничные клетки и т. п.), а также на земельный участок, на котором оно расположено.

Несколько проще решаются обозначенные вопросы в странах англосаксонского права, где признается расщепленная собственность. Благодаря этой конструкции сохраняется возможность признавать собственниками с разным объемом прав и собственников отдельных квартир, и (в части общего имущества здания) объединение собственников (ассоциацию). Таким образом, индивидуальные собственники появляются и у здания в целом, и у отдельных помещений в нем.

## **5. Иные объекты**

Режим недвижимого имущества зачастую распространяется на объекты, которые по природе своей являются движимыми, однако либо соединены с недвижимостью, либо предназначены для ее эксплуатации. Так, практически во всех странах объекты, неразрывно присоединенные к недвижимости (зданию или земельному участку), например дверные косяки и оконные рамы, системы отопления и водоснабжения – так называемые fixtures, признаются частями

этой недвижимости и утрачивают свое самостоятельное существование в качестве объектов гражданских прав.

Кроме того, недвижимостями в правопорядке некоторых стран признаются и вещи явно движимые, но тем или иным образом (идеально, а не физически) связанные с недвижимостью. Так, ст. 524 ФГК устанавливает довольно обширный перечень подобного имущества: недвижимым имуществом по своему назначению признаются помещенные собственником на своем участке животные, служащие для обработки земли, земледельческие орудия, семена, голуби в голубятнях, прессы и котлы и многое другое, даже солома и удобрения. Поскольку французский кодекс оказал существенное влияние на законодательство других государств, его положения, в том числе о признании таких заведомо движимых вещей недвижимостью, зачастую воспроизводятся практически дословно. Согласно ст. 308 ГК Мальты, например, движимое имущество, находящееся на земельном участке и предназначенное для его использования, рассматривается как недвижимость.

В то же время во многих странах законодатели придерживаются более строгого подхода, отказываясь признавать такие объекты недвижимостью. Наиболее характерно это для стран германской правовой семьи (к ним с определенными оговорками может быть отнесена и Россия), законодательство которых вслед за ГГУ стремится последовательно проводить классификационные границы, не допуская необосно-

ванных исключений. В связи с этим невозможно представить, чтобы сельскохозяйственные животные или инвентарь были признаны недвижимостью в Германии, Греции, Эстонии или Японии – странах, чье гражданское законодательство наиболее точно следует германской модели.

Широкий подход французского права подтверждается тем, что недвижимостью в соответствии со ст. 526 ФГК признаются и права на недвижимое имущество: узуфрукт на недвижимые вещи, сервитуты или земельные повинности, а также иски, имеющие своим предметом истребование недвижимого имущества. Мальтийский законодатель, например, в ст. 310 ГК дополнил этот перечень правом собственности на недвижимое имущество, а также правом эмпфитевтора<sup>[6]</sup>.

Однако отнесение прав на недвижимость к недвижимому имуществу происходит далеко не во всех странах. Так, в ст. 846 ГЗ Латвии прямо указано, что вещные и обязательственные права, вне зависимости от того, относятся они к движимому или недвижимому имуществу, сами по себе являются имуществом движимым. В странах же германской традиции этот аспект чаще всего остается фигурой умолчания, во-первых, потому что вещами там признаются только материальные предметы, а не права, а во-вторых, потому что в законодательстве стран германской правовой семьи, как правило, не содержится излишних разъяснений, до которых читатель может прийти самостоятельно, путем логических рассуждений.

Еще одной характерной особенностью германского права является принцип индивидуальной определенности вещных прав, в силу которого не признается возможность существования имущественных комплексов с единой правовой судьбой. Такие комплексы, будучи созданы по воле сторон (например, в целях продажи или залога предприятия в целом), рассматриваются германским правом как совокупность движимых и недвижимых вещей, а также разного рода имущественных прав, каждое из которых обладает собственной судьбой, и передача их осуществляется по своим правилам. В то же время в некоторых странах законодательство признает возможность объединения совокупности вещей и придания им единой правовой судьбы. Такие совокупности, например, широко допускаются в Латвии (ст. 849 ГЗ), более того, некоторые из них прямо в законе названы недвижимостью: скажем, согласно примечанию к ст. 842 таковой считается железная дорога со всеми ее принадлежностями.

В соответствии с российским гражданским законодательством к недвижимости приравниваются также морские и воздушные суда. Подобная практика довольно мало распространена в мире. Наиболее характерно это для стран с близкой к отечественной правовой системой, например Беларуси и Казахстана. Очевидно, что правовой режим этих вещей и «настоящей» недвижимости существенно различается. В принципе, единственное, что их объединяет, – это наличие регистрационной системы возникновения, изменения

и прекращения прав на них. Однако даже регистрация данных объектов производится по совершенно иным правилам, нежели регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения, помещения и прочие объекты недвижимости.

В связи с этим гораздо более рациональным выглядит подход, использованный в ГК Нидерландов: в ст. 3:10 вводится классификация имущества на регистрируемое и не регистрируемое, которая хотя и пересекается с вводимым ст. 3:3 делением на движимое и недвижимое имущество, однако не совпадает с ним. Всякое недвижимое имущество в Нидерландах является регистрируемым, однако далеко не всякое регистрируемое – недвижимым. Аналогично и в других странах: законодательство содержит положения о регистрации морских и воздушных судов в соответствующих реестрах, но не называет их при этом недвижимостью. Более того, в некоторых государствах, например в Латвии (чье гражданское законодательство вообще склонно разъяснять любые возможные вопросы положения, в силу чего оно напоминает учебник), прямо указывается, что суда являются движимым имуществом.

