

Раздел 3

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Глава 12

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Вещное право: понятие, признаки, содержание и виды. Собственность и ее правовые формы. Право собственности: понятие и содержание. Объекты права собственности. Приобретение права собственности: понятие, основания, способы. Основания прекращения права собственности.

12.1. Вещное право: понятие, признаки, содержание и виды

Понятие вещного права следует рассматривать в двух основных значениях. Первое — как **объективное право**. В этом значении вещное право представляет собой самостоятельную **подотрасль** гражданского права России, изучение которой становится предметом особого раздела курса гражданского права. **Вещное право в объективном смысле** охватывает **правовые нормы** о правах лиц на вещи, которые являются наиболее распространенными объектами гражданских правоотношений. Возникающие на их основе **субъективные вещные права** оформляют *принадлежность вещей* субъектам гражданских правоотношений, фиксируя тем самым *статику* имущественных отношений, регулируемых гражданским законодательством. Следовательно, во втором значении вещное право — это **субъективное право** лица в определенном имущественном (вещном) правоотношении. **Вещное право в субъективном смысле** представляет собой юридически обеспеченную возможность управомоченного субъекта — обладателя вещного права владеть, пользоваться и распоряжаться вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных законом.

Известно, что одни вещные права закрепляют принадлежность вещи собственнику, имеющему максимальные законные возможности по ее использованию (права собственности), а другие вещные права регламентируют правовой режим вещи собственника, которую в определенных рамках могут использовать и другие лица (ограниченные вещные права).

Этим вещные права отличаются от обязательственных прав, опосредующих *динамику* имущественных отношений, т. е. обязательственные права оформляют переход вещей и иных объектов гражданского оборота от одних субъектов к другим. Обязательственные права оформляют собственно имущественный оборот, а не состояние принадлежности вещей.

Именно благодаря особому объекту (вещи) и характеру фактических отношений вещные права следует отличать не только от обязательственных, но и исключительных прав. Последние также оформляют отношения статики (принадлежности), но не вещей, а нематериальных результатов интеллектуальной деятельности и приравненных к ним средств индивидуализации.

Вещные права обычно определяются как права, которые предоставляют их обладателю возможность непосредственного (независимо от какого-либо другого лица) воздействия на вещь. Субъект вещного права может осуществлять в своем интересе действия по владению, пользованию и распоряжению вещью, не обращаясь за содействием к какому-либо иному лицу. В этом коренное отличие вещных прав от обязательственных прав. Лицо, имеющее обязательственное право на вещь (например, из договоров купли-продажи, аренды, найма), может реализовать свои правомочия по ее владению и пользованию лишь в том случае, если получит вещь от собственника, заключившего с ним договор.

Таким образом, если за субъектом вещного права закрепляется возможность непосредственного воздействия на вещь и пресечения любых посягательств на нее со стороны третьих лиц, то субъект обязательственного права имеет лишь возможность требовать (право требования, требование) от обязанного лица передачи имущества, выполнения работ, оказания услуг и т. п.

Для справки. Юридическая судьба вещного права по-разному складывалась в истории отечественного законодательства. В дореволюционной России под категорию вещного права подводили достаточно широкий круг гражданских прав, особенно в области поземельных отношений. Вначале вещные права были известны под наименованием «неполных прав собственности» (т. X ч. I ст. 432 Свода законов Российской империи). После революции (в советский период) в ГК РСФСР 1922 г. был включен особый раздел «Вещное право», в который были внесены три вещных права — право собственности, право за-

стройки и залог. Позднее при проведении кодификации гражданского законодательства в начале 60-х гг. XX в. категория вещных прав была ликвидирована. Это привело к тому, что в Основах гражданского законодательства 1961 г. вещное право закреплено не было. Объяснение этому следует искать в проведенной национализации земли и других объектов недвижимости, в установлении плановой, государственной системы хозяйствования, признании только государственной формы собственности.

Переход в начале 90-х гг. XX в. к рыночной системе хозяйствования обусловил необходимость реанимации категории вещных прав. Возрождение вещного права в гражданском законодательстве началось с принятием Закона РСФСР о собственности, в котором впервые после длительного перерыва были узаконены вещные права (см., например, ст. 5 и 6 Закона). Следующий шаг в этом направлении был сделан в Основах гражданского законодательства 1991 г., в которых появился специальный раздел «Право собственности и другие вещные права». Наконец, тот же раздел с разбивкой на главы и в большем объеме был представлен в первой части ГК РФ (раздел II «Право собственности и другие вещные права»), принятой в 1994 г.

