

АНАЛИЗ ТРАНСФОРМАЦИИ ИНСТИТУТА ВЕЩНЫХ ПРАВ В РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ

© 2026 С. М. Ширинова¹, Н. В. Грицай²

^{1,2} Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка», г. Самара, Россия

В статье исследуется процесс исторической трансформации института вещных прав в российском законодательстве. Проводится анализ ключевых этапов развития: от зарождения владельческих отношений в Древней Руси, формирования сословно-условной системы землевладения в Московском государстве до построения завершенной классической системы в имперский период. Рассматриваются радикальные преобразования советской эпохи, упразднившие частное начало и заменившие его публично-плановыми конструкциями. Особое внимание уделяется процессу восстановления и модернизации системы вещных прав в постсоветской России, включая анализ действующего Гражданского кодекса РФ и текущей реформы гражданского законодательства. Выявляются основные проблемы правоприменения, такие как отсутствие эффективной поссessorной защиты владения и коллизии вещных и обязательственных моделей. На основе проведенного анализа формулируются предложения по совершенствованию законодательства и судебной практики.

Ключевые слова: вещные права, право собственности, владение, сервитут, эволюция права, реформа гражданского законодательства, историко-правовой анализ, ограниченные вещные права, поссessorная защита.

Институт вещных прав является одним из фундаментальных элементов любой развитой правовой системы, поскольку именно через него реализуется базовая связь субъекта права и объекта имущественных отношений – вещи [2]. Следовательно, регулирование вещных прав, как и его качество, служат важным индикатором уровня развития гражданского оборота, надежности правовых гарантий и стабильности имущественных ожиданий участников оборота [5].

В России данный институт пережил уникальную и достаточно противоречивую эволюцию: от зарождения архаичных представлений о владении в эпоху Древней Руси, через формирование сословно-феодальной системы землевладения в Московском государстве, к построению классической технически выверенной системы вещных прав в Российской империи, затем к радикальной деконструкции в советский период и последующему восстановлению и модернизации в постсоветское время [1, 2]. Более того, изучение этой истории позволяет не только понять, как менялась правовая техника, но и увидеть, как трансформировались сами представления о собственности, владении и праве как таковом.

Актуальность темы настоящего исследования – комплексного историко-правового анализа генезиса и трансформации института вещных прав в российском законодательстве – обусловлена тем, что современное российское вещное право представляет собой результат сложного синтеза нескольких элементов [2, 7]:

- 1) в него вошли рецепированные из европейской юридической традиции классические романо-германские конструкции;
- 2) остались пережитки советской доктрины и, наконец, требования новых экономических реалий, связанных с развитием рынка капитала, ипотеки, инвестиционных проектов и цифровой экономики.

Без понимания генезиса этих компонентов невозможно дать адекватную правовую оценку тем или иным нормам, их корректно толковать и последовательно применять на практике [5]. Кроме того, продолжающаяся реформа гражданского законодательства ставит ряд фундаментальных вопросов о составе и содержании системы вещных прав, включая споры вокруг понятий ипотеки, сервитута, залога, вопрос о допустимости расширения или сужения закрытого перечня вещных прав, а также о защите добросовестного владения [2, 8].

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся по поводу владения, пользования и распоряжения имуществом на различных этапах исторического развития российской государственности, начиная с раннего феодального права и заканчивая современной системой вещных прав.

Предмет исследования составляют нормы российского законодательства – как исторические, так и действующие, – регулирующие вещные права, включая нормы Свода законов Российской империи, Кодекса законов гражданских, а также современного Гражданского кодекса (ГК) РФ, а также доктринальные подходы отечественных цивилистов к пониманию и применению этих норм.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд взаимосвязанных задач:

- раскрыть сущность и признаки вещных прав, опираясь как на современную доктрину, так и на исторический опыт, поскольку именно через сравнение можно увидеть, какие элементы остаются устойчивыми, а какие подвергаются пересмотру;
- проанализировать эволюцию нормативного регулирования в ключевые периоды российской истории: от раннего этапа, характеризующегося архаичной защитой владения, через формирование сословно-феодальной системы до классической кодификации в XIX веке и радикального разрыва в советский период;
- исследовать процесс восстановления системы вещных прав в постсоветской России, включая возвращение частной собственности, принятие Конституции РФ 1993 года и поэтапного формирования первой части Гражданского кодекса РФ;
- выявить основные проблемы в современном законодательстве и правоприменительной практике, связанные как с недостаточной детализацией отдельных институтов, так и с коллизиями между вещными и обязательственными правами [8, 9].

