

**КАЗАНСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

*Кафедра гражданского и предпринимательского права*

**З.А. АХМЕТЬЯНОВА**

**ВЕЩНОЕ ПРАВО**

**Учебное пособие**

**Казань – 2014**

*Принято на заседании кафедры  
гражданского и предпринимательского  
права Протокол № 2 от 24.09.2013*

*Научный редактор  
доктор юрид. наук, проф. М.Ю. Чельшев*

*Рецензенты:*

*доктор юрид. наук, проф. УрГЮА Б.М. Гонгало*

*доктор юрид. наук, проф. А.В. Барков*

**Ахметьянова З.А.**

**Вещное право:** учебное пособие / З.А. Ахметьянова. – Казань: Казанский университет, 2014. – 76 с.

Учебное пособие подготовлено в соответствии с учебной программой по спецкурсу «Вещное право». В нем представлены общие вопросы проблематики вещных прав и отдельные виды вещных прав – как предусмотренные действующим законодательством, так и предлагаемые в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и Проекте федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (от 27 апреля 2012 г. № 47538-6).

Учебное пособие предназначено для студентов, аспирантов, преподавателей юридических вузов и факультетов, а также может быть использован специалистами-практиками и всеми, интересующимися проблемами гражданского права.

© Казанский университет, 2014

© Ахметьянова З.А., 2014

№	Название	Пояснение	Примеры, примечания
1	<b>Наименование</b>	Вещное право (пробный)	
2	<b>Краткое название</b>	Вещное право	
3	<b>Название Института (факультета), кафедры</b>	Юридический факультет. Кафедра гражданского и предпринимательского права	
4	<b>Название дисциплин(ы)</b>	Вещное право (спецкурс)	
5	<b>Шифр и название направления подготовки (специальности)</b>	030900 Юриспруденция	
6	<b>Уровень образования</b>	высшее образование (бакалавриат)	
7	<b>Курс</b>	3 курс (бакалавриат)	
8	<b>Форма обучения</b>	очная	
9	<b>Количество часов с «разбивкой» по видам занятий</b>	Количество часов: 72, в том числе: лекции – 16, практические занятия – 26, самостоятельная работа – 30	
10	<b>Форма контроля</b>	Зачет – 5-ый семестр	
11	<b>Темы дисциплины</b>	1. Исторические аспекты становления и развития вещных прав. 2. Вещные права в законодательстве отдельных зарубежных стран. 3. Понятие, признаки и содержание вещного права. 4. Право собственности. 5. Ограниченные вещные права юридических лиц. 6. Вещные права на природные объекты. 7. Вещные права на жилые помещения. 8. Иные вещные права и права с вещно-правовыми признаками. 9. Охрана и защита вещных прав.	
12	<b>Автор(ы)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ахметьянова Замира Асраровна</li> <li>• Доцент кафедры гражданского и предпринимательского права КФУ</li> <li>• Кандидат юридических наук</li> <li>• Доцент</li> <li>• 2315136; 2337136</li> <li>• Фото</li> </ul>	
13	<b>Ключевые слова</b>	Вещное право; система вещных прав; право собственности; ограниченное вещное право	
14	<b>Дата начала эксплуатации</b>	1 сентября 2013 г.	
15	<b>Доступность</b>	доступен только зарегистрированным слушателям	
16	<b>Язык интерфейса</b>	русский	
17	<b>Источник (только для заимствованных курсов)</b>	-	
18	<b>URL</b>	<a href="http://tulpar.kpfu.ru/course/view.php?id=417">http://tulpar.kpfu.ru/course/view.php?id=417</a>	

## СОДЕРЖАНИЕ

Лекция 1. Исторические аспекты становления и развития вещных прав....	5
Лекция 2. Вещные права в законодательстве отдельных зарубежных стран.....	9
Лекция 3. Понятие, признаки и содержание вещного права.....	14
Лекция 4. Право собственности.....	20
Лекция 5. Ограниченные вещные права юридических лиц.....	30
Лекция 6. Вещные права на природные объекты.....	37
Лекция 7. Вещные права на жилые помещения.....	49
Лекция 8. Иные вещные права и права с вещно-правовыми признаками..	56
Лекция 9. Охрана и защита вещных прав.....	66

## Лекция 1.

### Исторические аспекты становления и развития вещных прав

#### Основные вопросы:

1. Вещные права в римском праве.
2. Вещные права в российском дореволюционном праве.
3. Вещные права в советском гражданском праве.

В лекции рассматриваются особенности становления и развития вещных прав в римском праве, в российском дореволюционном и советском гражданском праве.

*Ключевые слова:* вещное право; квинтская собственность; бонитарная собственность; права на чужие вещи; чиншевое право; право застройки; право оперативного управления.

#### 1. Вещные права в римском праве.

Вещные права берут свое начало в римском праве, где в основе вещного права лежало несколько фундаментальных принципов: 1) сущность вещных правоотношений раскрывается через понятие вещи; 2) характер, объем и содержание манипуляций лица с вещью различны; отсюда различный режим; 3) вещное право есть право абсолютное; 4) лицо относительно вещи имело «вещное право следования»; 5) круг вещных прав довольно четко определен; 6) сущностным и системообразующим вещным правом является право собственности. При этом вещное право можно определить как абсолютное право лица на манипуляции с вещью.

В римском праве различались право собственности, владение, держание и права на чужие вещи.

Собственность в римском праве означала принадлежность вещи определенному лицу на определенных условиях и в определенных формах. Собственность обозначалась *dominium*; право собственности на вещь – *proprietas*.