Гражданский кодекс РФ не содержит понятия вещного права, однако в рамках Концепции гражданского законодательства¹ обосновано предложение о необходимости включения в ГК РФ самостоятельной главы, посвященной понятию и признакам вещных прав. Согласно п. 1 ст. 221 Законопроекта о поправках к ГК РФ² вещное право является субъективным гражданским правом, предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ.

В теории российского гражданского права отсутствует единая трактовка вещных прав, различными авторами обосновывается самый разнообразный набор признаков этих прав, да и само содержание признаков раскрывается цивилистами по-разному. Следует выделить **основные признаки, присущие вещным правам:**

1) вещные права закрепляют, как уже отмечалось, **принадлежность вещи субъекту**, устанавливая *господство лица над вещью*. Эти права юридически оформляют **непосредственное отношение лица к вещи**, наделяющее его возможностью использовать вещь в своих интересах

¹ См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М.: Статут, 2009. С. 72–73.

² Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Законопроект № 47538-6/5).

без участия третьих лиц. Это означает, что решающее значение для управомоченного лица имеют его собственные активные действия в отношении вещи;

2) вещные права носят **абсолютный характер**, являются юридическим основанием власти субъекта над вещью и имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь. Абсолютность вещных прав обусловлена тем, что они закрепляют отношение лица к вещи, а не к другим лицам. При этом для третьих лиц исключается возможность как препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи, так и воздействовать на вещь без его разрешения, т. е. презюмируется возможность отстранения третьих лиц от непосредственного господства над вещью. Это означает, что управомоченному лицу противостоит неопределенный круг лиц с обязанностями пассивного типа, означающими юридическую невозможность совершения действий, нарушающих интересы управомоченного лица;

3) абсолютный характер вещных прав делает необходимой их **гражданско-правовую защиту с помощью особых вещно-правовых исков**. Речь идет прежде всего об известных с римского права виндикационном (об истребовании имущества из чужого незаконного владения) и негаторном (об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения) исках. Кроме этих классических исков в зависимости от характера нарушения вещных прав и содержания предоставляемой защиты в гражданском праве используются иски: о признании вещного права, об освобождении имущества от ареста, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка¹. **Абсолютная защита от нарушения вещных прав** любым лицом обеспечивается посредством указанных исков в порядке, предусмотренном в п. 4 ст. 216, ст. 301–305 ГК РФ;

4) **объектом вещных прав могут быть только индивидуально-определенные вещи, а также вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации**. Этот признак отражает устоявшуюся доктринальную позицию, разделяемую законодателем, согласно которой имущественное право не может быть самостоятельным объектом вещного права. Речь идет об отрицании конструкции «право на право», т. е. законодательно исключается возникновение права собственности на право;

5) **перечень вещных прав и их содержание исчерпывающим образом (numerus clausus) определяются законом (ГК РФ)**. Вещные права по общему правилу возникают не по договору (соглашению) сторон, а в силу иных прямо предусмотренных законом юридических фактов. Данный признак вещных прав наиболее четко отграничивает их от

¹ См.: п. 2 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22.

обязательственных прав, поскольку в договорных (обязательственных) отношениях, как известно, стороны могут создавать права, не предусмотренные законом (см. п. 1 ст. 8 ГК РФ), а содержание обязательственных прав, возникающих из договоров, как правило, определяется по усмотрению сторон;

6) **порядок осуществления субъективного вещного права определяется ГК РФ и принятыми в соответствии с ним законами.** Указанный признак вещных прав, как и предыдущий признак, существенным образом отличает вещные права от договорных обязательственных прав. Осуществление вещных прав происходит с соблюдением прав и охраняемых законом интересов других лиц;

7) **вещные права возникают и прекращаются по основаниям, установленным ГК РФ (гл. 14 и 15) и изданными в соответствии с ним законами;**

8) **вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации.** Согласно п. 3 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества;

9) **вещным правам присуще право следования:** переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество (п. 3 ст. 216 ГК РФ).

Важно! Наличие указанных признаков вещных прав обуславливает их **особый правовой режим**, отличный от режима как обязательственных, корпоративных, так и исключительных прав.

В п. 1 ст. 216 ГК РФ, редакция которой остается неизменной с 1994 г., **к вещным правам отнесены:**

- право собственности;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268);
- сервитуты (ст. 274, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294);
- право оперативного управления имуществом (ст. 296).