# Глава 3

## ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

*Основания введения публично-правовых ограничений оборота недвижимости и прав собственников объектов недвижимого имущества.*

*Политические ограничения. Ограничения в приграничной зоне. Запрет на приобретение недвижимости иностранцами.*

*Социальные ограничения. Отмена частной собственности на землю. Ограничение максимального размера землеуладения.*

*Экологические ограничения. Исключительная собственность государства на отдельные природные объекты. Установление обязанности использовать земельные участки определенным образом.*

*Экономические ограничения. Горное право.*

*Технические ограничения. Строительные, противопожарные и тому подобные правила.*

*Изъятие объектов недвижимого имущества для публичных нужд.*

Коль скоро недвижимость является не только имущественным активом, но и территориальной основой государства и важнейшим фактором социальной жизни любой страны, вполне естественно, что в отношении нее устанавливается немало публично-правовых ограничений. В принципе, их можно поделить на ограничения оборота и ограничения прав собственников. Если первые влияют на возможность распоряжаться недвижимостью, ее правовую судьбу, то вторые в большей степени связаны с фактическим использованием имущества. Соответственно различаются и основания введения тех или иных ограничений. Разумеется, все они, будучи установлены правовыми (социальными) нормами, по сути, ограничения социальные. Однако в основаниях установления такого рода ограничений могут лежать мотивы, собственно относящиеся к политической жизни общества, а равно основывающиеся на природных характеристиках недвижимости. Общественные причины в большей степени характерны для ограничений оборота недвижимости, ограничения же в использовании имущества зачастую связаны с его природными характеристиками.

Публичные ограничения намного более различаются от страны к стране, нежели частные, ввиду чего затруднительно построить их классификацию. Поэтому предлагаемое в дальнейшем изложение не следует рассматривать как исчерпывающее и систематизированное перечисление всех мыс-

лимых форм публично-правовых ограничений. Оно является, скорее, некоей инвентаризацией, примерным перечнем возможных ограничений с сортировкой их по основаниям установления.

Земельные участки в праве выступают в двояком качестве: как объекты гражданского оборота и как часть территории государства. Долгое время понятия принадлежности земли в гражданско-правовом смысле и территории в конституционно-правовом смысле не различались и собственность на землю рассматривалась так же, как и определенная степень власти. Так, в средние века собственник земли являлся и носителем публичной власти на соответствующей территории. Разумеется, к настоящему времени такие представления утратили актуальность, однако некоторые их пережитки сохраняются до сих пор. В Великобритании, например, эти пережитки заключаются в том, что формально верховным собственником всех земель в стране является корона, т. е. государство. Однако никаких практических последствий это не влечет: верховная собственность короны давно уже представляет собой не более чем «голое право».

Гораздо более существенны имеющиеся в других странах ограничения политического характера. Так, во многих государствах собственниками земли могут быть только их граждане, иностранцам же доступно владение и пользование недвижимостью лишь на основании договора аренды, эффеитического права или узуфрукта. К этой же группе отно-



сятся запреты на передачу в частную собственность земельных участков в пределах определенного расстояния от государственной границы. Предполагается, что допущение частной собственности в непосредственной близости от границы способно ослабить контроль за нею. Однако ограничения этой группы в наше время все более и более сходят на нет: так, в рамках европейской интеграции страны, входящие в Европейский Союз, обязываются применять к гражданам всех стран-членов Союза те же нормы, что и в отношении своих граждан, а это исключает возможность запретов на передачу в собственность иностранцев объектов недвижимости. Пограничные ограничения в настоящее время также заключаются в основном только в особом порядке пользования такими земельными участками, но не запретами на их нахождение в частной собственности.

Ограничения могут быть обусловлены и социальными причинами. Так, во многих странах, вставших на социалистический путь развития, была отменена частная собственность на землю. В результате использование ее осуществлялось на основании административного предоставления земельных участков отдельным пользователям – сельскохозяйственным кооперативам, фермерам и т. д. В странах Латинской Америки в ходе земельных реформ, проводимых с середины XIX в. и направленных на ликвидацию существовавших там гигантских плантаций – асиенд и энкомьенд, создавались условия для развития мелкого крестьянского земле-

владения. В этих целях, в частности, вводились ограничения на предельный размер земельных участков, которые могли находиться в собственности одного лица. К настоящему времени эти ограничения отменены.

В странах, основу экономики которых составляет туризм, а не сельское хозяйство, аналогичные ограничения устанавливаются в отношении объектов, которые используются для туристической деятельности. Во многих странах земельные участки в прибрежной полосе могут находиться в собственности лишь граждан этих стран или же вообще частная собственность на них отменена.

Как ни странно, едва ли не самыми давними из всех являются ограничения экологические. Вопросами сохранения природной среды были озабочены еще средневековые феодалы, ограничивавшие сельскохозяйственное и иное использование больших земельных угодий и создававшие в них охотничьи заказники. К нашему времени экологические ограничения устанавливаются не только в охотничьих целях, но и для сохранения редких видов животных и растений, уникальных природных ландшафтов. Можно выделить два подхода к введению таких ограничений.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.