Главное качество права собственности – соединение наиболее абсолютного господства лица над вещью с правом распоряжения ею, правом определять юридическую судьбу вещи. Право собственности в римском праве рассматривалось как: 1) прямое и непосредственное господство лица над вещью, связанное с правом распоряжения ею; 2) исключительное господство – как устраняющее всякое чужое воздействие на вещь, всякое чужое притязание на нее; 3) абсолютное господство, предполагающее ис-

ключение ограничений, кроме тех, которые установлены законом; 4) легко приспособляемое – в том смысле, что при отпадении ограничения автоматически восполняется соответствующая степень господства; 5) правовое, т.е. не связанное обязательство с фактическим обладанием вещью, господство, удерживаемое одним намерением, одной лишь волей, гарантированным правом; 6) полная и непосредственная власть над вещью, с необходимостью предоставляющая собственнику право пользования и извлечения плодов, ею приносимых<sup>1</sup>.

Основное содержание права собственности раскрывалось через самостоятельные правомочия: *ius utendi et abutendi* – «право употребления и злоупотребления», т.е. право лица совершать какие угодно действия; *ius disponendi* – правомочие распоряжаться вещью, изменять ее статус, как то: продажа, дарение, заклад и т.д., вплоть до ее полного уничтожения; *ius possidendi* – реальное обладание, хозяйственное господство над вещью; *ius fruendi* – право извлекать выгоду, т.е. получать различного рода доход, плоды.

На протяжении всего развития римского права сложились четыре основных вида собственности: квинтитская, бонитарная (преторская), перегринская, провинциальная.

Производными от права собственности были владение и держание.

Владение означало фактическое обладание вещью, господство над ней. Для владения необходимы были, во-первых, фактическое обладание вещью; во-вторых, воля, намерение владеть вещью как своей собственной.

Римское право различало два вида владения: законное (имеющее основание – титул) и незаконное. Незаконное владение могло быть добросовестным (когда владелец искренне заблуждается и считает себя владельцем) и недобросовестным (когда владелец знал или должен был знать, что у него нет правомерных оснований на владение).

Держание представляло собой фактическое обладание вещью без намерения владеть вещью как своей собственной.

Права на чужие вещи являлись, по сути, ограничением права собственности и принадлежали другим лицам (не собственникам). Среди них различались: сервитут, узуфрукт, эмфитевзис, суперфиций и залоговое право.

В римском праве прежде всего защитой обеспечивалось право собственности. Основными способами такой защиты являлись виндикационный и негаторный иски. Кроме того, применялись петиторный иск, пуб-

---

<sup>1</sup> См.: Черниловский З.М. Римское частное право. М.: Проспект, 2001. С. 108-109.

лицианов иск и иск о воспрещении.

## **2. Вещные права в российском дореволюционном праве.**

В дореволюционной России под вещным правом понимался довольно широкий круг гражданских прав, особенно в отношении земельных участков.

Вещным правам был посвящен раздел 2 книги 2 тома X Свода законов Российской империи «О сущности и пространстве разных прав на имущества». *Право собственности* определялось в нем следующим образом: «а) содержание права собственности (владение, пользование и распоряжение); б) отрицательная сторона права собственности («исключительно и независимо от лица постороннего»); в) бессрочность права собственности («вечно и потомственно»); г) способы возникновения права собственности: первоначальные – «кто был первым приобретателем имущества» и производные – «или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла...»; д) отдельное указание на «передачу и укрепление». Называлось в Своде законов и право собственности неполное, т.е. ограниченное право собственности<sup>2</sup>.

Наряду с правом собственности предусматривались и права на чужие вещи – сервитут, право участия частного, право угодий, право пожизненного владения и право вечно-чиншевого владения (чиншевое право), право застройки.

Из способов защиты вещных прав дореволюционное российское законодательство предусматривало владельческий и виндикационный иски.

## **3. Вещные права в советском гражданском праве.**

В советский период вещное право поначалу было узаконено в ГК РСФСР 1922 г., где к вещным правам отнесены были право собственности, право застройки и залог.

Основы гражданского законодательства СССР 1961 г. и принятые вслед за ними гражданские кодексы союзных республик (в частности, ГК РСФСР 1964 г.) не предусматривали положений о вещном праве. Законодательно признавались лишь право собственности (прежде всего, государственной) и право оперативного управления.

Во всех гражданско-правовых актах советского периода содержались нормы, регулирующие отношения *собственности*, однако законодатель-

---

<sup>2</sup> Подробнее об этом см.: *Бабаев А.Б.* Система вещных прав. М.: Волтерс Клуверо, 2006. С. 47-89; *Сперанский М.М.* Объяснительная записка содержания и расположения Свода законов гражданских // Архив исторических и практических сведений, относящихся до России, издаваемый Н. Калачевым. 1859. Кн. 2. С. 11-13.

ного определения права собственности не было, равно как и не раскрывалось его содержание. О праве собственности речь шла прежде всего применительно к государственной собственности; право же частной собственности было объявлено «вне закона».

Что касается *права оперативного управления*, то достаточно длительное время оно оставалось единственным признаваемым отечественным законодательством ограниченным вещным правом. Данная категория была предложена и научно обоснована академиком А.В. Венедиктовым; в дальнейшем же изучением этого гражданско-правового института занимались и многие другие исследователи.

Первоначально институт права оперативного управления складывался в условиях преобладания государственной собственности и использовался больше всего как необходимый элемент государственной собственности. Зависимость же права оперативного управления от права собственности государства в тот период выражалась в том, что правомочия владения, пользования и распоряжения государственным имуществом осуществлялись государственными предприятиями (организациями) в соответствии с целями их деятельности, плановыми заданиями и назначением имущества, а именно государство, как собственник имущества, и определяло и цели деятельности предприятия, и их плановые задания, и назначение имущества.