Методологическую основу исследования составляют историко-правовой [1], сравнительно-правовой и формально-юридический методы, а также методы системного и логического анализа [2, 8]. Историко-правовой метод позволяет проследить изменение

правовых конструкций во времени, выявить их источник и причины трансформации. Сравнительно-правовой анализ, в свою очередь, дает возможность сопоставить российские решения с опытом зарубежных правовых систем, в частности, романо-германской традиции и некоторых стран общего права, что помогает оценить, насколько российская модель вещного права соответствует международным стандартам. Формально-юридический метод используется для точного толкования норм, включая их структуру, логическую связь с другими нормами и системные последствия, тогда как системный и логический анализ позволяют представить вещное право как часть целостной системы гражданского права, проследить внутренние противоречия и идентифицировать пробелы, которые приводят к правоприменительным трудностям.

В действующем российском законодательстве отсутствует единое легальное определение понятия «вещное право», и его конструкция выводится из системы норм Гражданского кодекса Российской Федерации, прежде всего из ст. 209, в которой определяется содержание права собственности, а также из положений раздела II «Право собственности и другие вещные права» [2]. В связи с этим, согласно господствующей в современной российской цивилистике доктрине, вещное право – это субъективное гражданское право, обладающее абсолютным характером, объектом которого является индивидуально-определенная вещь, и которое предоставляет его обладателю возможность непосредственного господства над этой вещью и отстранения от нее всех других лиц [2, 8]. Это право распространяется не на конкретного контрагента, а на неопределенный круг всех лиц, что и придает ему абсолютный характер по сравнению с обязательственными правами, которые всегда связаны с конкретным должником [2].

Ключевые признаки, отличающие вещные права от обязательственных, сформировались в результате длительной исторической эволюции и отражают специфику вещного характера [5].

Во-первых, речь идет об абсолютном характере защиты (право против всех), при

котором управомоченному лицу – собственнику, владельцу сервитута, залогодержателю и т.д. – противостоит неограниченный круг обязанных лиц, которые обязаны воздерживаться от любых нарушений этого права [2]. Это, в свою очередь, прямо коррелирует с правомочием следования: вещное право сохраняется за его обладателем при переходе вещи к новому собственнику, то есть, например, установленный сервитут обременяет земельный участок независимо от того, кто является его владельцем и сколько раз он менялся [2, 8].

Во-вторых, объектом вещного права выступает индивидуально-определенная вещь, то есть конкретный материальный объект: земельный участок, здание, автомобиль, оборудование и т.п., что обеспечивает стабильность правового режима и делает вещное право опорой для гражданского оборота [2].

В-третьих, вещные права обладают преимущественным удовлетворением интересов их обладателя при коллизии с обязательственными требованиями. В частности, при банкротстве собственника обладатель ограниченного вещного права, прежде всего залогодержатель, имеет приоритет в удовлетворении своих требований из стоимости данной вещи перед другими кредиторами, за исключением некоторых случаев, прямо предусмотренных законом. Этот приоритетный характер обеспечивает стабильность прав залогодержателя и снижает риск для кредиторов, способствуя развитию кредитных операций и оборота недвижимости [8].

В-четвертых, действует принцип закрытого (*numerus clausus*) и исчерпывающего перечня вещных прав, в соответствии с которым виды вещных прав и их содержание определяются исключительно законом (п. 1 ст. 216 ГК РФ), а стороны не могут по своему усмотрению создать новый тип вещного права, в том числе путем договора, что отличает вещные права от обязательственных, которые могут быть свободно конструируемыми [2, 8].

Современная конструкция вещных прав является прямым наследником римского частного права (*ius in rem*), в рамках которого именно в римской юриспруденции были разработаны и теоретически осмыслены

ключевые категории, во многом определившие последующую европейскую и российскую правовую традицию. К таким центральным категориям относится *dominium* – право собственности как наиболее полное господство над вещью (*plena in re potestas*), включающее право пользования (*usus*), извлечения плодов (*fructus*) и распоряжения (*abusus*). Это модель всестороннего контроля над вещью, предполагающая возможность полного ее использования и передачи другим лицам, в том числе в залог или ипотеку. В то же время римское право знало ограниченные вещные права на чужие вещи (*iura in re aliena*), в числе которых сервитуты (*servitutes*), эмпфитевзис (*emphyteusis*), суперфиций (*superficies*) и залог (*pignus*); эти правовые конструкции позволяли расщеплять собственность, предоставляя несобственнику определенные правомочия в отношении вещи, не лишая при этом собственника его прав над ней в целом [2].

