Права на чужие вещи включают разнообразные права, и их общей чертой является то, что всегда предполагается наличие собственника, вещь которого они обременяют. Ограниченные вещные права возникают в отношении как движимого, так и недвижимого имущества.

Данная категория вещных прав, известная еще древним цивилизациям, является законным ограничением права собственности. Складывается ситуация, когда вещь находится в двойном правовом режиме: на праве собственности принадлежит одному лицу и на каком-то другом праве — другому. На одну и ту же вещь возникают две категории вещных прав, которые друг друга ограничивают, но при этом обладают одними признаками.

Права на чужие вещи обладают всеми свойствами вещных прав. Исторически первыми появились земельные сервитуты, которые были вызваны к жизни тем, что земельные блага были неравномерно распределены между лицами и возникала необходимость в пользовании чужим земельным участком в том или ином отношении (проходить, черпать воду и т.д.). Именно в земельных отношениях чаще всего возникала необходимость пользоваться земельным участком, принадлежащим другому лицу (соседу).

Права на чужие вещи «сковывают» собственника, ограничивают право собственности. По критерию «какие из правомочий собственника ограничиваются» выделяются следующие права на чужие вещи: право пользования чужой вещью (сервитутное право), право распоряжаться чужой вещью (залоговые права), право владеть и пользоваться (право арендаторов и пр.), право владеть, пользоваться и в ограниченных пределах распоряжаться (эмфитевзис).

Преимущество в пользовании вещью получает лицо, обладающее сервитутым правом. Принцип преимущественного пользования сервитутом призван уменьшить и смягчить природную несправедливость.

Земельные сервитуты являются обременением самой вещи и следуют за вещью. Так, ст. 637 ФГК определяет сервитут как обременение, наложенное на имение в целях его использования имением, принадлежащем другому собственнику и для выгод этого имения. Сервитуты могут возникать в силу закона, договора, завещания, а также давности. В качестве имений, как правило, выступают земельные участки или строения, поэтому сервитут является не чем иным, как формой ограничения права собственности на недвижимое имущество. Обычно сервитуты заключаются в праве прохода, проезда или прогона скота через соседний земельный участок, а также в праве пользования соседним водоемом или пастбищем. В связи с этим в ст. 639 ФГК отмечается, что источником сервитутов является естественное расположение участков. Кому будет принадлежать служащий земельный участок, тот и будет терпеть неудобство в виде чьего-то права прохода или права пасти скот или другого земельного сервитута. Прекращается земельный сервитут либо в результате изменения физического расположения участков, либо оба участка объединяются (нельзя иметь сервитутное право на свою вещь).

Узурфрукт - право пользования чужим имуществом с правом присвоения плодов и доходов. Узуфрукт предусматривается законодательством всех основных правовых систем, хотя в отдельных странах этот термин не используется. В соответствии со ст. 578 ФГК узуфрукт — это пользование вещами, собственность на которые принадлежит другому лицу в том же объеме, в каком ими пользуется сам собственник, но с условием сохранять существо вещи. Узуфрукт может возникать на основе закона или волеизъявлении лица (т.е. по договору или завещанию).

Таким образом, обязательное условие узуфрукта: не изменять существа самой вещи (субстанцию): взял корову, то и вернуть должен корову, а не мясо; получил дубовую рощу, нельзя ее вырубить и посадить виноградник.

В странах англо-американского права такого понятия, как «узуфрукт», не существует, а данного рода правоотношения регулируются как разновидность охарактеризованных выше преимуществ и выгод, т.е. в рамках сервитутного права.

**Суперфиций** является одним из прав использования земли, принадлежащей другому лицу. Основная цель данного права заключается в охране обладания строениями и лесонасаждениями. Таким образом, суперфиций — это вещное право, включающее как право застройки, так и право горной собственности. Оно имеет долгосрочный наследственный и отчуждаемый характер на возведение строения и пользование им на городском земельном участке. При этом обладатель суперфиция (суперфициарий) выплачивает собственнику участка поземельную ренту. Право собственности на строение принадлежит собственнику земельного участка, исходя из правила «строение следует за землей». Право горной собственности подразумевает право лица вести добычу полезных ископаемых по договору с другим лицом.

Длительность суперфиция ограничивается истечением его срока, а также отказом суперфициария от своего права. В настоящее время сам термин «суперфиций» используется в законодательстве незначительного числа стран Западной Европы, например Швейцарии. В других европейских странах является право застройки на чужих (в основном государственных) землях или право вечного пользования строением, возведенным на чужом участке.

**Эмфитевзис** — это вещное наследственное отчуждаемое право, пользование землей и плодами е правом изменения характера участка, но без его ухудшения. Обладатель эмфитевзиса вправе продать земельный участок, но с предварительным уведомлением собственника земли, так как он (как указано выше) имеет преимущественное право покупки. Одновременно владелец данного права (эмфитевт) может менять хозяйственную функцию участка, но не причиняя ему ущерба. Эмфитевт имеет право получать с участка плоды и доходы. При этом эмфитевт обязан уплачивать ежегодную ренту собственнику участка, а также платить налоги и использовать участок только по назначению.

*Залог* является одним из ведущих институтов современного гражданского и торгового права. Без него немыслим современный торговый оборот. Это один из самых эффективных способов обеспечения исполнения обязательств.

Институт залога является одним из старейших в гражданском и торговом праве и обслуживает разнообразные правовые отношения, возникающие в имущественном обороте. С правовой точки зрения залог представляет собой один из способов вещного обеспечения обязательств.

Залоговое право, которое производится из залоговой сделки, заключается *в праве истребовать заранее определенную вещь независимо от того, продолжает ли она находиться у должника или уже у другого лица, и преимущественно перед другими кредиторами*.

Только в случае если долг погасить не удается, право собственности на заложенное имущество перейдет к кредитору.

В романо-германском праве залоговые правоотношения регулируются соответствующими гражданскими кодексами.

В ФРГ залоговые правоотношения регулируются Германским гражданским уложением, а также рядом специальных законов (например. Закон об ипотечном банке и др.). Во Франции залоговые отношения регулируются ФГК, ФТК и рядом специальных нормативных актов.

В США это специальные статьи и дополнения к ЕТК (ст. 7-209).

В Англии это судебная практика и Закон 1925 г. «О собственности».