Становление в России новых рыночных отношений не могло не отразиться на институте вещных прав. Возродил в отечественном законодательстве категорию вещных прав Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» (1990), в дальнейшем же специальный раздел «Право собственности и другие вещные права» появился в Основах гражданского законодательства Союза ССР 1991 г.

Законом СССР «О собственности в СССР» (1990 г.) в отечественное гражданское законодательство введена категория «право полного хозяйственного ведения», которое представляло собой довольно широкое по своему содержанию вещное право. Важной отличительной чертой такого вещного права было то, что обладатель права полного хозяйственного ведения мог осуществлять владение, пользование и распоряжение «по своему усмотрению».

Однако позднее логичным стало некоторое ограничение прав государственных (муниципальных) предприятий, в результате чего «право полного хозяйственного ведения» трансформировалось в Законе РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» (1994 г.) в «пра-

во хозяйственного ведения». Ограничения коснулись в первую очередь возможностей государственных и муниципальных предприятий самостоятельно распоряжаться недвижимым и другим наиболее ценным имуществом собственника.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2006.
3. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: АН СССР, 1948.
4. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г.) 3-е изд., испр. М.: Статут, 2003.
5. Римское частное право: учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999.
6. Черниловский З.М. Римское частное право. М.: Проспект, 2001.
7. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: В 2 т. М.: Статут, 2005.

## **Лекция 2.**

### **Вещные права в законодательстве отдельных зарубежных стран**

#### **Основные вопросы:**

1. Право собственности в праве отдельных зарубежных стран.
2. Право доверительной собственности (траст).
3. Владение в законодательстве отдельных зарубежных стран.
4. Права на чужие вещи в законодательстве отдельных зарубежных стран.
5. Защита вещных прав по законодательству ряда зарубежных стран.

В лекции рассматриваются право собственности и права на чужие вещи, предусмотренные законодательством отдельных зарубежных стран – Франции, Германии и др.

*Ключевые слова:* право собственности; право доверительной собственности (траст); владение; права сервитутного типа; право застройки.

#### **1. Право собственности в праве отдельных зарубежных стран**

В классической западной юриспруденции *право собственности* рас-

считается как наиболее полное господство лица над вещью.

Право собственности является единственным вещным правом (к тому же правом абсолютным), которое бесспорно признается законодательством любого государства.

Объектами вещных прав по законодательству большинства зарубежных стран выступают индивидуально-определенные вещи, которые традиционно делятся на движимые и недвижимые.

Так, к примеру, «все имущества являются движимыми и недвижимыми» в соответствии со ст. 516 Гражданского кодекса Франции 1804 г. При этом отнесение вещи к числу недвижимых несколько своеобразно. Во-первых, это вещи недвижимые по своей природе (земельные участки, строения, урожай на корню, плоды на деревьях), во-вторых, в силу своего назначения (земледельческие орудия и животные, служащие для обработки земли и помещенные собственником на его участке для обслуживания и эксплуатации последнего), в-третьих, вследствие предмета, принадлежность которого они составляют (узуфрукт). Движимыми же Гражданский кодекс Франции признает вещи либо в силу природы, либо в силу прямого указания закона (ст. 527-528). Например, в соответствии со ст. 529 Гражданского кодекса Франции движимыми вещами признаются права на акции или доли в финансовых, торговых или промышленных компаниях.

Германское законодательство использует понятие «недвижимые вещи» и относит к ним исключительно земельные участки. Здания и сооружения рассматриваются лишь как существенные составные части недвижимой вещи, прочно соединенные с землей.

Содержание права собственности составляют правомочия, чаще всего, это традиционные правомочия владения, пользования и распоряжения. Однако отдельные вопросы регулирования содержания права собственности в нормативных актах отдельных государств имеют свою специфику.

Согласно § 903 Германского гражданского уложения 1896 г. собственник распоряжается вещью по своему усмотрению; в соответствии со ст. 544 Гражданского кодекса Франции 1804 г. собственник пользуется и распоряжается вещами наиболее абсолютным образом. В соответствии с французской гражданско-правовой доктриной право собственности заключается: в правомочии пользования, т.е. праве использовать вещь по ее назначению; в правомочии пользования плодами вещи, в соответствии с которым собственник имеет право на доход, приносимый вещью; в праве уничтожения вещи.

В англо-американском праве, не знающем в силу своего прецедентно-

го характера законодательного определения права собственности, насчитываются более 10 различных правомочий собственника, способных в разных сочетаниях одновременно находиться у различных лиц.

## **2. Право доверительной собственности (траст).**

Законодательство ряда зарубежных стран предусматривает институт доверительной (фидуциарной) собственности (траст).

В мировой практике доверительные (трастовые) отношения встречаются в двух основных вариантах: 1) доверительная собственность, признаваемая в правовой системе Англии, США и других стран англосаксонского права; 2) доверительное управление, присутствующее, к примеру, в праве Германии. Кроме того, различают еще доверительное обслуживание, являющееся одним из видов банковских услуг.

Одно из существенных отличий траста – доверительной собственности от доверительного управления состоит в том, что «при учреждении доверительной собственности реальный собственник утрачивает право собственности, которое возникает у доверительного собственника (номинального). Доверительный же управляющий собственником имущества, переданного ему в управление, не становится, поскольку собственником данного имущества по-прежнему остается учредитель доверительного управления. Однако в силу договора, заключенного между собственником передаваемого в доверительное управление имущества и доверительным управляющим, последний вправе осуществлять правомочия по владению, пользованию и распоряжению переданным ему имуществом.

По общему правилу, при доверительной собственности учреждающее такую собственность (траст) лицо оговаривает, что некоторое имущество будет управляться одним или несколькими лицами в интересах других одного или нескольких лиц. Доверительный собственник использует полученное имущество не свободно, не по своему усмотрению, а в соответствии с целями, указанными учредителем траста. При этом правомочия он осуществляет не для себя, а для других лиц – выгодоприобретателей; причем в качестве выгодоприобретателя может выступать, в том числе, и учредитель траста. В результате чего происходит как бы «расщепление» права собственности, когда одна часть правомочий – управление, распоряжение имуществом – принадлежит одному лицу, а другая часть – использование доходов, выгод от переданного в управление имущества – другому.

