



**ВАДИМ  
АЛЕКСАНДРОВИЧ  
АЛЕКСЕЕВ**

профессор  
департамента частного  
права Национального  
исследовательского  
университета «Высшая  
школа экономики»,  
профессор кафедры  
правовой охраны  
окружающей среды  
Санкт-Петербургского  
государственного  
университета,  
руководитель  
Адвокатского агентства  
«Алексеев, Загараев  
и партнеры», доктор  
юридических наук

## СВОЙСТВО СЛЕДОВАНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЕ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ И СИСТЕМА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Рассматривается свойство следования как специальное правовое средство, применяемое на основе избранных законодателем критериев для придания особой прочности различным субъективным правам на вещи. Доказывается, что в рамках действующего законодательства неразрывная связь между свойством следования, абсолютностью и вещностью субъективного права отсутствует. В частности, утверждается, что свойства следования лишены все особые вещные права на имущество в публичной собственности. Также обосновывается тезис о том, что подход к свойству следования действующего закона может быть положен в основу построения системы ограниченных прав, обладающих свойством следования, что исключает необходимость формулирования в законе определения вещного права и исчерпывающего перечня вещных прав. Рассмотрены ограниченные права на чужие вещи и специальные обязанности собственников, обладающие свойством следования, в качестве обременений недвижимой вещи, приведен перечень таких прав и обязанностей, дано определение обременения, проанализированы критерии наделения законодателем прав и обязанностей свойством следования.

*Ключевые слова: недвижимость, свойство следования, вещное право, реформа вещного права, ограниченные права, абсолютное право, право собственности, обременение, ограничение права, вещные обязательства*

DOI: 10.37239/0869-4400-2022-19-8-82-92

---

**В** процессе изучения норм о правах и обязанностях, ограничивающих право собственника недвижимой вещи, возникает вопрос: что же является определяющим элементом их правового режима? Часто в качестве такого элемента рассматривается государственная регистрация. Однако более глубокий анализ приводит к выводу о том, что основным фактором, определяющим особый статус