Особое место в этой системе занимает владение (*possessio*) как фактическое господство над вещью, защищаемое специальными интердиктами независимо от наличия права собственности, что позволяет предотвращать и восстанавливать фактическое владение даже при отсутствии завершеного права [2]. Рецепция этих римских конструкций в российское право началась уже в XIX веке, в период систематизации законодательства и активного изучения европейской юридической науки, когда российские цивилисты, в том числе Д. И. Мейер и Г. Ф. Шершеневич, творчески перерабатывали римские догмы, адаптируя их к отечественным реалиям, включая общинное землевладение, сословный строй и специфику российской государственности [1, 3, 4]. В результате в дореволюционной и современной российской цивилистике не прекращаются дискуссии вокруг ключевых вопросов, касающихся как природы права собственности, так и системы ограниченных вещных прав и защиты владения [2, 5].

Одной из центральных спорных тем остается вопрос о природе права собственности [5]. Классическая триада правомочий (владение, пользование, распоряжение), закрепленная еще в ст. 420 т. X ч. 1 Свода

законов Российской империи и в ст. 209 ГК РФ, рассматривалась в качестве устойчивой формулы, однако ряд ученых выступали с критикой такого понимания [2]. Так, К. П. Победоносцев рассматривал собственность не как простую совокупность правомочий, а как юридическое отношение лица к вещи, дающее ему полную над ней власть, акцентируя на правовой связи субъекта и объекта, а не на механическом перечне отдельных правомочий [4]. В советский период А. В. Венедиктов разработал теорию «правомочий трудового коллектива», обосновывая специфику государственной социалистической собственности и подчеркивая коллективную природу управления производственными фондами, что отражало идеологическую трансформацию подходов к собственности [7].

Параллельно ведутся дискуссии и относительно системы вещных прав, в частности, вокруг состава и иерархии ограниченных вещных прав [2, 8]. В дореволюционный период острый спор развернулся между сторонниками включения залога в систему вещных прав (Г. Ф. Шершеневич) и сторонниками, считающими залог правом на чужое действие, то есть обязательственным правом, а не вещным (Д. И. Мейер) [1, 3]. Эти подходы, сформированные в дореволюционной доктрине, в значительной степени определили и современные дискуссии о том, каким образом следует юридически квалифицировать залог и ипотеку [2]. В частности, в настоящее время остается дискуссионным вопрос, является ли ипотека самостоятельным вещным правом или лишь обеспечительным обязательственным правом, несмотря на то что законодатель отнес ее к способам обеспечения обязательств (ст. 334 ГК РФ), одновременно наделяя ее многими признаками вещного права, прежде всего правом следования и приоритетным удовлетворением требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества [2, 8].

В результате такого «двойственного» статуса возникают сложности при толковании и применении ипотеки в судебной практике, особенно в ситуациях, связанных с банкротством должника, продажей спорного имущества и конкуренцией тре-

бований различных кредиторов [8]. В этих условиях суды вынуждены прибегать к системному толкованию норм о залоге, соотнося ее с положениями о вещных правах и обязательственном обеспечении, что в свою очередь подчеркивает не только теоретическую незавершенность, но и практическую противоречивость регулирования [2].

Особенно острой в современной доктрине и правоприменительной практике остается проблема защиты владения [9]. В дореволюционный период владение (*possessio*) подробно регулировалось Сводом законов Российской империи, в том числе ст. 513–531, а его защита осуществлялась специальными владельческими (поссессорными) исками, которые действовали независимо от спора о праве собственности, позволяя быстро восстановить фактическое владение без рассмотрения основного права [6]. В постсоветский период Гражданский кодекс РФ 1994–1995 гг. не воспринял эту конструкцию в чистом виде и подменил ее концепцией «защиты владения как одного из правомочий собственника» (ст. 305 ГК РФ), что в значительной мере снизило эффективность защиты не собственника, в том числе добросовестного арендатора, хранителя, поверенного и иных лиц, фактически владеющих имуществом [8, 9].