## **3. Владение в законодательстве отдельных зарубежных стран.**

Владение по законодательству ряда зарубежных стран регламентиро-

вано как фактическое обладание вещью.

Поскольку с владением связаны различные правовые последствия, в различных правовых системах владение является предметом самостоятельного правового регулирования (§ 854-872, 1006 Германского гражданского уложения, ст. 2228-2235, 2282-2283 Гражданского кодекса Франции, ст. 919-941 Гражданского кодекса Швейцарии, ст. 107-125 кн. 3 Гражданского кодекса Нидерландов; ст. 175-178 Гражданского кодекса Японии и др.).

В праве Германии владение рассматривается как независимый институт, существование которого не подчинено праву собственности. Во французском гражданском праве владение отнесено к сфере вещных прав и регулируется в рамках регламентации права собственности, хотя может касаться и других вещных прав. При этом владение определено как обладание (держание) или пользование вещью либо правом, если эта вещь находится в наших руках или если это право осуществляется нами лично либо через посредство другого лица, у которого находится вещь или которое осуществляет право от нашего имени.

В странах англо-американской системы права различаются: фактическое владение (Англия, США); юридическое владение (Англия) или непосредственное владение (США); право на владение; противопоставленное владение. В законодательных актах некоторых государств (США) предусматривается также держание.

#### **4. Права на чужие вещи в законодательстве отдельных зарубежных стран.**

В законодательных актах большинства государств предусмотрены такие ограниченные вещные права, как сервитут и узуфрукт.

К вещным правам относятся частноправовые сервитуты, в законодательстве некоторых государств именуемые «соседскими правами», «правами соседства» или «вещными обременениями». В английском праве и праве США к правам сервитутного типа относятся преимущества.

Законодательство некоторых зарубежных стран (Германия, Швейцария) предусматривает личный сервитут, как правило, это пожизненное право пользования чужой вещью.

Под узуфруктом понимается, как правило, устанавливаемое по закону или по договору право пользования чужим имуществом с присвоением пользователем приносимых вещью плодов, но под условием сохранения существа данной вещи (Германия, Франция, Швейцария и др.).

Также известен законодательству ряда зарубежных стран суперфиций

или право застройки (Италия, Швейцария и др.) – вещное долгосрочное, наследственное и отчуждаемое право возведения строения и пользования им на чужом городском земельном участке, при котором обладатель superficies выплачивает собственнику участка поземельную ренту.

Эмфитевзис как вещное наследственное отчуждаемое право пользования землей и плодами с правом изменения характера земельного участка, но без его ухудшения предусмотрен в законодательстве Италии, Квебека и др.

В законодательные акты некоторых зарубежных стран о правах на чужие включено право залога (Германия, Франция, Швейцария, Нидерланды и др.). Встречается право залога также в Единообразном торговом кодексе США и Законе о собственности 1925 г. в Англии.

Германское законодательство предусматривает также вещное право на периодические натуральные или денежные выдачи из определенного земельного участка, которые могут быть установлены в пользу собственника другого земельного участка или другого определенного лица, – вещные выдачи (право на получение известной ценности из чужой вещи).

Можно назвать и другие права вещно-правового характера, предусмотренные законодательством зарубежных стран, – право проживания в чужом доме, право преимущественной покупки и вещное обременение (Германия), право пользования и право проживания (Италия, Швейцария), право удержания и право преимущества (Япония) и др.

## **5. Защита вещных прав по законодательству ряда зарубежных стран.**

Защита права собственности и иных вещных прав по законодательству зарубежных стран осуществляется вещно-правовыми и обязательно-правовыми средствами.

Вещно-правовые средства защиты права собственности направлены против различных нарушений вещных прав и имеют целью защитить как вещное право в целом, так и отдельные правомочия собственника.

Основными вещно-правовыми исками, которые используются в странах романо-германской правовой системы, являются виндикационный иск – иск об истребовании вещи из чужого незаконного владения – и негаторный иск – иск о прекращении неправомерных действий, мешающих собственнику или субъекту ограниченного вещного прав осуществлять правомочия пользования и распоряжения.

В странах общего права наряду со специальными вещно-правовыми исками используются и так называемые особые иски из правонарушений,

которые дают право как на получение денежного возмещения, так и на истребование самой вещи.

К способам защиты права собственности (иного вещного права) относятся также и иск о признании права.

В качестве обязательственно-правовых средств защиты права собственности и иных вещных прав в зарубежных странах могут использоваться иски о возмещении убытков при нарушении договорных обязательств, о возмещении убытков из причинения вреда, о возврате неосновательного обогащения и др.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Богатых Е. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебное пособие. М.: ТК Велби, 2008.
3. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник: В 2 т. Т. 1 / отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Международные отношения, 2004.
4. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебное пособие / под ред. В.В. Безбаха, В.К. Пучинского. М.: МЦФЭР, 2004.
5. Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебное пособие. М.: Высшее образование, 2008.
6. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009.
7. Пиляева В.В. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебное пособие. М.: ТК Велби, 2008.

## **Лекция 3.**

### **Понятие, признаки и содержание вещного права**

#### **Основные вопросы:**

1. Понятие субъективного вещного права.
2. Признаки вещного права.
3. Объект вещного права.
4. Содержание вещного права.
5. Виды вещных прав и их система.

В лекции дается общая характеристика вещных прав, раскрываются понятие, признаки и содержание вещного права, виды вещных прав и их

система.