Таким образом, ГК РФ выделяет **пять видов ограниченных вещных прав:**

- **права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися**

в публичной собственности (ст. 265 и п. 1 ст. 268 ГК РФ), правовой режим которых должен определяться в основном земельным законодательством;

- **сервитуты на земельные участки** (ст. 274 ГК РФ), **здания и сооружения** (ст. 277 ГК РФ), в том числе находящиеся в частной собственности;
- **права хозяйственного ведения** (ст. 294 ГК РФ) и **оперативного управления** (ст. 296 ГК РФ) **имущественными комплексами (предприятиями) и учреждениями** (но не земельными участками), при этом право хозяйственного ведения допустимо только в отношении имущества унитарных предприятий — объектов права, находящихся **в публичной собственности**.

Законопроект № 47538-6/5 предлагает расширить перечень вещных прав, исключив из ГК РФ право хозяйственного ведения имуществом, а также права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования земельными участками, находящимися в публичной собственности. В ст. 223 Законопроекта перечень вещных прав предлагается дополнить и включить следующие вещные права:

- право постоянного землевладения;
- право застройки;
- право личного пользования — узуфрукт;
- ипотека;
- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещной выдачи;
- право ограниченного владения земельным участком.

Важно! В категорию вещных прав входят: **право собственности и иные вещные права лиц, не являющихся собственниками.**

Доктрина. Под *иными вещными правами* следует понимать права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника. По мнению Е. А. Суханова, понятие «право на чужую вещь» само по себе не вполне точно, так как оно охватывает права любого титульного (законного) владельца вещи, не являющегося ее собственником, в том числе обязательственные права арендатора, хранителя, доверительного управляющего и т. д., что делает его по существу почти безграничным и поэтому бессмысленным. Поэтому для иных вещных прав целесообразнее использовать более точный термин, пришедший к нам из германской цивилистики, — *«ограниченные вещные права»*¹.

¹ См.: Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 61–62.

Ограниченные вещные права – это предусмотренные законом права на чужие вещи (*jura in re aliena*), производные и зависимые от прав собственника, имеющие различное содержание, но всегда ограниченные по сравнению с правом собственности, реализуемые независимо от воли собственника и иных лиц и пользующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственника.

Вывод. *Вещное право — это установленное законом абсолютное субъективное гражданское право, предоставляющее своему обладателю возможность непосредственного господства над индивидуально-определенной вещью и отстранения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками.*

12.2. Собственность и ее правовые формы

Термин «**собственность**» используется в самых *разнообразных значениях*, не имея единого, общепринятого содержания:

1) как синоним, эквивалент понятий «*имущество*», «*вещь*», говоря, например, о «передаче собственности» или о «приобретении собственности» («бытовое» использование понятий на уровне обыденного сознания);

2) как *экономическая категория*;

3) как *правовая категория*.

Доктрина. Отсутствие единообразия в понимании и толковании понятия «собственность» в российской правовой науке привело к тому, что сложилось ошибочное представление о том, что экономические отношения собственности (присвоения) юридически оформляются только с помощью права собственности. Такой подход привел к отождествлению экономических и юридических отношений собственности: в качестве объектов отношений присвоения рассматриваются главным образом материальные блага (вещи), а «нематериальные блага» товарного характера (охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации, различные права требования, нематериальные услуги) оставались за рамками рассмотрения их в качестве объектов отношений присвоения. В действительности же не только вещи, но и иные неовещественные блага (результаты интеллектуального творчества, различные обязательственные права, бездокументарные ценные бумаги, оформленные в виде корпоративных «прав участия» права), вовлекаясь в гражданский оборот, получают экономическую форму товара.

Важно! **Экономические отношения присвоения** приобретают различные юридические (гражданско-правовые) формы, т. е. оформляются не только с помощью права собственности.

Правовой режим неовещественных, нематериальных благ существенным образом отличается от вещно-правового режима материальных благ (вещей): в зависимости от природы указанных объектов на них распространяется не режим вещных прав, а режим обязательственных, исключительных или корпоративных прав. Даже вещные права, имеющие объектом только вещи, не исчерпываются правом собственности, поскольку существуют и ограниченные вещные права.

Важно! Товар в экономическом смысле не всегда является объектом права собственности. Экономические отношения собственности (присвоения) не сводятся к предметам права собственности (вещам), а охватывают достаточно широкий круг не являющихся вещами объектов, на который распространяется иной режим прав – обязательственных, исключительных или корпоративных. Следовательно, **право собственности как юридический институт оформляет лишь определенную часть экономических отношений собственности (присвоения).**

Итак, собственность — это не вещи и не имущество. *Это — определенное экономическое (фактическое) отношение, подвергаемое правовому оформлению, т. е. правовая форма отношений собственности (присвоения) предопределяется их экономическим содержанием.*

Экономическое содержание отношений собственности состоит:

1) в присвоении конкретным лицом определенного имущества (неких материальных и (или) нематериальных благ) и в установлении его отношения к этому имуществу как к своему собственному. Следует иметь в виду, что присвоение какого-то имущества одним лицом неизбежно влечет отчуждение этого имущества от всех других лиц, иначе присвоение теряет всякий смысл;

2) присвоение имущества связано с осуществлением над ним хозяйственного (экономического) господства, т. е. с исключительной возможностью лица, присвоившего конкретное имущество, по своему усмотрению и в своих интересах решать, каким образом это имущество использовать;

3) присвоение связано с бременем содержания собственного имущества.