Вследствие этого судебная практика вынуждена конструировать защиту фактического владения через иные конструкции, в том числе нормы о самозащите права, а также через расширительное толкование виндикационного иска и иных процедур, что не всегда соответствует системным требованиям и приводит к неоднородному подходу в правоприменении [9]. В этой связи Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. подтверждают возможность защиты фактического владения против третьих лиц, не являющихся собственниками, и дает разъяснения по вопросам истребования имущества от добросовестного приобретателя, в том числе с учетом приобретательной давности [2, 10]. Тем не менее такие разъяснения, хотя и способствуют повышению правовой определенности, не устраняют саму потребность в полноценной главе о владельческой (поссессорной) защите, что во многом отражает

сохраняющийся исторический разрыв между дореволюционной техникой и постсоветской системой вещных прав [9, 2].

Таким образом, современное понимание вещных прав представляет собой сложный синтез рецепированных римских конструкций, переосмысленных дореволюционной юридической наукой, и практики их применения в условиях динамично меняющегося гражданского оборота, включая усложнение сделок с недвижимостью, развитие залогового рынка и возрастание значения правовых средств, обеспечивающих стабильность правового режима вещи [2, 8]. Русская Правда (XI–XII вв.), в свою очередь, не знала абстрактного понятия «вещное право» в современном смысле; регулирование носило казуистический характер и прежде всего защищало фактическое владение, а не абстрактное право собственности. В этой системе преобладала владельческая защита, а процесс о возврате вещи («свода») был направлен на установление добросовестности владения, а не на развернутое разрешение спора о праве собственности, что отражает архаичный этап правового сознания и ограниченный объем вещно правовой техники [1].

В Московском государстве, в рамках Судебников и Соборного Уложения 1649 года, система вещных прав приобрела сословно феодальный характер. В этот период были закреплены две основные формы землевладения: вотчина как наследственное, безусловное владение, передаваемое по наследству в рамках рода, и поместье как условное, служилое владение, связанное с исполнением служебных повинностей перед государем. Здесь же постепенно формируются и залоговые отношения, а также приобретает особое значение крепостная система оформления сделок, что предопределяет развитие институтов перехода прав на имущество и закладывает правовые основы будущей документально правовой техники гражданского оборота [1].

В дальнейшем, в рамках Свода законов Российской империи 1832 года, была осуществлена систематизация и классификация вещных прав, в результате чего право собственности (ст. 420–425) было определено как «право исключительно и незави-

симо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом вечно и потомственно» [6]. В связи с этим владение (ст. 513–531) было выделено в самостоятельный правовой институт с детальной поссessorной защитой, а также были регулированы сервитуты (угодья) и залоговое право, что свидетельствовало о завершении формирования классической системы вещных прав [6, 2]. В этот же период сохранялись и особые институты, такие как вотчинное право и право собственности на заповедные и майоратные имения, которые не могли дробиться при наследовании, что подчеркивало стремление законодателя сохранять стабильность крупных имущественных комплексов и устойчивость имущественного положения определенных сословий [1, 6].

В результате к началу XX века в России сложилась зрелая и системная доктрина вещных прав, история развития которой включала в себя длинный путь от архаичной защиты фактического владения в Русской Правде, через феодально-сословное оформление условных прав (поместье) и формирование зачатков письменной и регистрационной техники в Московский период, к завершённой классической систематизации в Своде законов Российской империи [1, 2]. В рамках этой эволюции, под влиянием римского права и творчества отечественных цивилистов, были закреплены право собственности с его триадой правомочий, самостоятельный институт владения с поссessorной защитой и развитая система прав на чужие вещи, что во многом определило логику последующих революционных трансформаций и современного восстановления института [2, 6].

Советский период, однако, ознаменовал собой радикальный разрыв с предшествующей правовой традицией. В связи с этим Декрет о земле 1917 года отменил частную собственность на землю, объявив ее всенародным достоянием, а также была проведена широкая национализация промышленности, транспорта, банков, в результате чего система вещных прав утратила большинство своих традиционных элементов. Сервитуты и сложные формы залога фактически исчезли, а гражданский оборот недвижимо-

сти оказался почти невозможным, так как основной режим имущества был построен вокруг различий форм собственности, а не вокруг вещно-правовых институтов. В Гражданском кодексе РСФСР 1922 года вводится понятие «право собственности» с жесткой иерархией форм – государственной, кооперативной и частной, а система ограниченных вещных прав сводится к минимуму, фактически ограничиваясь правом застройки и рядом административно-правовых конструкций [7].