*Ключевые слова:* субъективное вещное право; вещно-правовые признаки; объект вещного права; правомочие владения; правомочие пользования; правомочие распоряжения; система вещных прав.

### **1. Понятие субъективного вещного права.**

Вещные права составляют самостоятельную разновидность субъективных гражданских прав, которые представляют собой обеспеченные законом и охраняемые государством вид и меру возможного поведения субъекта. С одной стороны, это вид и мера возможного поведения самого обладателя субъективного права поступать тем или иным образом, с другой стороны, носитель субъективного права может требовать соответствующего поведения (совершать действия или, наоборот, воздерживаться от их совершения) от других лиц. Кроме того, в необходимых случаях обладатель субъективного права для реализации своего права имеет возможность прибегнуть к помощи государства (в лице его компетентных органов) в части требования определенного поведения от третьих лиц.

Вещное право есть право на вещь. Как разновидность субъективного гражданского права *вещное право* представляет собой обеспеченные законом вид и меру возможного поведения субъекта в отношении определенной вещи. Обладатель вещного права осуществляет его самостоятельно; для осуществления своего права он не нуждается в помощи третьих лиц.

Отграничивая вещные права от обязательственных прав, выделяют преимущественно два основных различия: объект и характер правоотношения, его содержание.

Объектом вещного права всегда является вещь, в то время как обязательственное правоотношение имеет своим объектом действие. Вещное право закрепляет связь субъекта с вещью, обязательственное право – это связь субъектов – кредитора и должника.

Кроме того, вещное право, как правило, носит абсолютный характер и защищается от нарушений со стороны неопределенного круга лиц. Обязательственные же права в большинстве своем – права относительные, а значит, защищаются от нарушений со стороны определенного обязанного лица (или лиц).

В качестве критерия различения вещных и обязательственных прав называется также и способ удовлетворения интересов управомоченного лица – собственное действие обладателя вещного права и требование чужих действий управомоченным лицом в обязательстве.

Действующее гражданское законодательство не дает определения вещного права и не содержит общих положений о вещных правах. В Проекте Федерального закона № 47538-6 от 27 апреля 2014 г. о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее Проект изменений в Г РФ) предлагается предусмотреть статью «Понятие вещного права», где определить его следующим образом: «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вмести или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных настоящим кодексом».

## **2. Признаки вещного права.**

В соответствии с действующим законодательством (ст. 216 ГК РФ) применительно к вещным правам можно говорить о двух признаках (свойствах): абсолютный характер защиты (вещное право защищается от любых нарушений) и свойство следования (переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество). Однако для признания того или иного субъективного права вещным только этих свойств (признаков) явно недостаточно.

К числу основных признаков вещных прав можно отнести следующие:

- 1) связь субъекта с вещью, господство над ней;
- 2) объектом вещного права является вещь, как правило, индивидуально-определенная;
- 3) возможность субъекта вещного права удовлетворить свой интерес без посредства других лиц;
- 4) обязанность иных лиц не препятствовать субъекту вещного права в осуществлении принадлежащих ему правомочий;
- 5) абсолютный характер защиты;
- 6) свойство (право) следования.

В Проекте изменений в ГК РФ в статье о понятии вещного права предлагается оговорить применительно к вещным правам следующие особенности: вещное право непосредственно обременяет вещь и следует за вещью; вещные права не имеют срока действия, если иное не установлено настоящим кодексом; утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее; вещное право защищается от нарушения его любым лицом. Кроме того, также предлагается закрепить правило о том, что вещными являются права, признанные таковыми настоящим кодексом, т.е. закре-

пить законодательно закрытый перечень вещных прав.

### **3. Объект вещного права.**

Объектом любого вещного права всегда является *вещь*. Будучи названными действующим законодательством среди прочих объектов гражданских прав (ст. 128 ГК РФ), вещи занимают среди них свое, особое место.

Вещь представляет собой предмет материального мира, либо находящийся в естественном состоянии в природе, либо созданный трудом человека. Вещь имеет относительно самостоятельное существование и отличается от любой другой вещи своей качественной определенностью.

Действующее законодательство не предусматривает непосредственно норм об объектах вещных прав. Лишь как объект права собственности упоминаются в ГК РФ земельный участок (ст. 261) и квартира (ст. 289).

В соответствии с Проектом изменений в ГК РФ в кодекс должна быть включена статья «Объекты вещных прав», где в качестве таковых называются вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги. Кроме того, предлагается предусмотреть, что вещи, определяемые родовыми признаками, становятся объектами вещных прав при их индивидуализации.

Самые распространенные, а также наиболее ценные и значимые объекты вещных прав – это недвижимые вещи, к которым в соответствии со ст. 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В Проекте изменений в ГК РФ предлагается указать в ст. 130 кодекса также на такие объекты, как жилые и нежилые помещения.

### **4. Содержание вещного права.**

Содержанием всякого вещного права является возможность совершать в отношении вещи любые действия, в которых проявляется фактическое и непосредственное господство лица над вещью. Вещное право включает в свое содержание три правомочия – владение, пользование, распоряжение.

*Правомочие владения* представляет собой фактическое обладание, господство лица над вещью, и потому его следует понимать как основанную на законе и охраняемую им возможность иметь вещь у себя в хозяйстве. Данное правомочие предоставляет его обладателю возможность оказывать какое-либо непосредственное воздействие на вещь.

Владение может быть законным и незаконным. Незаконные владельцы подразделяются в свою очередь на добросовестных и недобросовестных.

*Правомочие пользования* позволяет его обладателю использовать вещь, потреблять ее, извлекать из нее какие-либо полезные свойства (эксплуатировать, извлекать доходы, получать приносимые им плоды и т.п.). Границы права пользования могут определяться законом, договором и иным правовым основанием (например, завещанием). Законом запрещено пользование вещью в ущерб интересам других лиц или общества в целом (так называемое злоупотребление правом).