ВЫВОД. *Экономические отношения собственности — это отношения присвоения конкретными лицами определенного имущества (материальных и (или) нематериальных благ), влекущие его отчуждение от всех иных лиц и предоставляющие возможность по своему усмотрению его использования, не противоречащего закону, иным правовым актам и не нарушающего прав и охраняемых законом интересов других лиц.*

12.3. Право собственности: понятие и содержание

Ранее отмечалось, что право собственности как юридический институт оформляет лишь определенную часть экономических отношений собственности (присвоения). В этом качестве оно (право собственности) рассматривается в **объективном смысле** как совокупность норм не только частного (гражданского, семейного, международного частного), но и публичного (конституционного, административного, уголовного, гражданского процессуального) права, выступая, таким образом, комплексным правовым институтом, в котором гражданско-правовые нормы занимают преобладающее место.

Право собственности может быть рассмотрено в **объективном и в субъективном смысле**.

Важно! Право собственности в **объективном смысле** представляет собой комплексный юридический институт: это совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и защищающих принадлежность материальных благ (вещей) конкретным лицам.

Основная часть данной совокупности норм имеет гражданско-правовую природу и входит в подотрасль вещного права. Однако в институт права собственности включаются и иные нормы права: конституционные, административные, уголовно-правовые и проч.

Важно! В **субъективном смысле** право собственности представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность собственнику на основании и в пределах закона определять характер и направления использования принадлежащей ему индивидуально-определенной вещи, осуществляя над ней полное хозяйственное господство.

Субъективное право собственности является элементом вещного правоотношения, поскольку удовлетворение интересов собственника осуществляется путем непосредственного воздействия на принадлежащую ему вещь.

Содержание права собственности определено в ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которой собственнику принадлежат *право владения, пользования и распоряжения своим имуществом*.

Под **правомочием владения** понимается основанная на законе (т. е. юридически обеспеченная) возможность хозяйственного господства собственника над его вещью, т. е. иметь у себя эту вещь, фактически обладать ею.

Правомочие владения следует отличать от фактического владения вещью. Например, собственник жилого помещения может передать

его по договору найма во владение и пользование другому лицу. Такое владение также будет являться законным, так как оно основывается на определенном правовом основании — титуле. Владение вещью, не основанное на определенном титуле, следует считать незаконным.

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе (т. е. юридически обеспеченную) возможность собственника извлекать из вещи ее полезные свойства для удовлетворения своих потребностей. Пользование имуществом включает получение от него плодов, продукции и доходов (ст. 136 ГК РФ).

Собственник может передать вещь в пользование другим лицам. Так, в соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе передать его в пользование другим лицам на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Правомочие распоряжения означает юридически обеспеченную возможность собственника определять юридическую судьбу вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения. Это правомочие проявляется в совершении различных гражданско-правовых договоров, передаче имущества по наследству, уничтожении имущества собственником ввиду его износа или ненадобности, а также отказа от права собственности (ст. 236 ГК РФ).

Субъективное право собственности является элементом **абсолютного правоотношения**, в котором собственнику противостоят все третьи лица, обязанные воздерживаться от нарушений этого права. Это означает, что право собственности имеет **абсолютный характер**: собственник обладает наибольшим объемом прав на принадлежащую ему вещь. Собственник имеет право устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащие ему движимые и недвижимые вещи. Абсолютный характер прав собственника на вещи может быть ограничен лишь законом: *разрешено то, что не запрещено*.

Важно! Речь идет об установлении законом определенных **границ содержания права собственности**.

Доктрина. Установленные законодательством *пределы (границы) права собственности*, по мнению известных цивилистов Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, являются не ограничением этого права, а «определением его содержания», которое по своей сути не может быть безграничным, так как любое субъективное право (право собственности в том числе) есть *мера* юридически возможного поведения (определенная законом), позволяющая управомоченному лицу удовлетворять его собственные интересы¹.

¹ См.: Иоффе О. С., Толстой Ю. К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Л.: Изд-во ЛГУ, 1965. С. 96; Суханов Е. А. Вещное право. С. 127. Подробнее о пределах и огра-