Кульминацией советской модели стал ГК РСФСР 1964 года, закрепивший закрытую и иерархичную систему форм собственности при фактическом исключении частной собственности из оборота, а также уникальное право оперативного управления (ст. 94 ГК РСФСР), позволявшее юридическому лицу владеть и пользоваться государственным имуществом лишь в пределах, установленных планом, без полноценных прав распоряжения [7, 2]. В результате советский период привел к тотальному упрощению и идеологизации института вещных прав: классическая система была заменена жесткой иерархией форм собственности, а ограниченные вещные права свелись к узкому кругу административно-правовых конструкций, служивших целям плановой экономики [7].

В постсоветский период началось восстановление института вещных прав, которое неразрывно связано с возвращением частной собственности и принятием Основного закона Российской Федерации – Конституции 1993 года, где закреплён принцип признания и равной защиты различных форм собственности. В этих условиях первая часть Гражданского кодекса РФ, вступившая в действие в 1994–1995 годах, закрепляет единое право собственности (ст. 209 ГК РФ), ликвидируя старую иерархию форм, и воссоздает закрытый перечень иных вещных прав (ст. 216 ГК РФ), включающих право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, сервитуты, право хозяйственного ведения и оперативного управления [8]. Одновременно вводится и система государственной регистрации прав на недвижимость, которая в дальнейшем транс-

формируется в современный ЕГРН и становится основой для прозрачности и стабильности вещных прав в гражданском обороте [2].

С 2008 года в рамках масштабной реформы Гражданского кодекса РФ начался новый этап развития вещного права, который характеризуется уже не только восстановлением, но и качественной модернизацией института. Вводятся такие институты, как право застройки (гл. 39.1 ГК РФ), детализируются сервитуты, в том числе личный сервитут (пожизненное пользование жилым помещением), а также развивается судебная практика по защите вещных прав, в том числе по вопросам приобретательной давности и виндикационных исков [2]. В результате институт вещных прав адаптируется к потребностям рыночной и, в частности, цифровой экономики, однако при этом сохраняются и углубляются отдельные проблемы правоприменения, связанные с недостаточной детализацией отдельных институтов и коллизиями между вещными и обязательственными правами [8].

Ключевой проблемой, в частности, является отсутствие в ГК РФ полноценной системы поссessorных исков, что делает защиту добросовестных владельцев малоэффективной и вынуждает суды конструировать защиту через другие институты, в том числе через самозащиту права и специфику виндикационных исков [9]. Кроме того, продолжают существовать коллизии между вещными и обязательственными правами, особенно в соотношении сервитута и аренды, а также в вопросах регистрации ограниченных вещных прав в ЕГРН и неопределённости в применении приобретательной давности по ст. 234 ГК РФ [8, 9]. В этой связи судебные органы, в том числе Верховный Суд (ВС) РФ и Высший Арбитражный Суд (ВАС) РФ (в период его существования), играют ключевую роль в заполнении законодательных пробелов, вырабатывая и закрепляя единообразную правоприменительную практику, однако их деятельность не может полностью компенсировать недостатки законодательного регулирования [10].

В итоге современное состояние института вещных прав в России отражает неза-

вершенный переходный этап: при внешней системности и относительно высокой степени детализации законодательной базы сохраняется заметный разрыв между доктринальной конструкцией, в том числе восходящей к дореволюционной системе и римскому праву, потребностями современного гражданского оборота и фактическим уровнем судебной защиты и правовой определенности, что обуславливает как значительный прогресс в развитии вещного права, так и наличие ряда структурных противоречий [2].

В связи с этим дальнейшее развитие института вещных прав, как представляется, будет идти по нескольким ключевым направлениям, которые тесно переплетаются между собой и обусловлены как историческим наследием, так и потребностями современной экономики.

Во-первых, ожидается дальнейшая цифровизация и совершенствование системы государственной регистрации прав на недвижимость, когда ЕГРН будет не только техническим инструментом удостоверения прав, но и основой для обеспечения быстрого, прозрачного и надежного оборота недвижимого имущества, а также для упрощения процедур инициирования и защиты вещных прав [8].