*Правомочие распоряжения* представляет собой такое правомочие, в силу которого его обладатель определяет юридическую судьбу вещи, включает эту вещь в оборот путем совершения различного рода сделок (купля-продажа, передача в доверительное управление, сдача в аренду и др.). Это наиболее действенное из всех правомочий в составе вещного права, так как, определяя дальнейшую юридическую судьбу вещи, собственник или иной законный обладатель данного правомочия решает: сохранять вещь у себя и пользоваться ею либо передать правомочия владения, пользования и распоряжения этой вещью другому лицу, отчудить вещь путем заключения и исполнения договора купли-продажи, мены, дарения или иным образом распорядиться ее судьбой. В полном объеме правомочие распоряжения может принадлежать только собственнику.

Названные правомочия присутствуют в любом вещном праве, но мера возможной их реализации различна. Соответственно, при разграничении вещных прав необходимо учитывать качественный критерий, который характеризуется главным образом видом возможного поведения, и количественный критерий, характеризуемый мерой возможного поведения. При этом решающим, наиболее важным критерием остается именно мера возможного поведения, поскольку она (мера) позволяет разграничить между собой разновидности вещных прав. Каждая разновидность вещного права характеризуется своим объемом, своей совокупностью правомочий по отношению к вещи.

Ограниченные вещные права могут как включать в свое содержание все одноименные правомочия собственника (владение, пользование, распоряжение), так и состоять только в одном (двух) из них.

С вопросом о содержании вещных прав, с реализацией обладателем вещного права принадлежащих ему правомочий непосредственно связан вопрос осуществления вещных прав, поскольку именно через правомочия

владения, пользования и распоряжения субъект осуществляет принадлежащее ему субъективное вещное право. Соответствующую статью об осуществлении вещных прав предлагается включить в ГК РФ, предусмотрев в нем общее правило о том, что вещные права осуществляются с соблюдением прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также обозначив правила о соседских правах, о «старшинстве» вещных прав и др.

### **5. Виды вещных прав и их система.**

Относительно того, какие вещные права следует признать вещными, а какие нет, единого мнения среди отечественных исследователей нет.

К вещным правам относится, прежде всего, право собственности, которое, по сути, представляет собой абсолютное субъективное право, предоставляющее своему обладателю правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 209 ГК РФ).

*Право собственности* – наиболее важная разновидность вещных прав. Все иные вещные права являются правами ограниченными. Для ограниченных вещных прав характерны те же признаки, что и для права собственности, т.к. в большинстве своем признаки (основные свойства) являются общими для всех разновидностей вещных прав. В отличие от права собственности ограниченное вещное право есть право на чужую вещь и поэтому содержание такого субъективного права всегда в определенной мере ограничено.

Среди вещных прав лиц, не являющихся собственниками, в действующем законодательстве называются, прежде всего, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения, право оперативного управления (ст. 216 ГК РФ).

Проект изменений в ГК РФ предполагает существенное расширение круга ограниченных вещных прав. В частности, предлагается законодательно закрепить право постоянного землевладения, право застройки, сервитут, право личного пользования, ипотеку, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещной выдачи, право оперативного управления и право ограниченного владения земельным участком.

О системе вещных прав речь следует вести применительно только к тем имущественным правам, которые обладают вещно-правовыми признаками, т.е. по сути своей являются вещными.

Определяя систему вещных прав, необходимо исходить из того, что всякая система – это совокупность определенных элементов и связей

между ними. Соответственно, взяв за основу системный подход, *систему вещных прав* можно определить как совокупность имущественных прав вещно-правового характера и связей между ними, которые проявляются, в действиях уполномоченных субъектов по отношению к объектам вещных прав, в том числе во взаимодействиях между таким субъектами и иными участниками гражданского оборота.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2006.
3. Баринова Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: сборник статей. Вып. 6 / под ред. О.Ю. Шилохвоста. М.: НОРМА, 2003.
4. Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 114-121.
5. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10. С. 35-44.
6. Суханов Е.А. Гражданское право России – частное право / отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008.
7. Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. М.: Юрист, 2006.

## **Лекция 4.**

### **Право собственности**

#### **Основные вопросы:**

1. Понятие и содержание права собственности.
2. Формы собственности и субъекты права собственности.
3. Право частной собственности.
4. Право государственной и муниципальной собственности.
5. Общая собственность.
6. Приобретение и прекращение права собственности.

В лекции раскрывается понятие и содержание права собственности как абсолютного вещного права, формы собственности, общая собствен-

ность, а также рассматриваются особенности приобретения и прекращения права собственности.

*Ключевые слова:* понятие права собственности; частная собственность; публичная собственность; общая долевая собственность; общая совместная собственность; основание приобретения права собственности; основание прекращения права собственности.

## **1. Понятие и содержание права собственности.**

*Собственность* как экономическая категория представляет собой отношения между людьми и иными участниками общественных отношений по поводу вещей, которые состоят в принадлежности материальных ценностей одним лицам и соответственно в отчужденности этих же благ от всех других лиц.

*Право собственности* – это субъективное гражданское право, которое предоставляет своему обладателю правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 209 ГК РФ).

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) право собственности определяется как вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 3.2). В Проекте изменений в ГК РФ при определении содержания права собственности оговаривается, что собственник обладает наиболее полным господством над вещью и вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему вещи любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц.

По своему содержанию право собственности является наиболее широким вещным правом. Раскрывается содержание права собственности через традиционную для российского права «триаду» правомочий – владение, пользование, распоряжение. Однако следует обозначить специфические признаки, характерные для этих правомочий именно как правомочий собственника.

Во-первых, собственник осуществляет принадлежащие ему правомочия *по своему усмотрению*. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противо-

речащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, правомочия владения, пользования, распоряжения, отдавать имущество в залог, обременять его иным способом, распоряжаться им иначе. При этом в случаях, когда собственник сам владеет и пользуется имуществом, ему для осуществления своего права обычно достаточно того, чтобы все третьи лица воздерживались от какого-либо посягательства на это имущество. При осуществлении правомочия распоряжения ему, как правило, необходимо вступать в различные отношения с иными участниками гражданского оборота, заключать соответствующие договоры и т.д.

Во-вторых, *мера возможного поведения* собственника в отношении принадлежащей ему вещи является *абсолютной* и от воли других лиц не зависит.

Тем не менее, действия собственника относительно принадлежащей ему вещи не безграничны; законодатель установил для собственника два ограничения, которых он (собственник) всегда обязан придерживаться: 1) его действия в отношении своей вещи не должны противоречить закону и другим нормативным актам; 2) он не должен своими действиями нарушать права и правомерные интересы других лиц.

«Благо» обладания имуществом и получения доходов от его использования тесно связано с «бременем» несения связанных с этим расходов, издержек и риска. По общему правилу, именно собственник имущества несет бремя расходов по поддержанию принадлежащего ему имущества в надлежащем состоянии: по текущему и капитальному ремонту, охране, страхованию, коммунальным платежам и т.п. Обязанностью собственника является также и уплата налогов в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации. Несет собственник и риск случайной гибели или случайного повреждения своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

## **2. Формы собственности и субъекты права собственности.**

В Российской Федерации признаются частная, муниципальная, государственная и иные формы собственности (п. 2 ст. 8 Конституции РФ; п. 1 ст. 212 ГК РФ). Имущество при этом может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. В отдельных случаях закон определяет виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

Право *частной собственности* представлено правом собственности граждан и правом собственности юридических лиц. Соответственно субъектами права частной собственности являются граждане (физические лица) и юридические лица.

Понятие *государственной собственности* охватывает имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации, и имущество, принадлежащее на праве собственности ее субъектам: республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (п. 1 ст. 214 ГК РФ). Таким образом, государственная собственность сегодня существует в виде федеральной собственности и в виде собственности субъектов РФ, а субъектами права государственной собственности выступают соответственно государство (в лице РФ) и государственные образования (в лице субъектов РФ).

В составе государственной собственности можно выделить так называемое нераспределенное имущество (которое не закреплено за соответствующими предприятиями и учреждениями, а также составляющее государственную казну) и распределенное имущество (находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий и учреждений).

Кроме того, в составе государственной собственности выделяют объекты исключительной федеральной собственности, которые, как правило, изъяты из гражданского оборота (ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны РФ, некоторые особо охраняемые природные объекты и др.).

В *муниципальной собственности* находится имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальным образованиям: городам, сельским поселениям и пр. В состав муниципальной собственности входят средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

Управление объектами муниципальной собственности осуществляют органы местного самоуправления, они же, как правило, осуществляют и права собственника в отношении муниципального имущества, за исклю-

чением тех случаев, которые предусматриваются законами субъектов РФ и уставами муниципальных образований, когда права собственника осуществляет непосредственно население муниципального образования.

### **3. Право частной собственности.**

Право частной собственности получило законодательное закрепление с принятием в 1990 г. Закона РСФСР «О собственности в РСФСР», а затем уже соответствующие нормы о частной собственности были включены в Конституцию РФ, ГК РФ и другие нормативные правовые акты.

Субъектами права частной собственности согласно действующему российскому законодательству являются физические и юридические лица, в соответствии с чем различают право частной собственности граждан и право частной собственности юридических лиц.

К объектам права частной собственности закон относит любые виды имущества, за исключением объектов государственной, муниципальной собственности и отдельных видов имущества, которое согласно закону в частной собственности находиться не может. Количество и стоимость находящегося в частной собственности имущества не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения устанавливаются законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав, законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Объекты права собственности граждан могут подпадать как под общий, так и под специальный правовой режим. Если в законах и подзаконных нормативных актах, изданных соответствующими органами в пределах их компетенции, для объектов, находящихся в собственности граждан, не установлен специальный правовой режим, то они подпадают под действие общего режима. Специальный правовой режим предусмотрен, в частности, для транспортных средств, требующих специальной регистрации, для оружия, приобретение которого возможно только при наличии специального разрешения (лицензия), и др.

*Право собственности гражданина* можно определить как обеспеченные законом вид и меру возможного поведения лица в отношении принадлежащей ему вещи (имущества), что позволяет гражданину осуществлять наиболее полное господство над этой вещью (имуществом). Такое господство заключается в правомочиях собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, совершая в отношении него любые не противоречащие закону действия.

*Право собственности юридического лица* – есть обеспеченные зако-

ном вид и мера возможного поведения организации в отношении принадлежащего ему имущества, позволяющее осуществлять наиболее полное господство над этим имуществом.

Круг юридических лиц, участвующих в гражданском обороте в качестве собственников принадлежащего им имущества, очень широк. В него входят как коммерческие, так и некоммерческие организации. При этом юридические лица являются единственными и единственными собственниками своего имущества, в том числе и полученного в качестве вкладов (взносов) участников (п. 3, 4 ст. 213 ГК РФ), а у учредителей или участников такого юридического лица не возникает никакой кол

Прежде всего, юридическими лицами – собственниками своего имущества – являются хозяйственные товарищества, общества, партнерства. Имущественную основу деятельности таких субъектов составляет их складочный или уставный капитал.