Во-вторых, в научной и законодательной дискуссии все активнее звучат предложения о поэтапном и осторожном расширении или, по крайней мере, уточнении закрытого перечня вещных прав, включая введение или более четкое правовое оформление таких институтов, как, например, узуфрукт или иных гибких вещных выдач, которые позволили бы более гибко отвечать на сложные инвестиционные, рентные и ипотечные модели, не разрушая принцип *numerus clausus* [5].

В-третьих, важным направлением развития остается усиление владельческой (поссessorной) защиты, в том числе через возможное введение в ГК РФ отдельной главы

о поссessorных исках, обеспечивающей быстрое восстановление нарушенного владения независимо от спора о праве собственности [9]. Такой шаг позволял бы усилить защиту добросовестных владельцев, включая арендаторов, хранителей, поверенных и лиц, владеющих имуществом по различным договорам, а также уменьшить нагрузку на суды, которые сейчас вынуждены конструировать защиту через расширительное толкование иных норм и разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. [10]. В итоге эволюция вещных прав в России предстает как сложный диалектический процесс, где этапы накопления классического цивилистического наследия (имперский период) сменялись этапами его радикального отрицания (советский период) и последующей реставрацией и синтеза на новом уровне, в условиях постсоветской и цифровой экономики [1, 2].

Таким образом, современная система вещных прав, формально вернувшаяся к истокам римского и дореволюционного права, одновременно несет в себе и генетическую память о дореволюционной системности, и неизгладимые следы советского упрощения и идеологизации, что и определяет ее сильные стороны, в том числе высокий уровень системности и стабильности, и актуальные противоречия, в первую очередь в области защиты владения и нормирования новых экономических моделей оборота [2, 8].

Дальнейшее развитие института вещного права будет в значительной мере зависеть от способности как законодателя, так и правоприменителя преодолеть этот историко-правовой дуализм, обеспечив надежную защиту вещных прав как основы экономической свободы, стабильности гражданского оборота и прав собственников и иных субъектов, фактически использующих имущество.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. М.: Статут, 2003. 831 с.
2. Суханов Е. А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
3. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: СПАРК, 1995. 556 с.

4. Победоносцев К. П. Курс гражданского права: в 3 т. М.: Статут, 2003. Т. 1. 800 с.
5. Зайцева А. А. Понятие и признаки вещных прав в дореволюционной доктрине и современном законодательстве // Юрист. 2020. № 12. С. 34–40.
6. Дудырин Д. С. Вещные права в Своде законов Российской империи: система и содержание // Вестник гражданского права. 2018. № 5. С. 67–89.
7. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М.–Л.: Изд-во АН СССР, 1948. 839 с.
8. Хохлов С. А. Вещные права в российском гражданском праве: учебное пособие. М.: Юстиция, 2021. 312 с.
9. Некрашевич К. М. Эволюция владельческой защиты в российском праве: от поссessorных исков к статье 305 ГК РФ // Закон. 2022. № 7. С. 88–101.
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

ANALYSIS OF THE TRANSFORMATION OF THE INSTITUTE OF PROPERTY RIGHTS IN RUSSIA: EVOLUTION OF LEGISLATION AND PROBLEMS OF LAW ENFORCEMENT

© 2026 Sabina M. Shirinova¹, Natalia V. Gritsay²

^{1,2} Samara University of Public Administration
“International Market Institute”, Samara, Russia

The article examines the process of historical transformation of the institution of property rights in Russian legislation. The analysis covers key stages of development: from the emergence of possession relations in Ancient Rus, the formation of the estate-conditional land tenure system in the Moscow State to the construction of a complete classical system in the imperial period. The authors have considered the radical transformations of the Soviet era, which abolished the private principle and replaced it with public-planning structures. Special attention is paid to the process of restoration and modernization of the property rights system in post-Soviet Russia, including the analysis of the current Civil Code of the Russian Federation and the ongoing reform of civil legislation. The authors have also identified the main problems of law enforcement, such as the lack of effective possessory protection of possession and conflicts between property and obligation models. Based on the analysis, proposals for improving legislation and judicial practice are formulated.

Keywords: property rights, ownership, possession, easement, evolution of law, civil law reform, historical and legal analysis, limited property rights, possessory protection.