К юридическим лицам – собственникам своего имущества законодатель относит также производственные и потребительские кооперативы. Несмотря на то, что производственный кооператив – коммерческая, а потребительский кооператив – некоммерческая организация, в правовом положении их имущества много общего. Имущественную основу деятельности всякого кооператива составляет его паевой фонд, который разделен на паи (доли) его членов (участников).

Собственниками своего имущества являются также некоммерческие организации (за исключением учреждений): общественные и религиозные организации, благотворительные и иные фонды, некоммерческие партнерства, автономные некоммерческие организации, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы) и др. При этом такие организации, участвующие в имущественном обороте со строго определенными целями, предусмотренными их уставами, могут использовать принадлежащее им на праве собственности имущество только для достижения тех целей, которые прямо предусмотрены их учредительными документами (п. 4 ст. 213 ГК РФ).

#### **4. Право государственной и муниципальной собственности.**

Право государственной и муниципальной собственности относится к праву публичной собственности, поскольку ее субъектами являются публично-правовые образования – государство, государственные и муниципальные образования.

*Государственной собственностью* в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федера-

ции (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта РФ) (ст. 214 ГК РФ).

По общему правилу, земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

От имени Российской Федерации и субъекта Федерации права собственника в отношении государственного имущества осуществляют специально уполномоченные на то государственные органы и лица. При этом специфика права государственной собственности заключается в том, что Российская Федерация (а нередко и субъект) одновременно выступают и в качестве субъекта законодотворчества (устанавливая правила поведения для собственника имущества), и в роли представителя собственника государственного имущества. В соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени РФ и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Кроме того, в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

*Муниципальной собственностью* является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица. В соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

## 5. Общая собственность.

В соответствии с действующим законодательством имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Это особая разновидность субъективного права собственности, для которой характерно, с одной стороны, единство объекта, с другой стороны – множественность субъектов данного права. Особенностью складывающегося при общей собственности правоотношения является его структура – в правоотношении присутствуют как внутренние отношения между сособственниками, так и внешние отношения сособственников с третьими лицами.

Общая собственность оформляет отношения по принадлежности имущества (вещи) одновременно нескольким лицам – сособственникам, и поэтому она именуется многосубъектной. В качестве сособственников могут выступать любые субъекты: граждане, юридические лица, государство и муниципальные образования. Субъекты права общей собственности, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом, но осуществляют они эти правомочия сообща.

Объектом права общей собственности выступает общее имущество, принадлежащее одновременно всем участникам. Прежде всего, объектом права общей собственности является неделимое имущество. Делимое же имущество поступает в общую собственность лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором.

Закон закрепляет два вида общей собственности. Общая собственность может быть с определением долей (*долевая собственность*) и без определения долей (*совместная собственность*) участников. Соответственно этому можно различать право общей долевой собственности и право общей совместной собственности.

При общей долевой собственности каждому из участников принадлежит заранее определенная доля в праве на общий объект (но не доля в имуществе). Под долей собственников в общей собственности следует понимать арифметически выраженную ( $1/3$ ,  $1/2$  и т.д.) долю в субъективном праве собственности на все общее имущество. Согласно п. 3 ст. 244 ГК РФ общая собственность предполагается долевой, если законом не предусмотрена совместная собственность на имущество.

В общей совместной собственности доли участников не определены, это право является бездолевым. Доли участников общей совместной собственности устанавливаются лишь при решении вопроса о выделе из нее

или разделе общего имущества. Общая совместная собственность возможна только в случаях, предусмотренных законом. В соответствии с действующим законодательством совместной может быть собственность супругов (ст. 256 ГК РФ; ст. 34 СК РФ), собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК РФ; Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Кроме того, совместной может быть собственность членов семьи на приватизированное жилье (Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). О праве общей совместной собственности говорится также в Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»: в соответствии с п. 2 ст. 4 названного закона совместной собственностью членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества является имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов.

## **6. Приобретение и прекращение права собственности.**

Правоотношение собственности возникает при наличии определенных юридических фактов или фактического состава. При этом при нормальном товарообороте возникновение права собственности на конкретную вещь у одного лица одновременно означает прекращение права собственности на эту же вещь у другого, так как с позиции отечественной правовой науки и законодательства у одного имущества двух собственников (полных) быть не может.

Юридические факты, с которыми закон связывает приобретение (возникновение) права собственности, именуется *основаниями приобретения права собственности*. Существуют разные классификации оснований приобретения права собственности. Нередко эти основания подразделяются на первоначальные и производные, но при их разграничении разными авторами за основу принимаются различные критерии. Как правило, таковыми выступают либо критерий воли, либо критерий правопреемства. Проект изменений в ГК РФ предлагает закрепить деление оснований приобретения права собственности на первоначальные и производные.

Различают также общие (универсальные) и специальные основания приобретения права собственности. Если *общие* основания предусмотрены для всех субъектов гражданского права, то *специальные* основания закон, как правило, предусматривает для отдельных субъектов. К примеру, для граждан – это приватизация, полная выплата пая в потребительском кооперативе; для юридических лиц – приватизация; для публично-

правовых образований – конфискация, национализация, реквизиция, выморочное имущество и др.

Способы приобретения права собственности в зависимости от правопреемства разделяются на *первоначальные* (когда право собственности приобретается независимо от воли предшествующего собственника) и *производные* (когда приобретение права собственности напрямую зависит от воли предшествующего собственника).

К первоначальным способам приобретения (возникновения) права собственности относятся: создание (изготовление) вещи, переработка, сбор или добыча общедоступных вещей, приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, самовольная постройка (при определенных условиях), приобретательная давность. К производным же способам приобретения права собственности относятся: договор или иная сделка об отчуждении вещи, правопреемство при реорганизации юридического лица, наследование после смерти гражданина.

Прекращается право собственности также при наличии определенных юридических фактов или фактического состава, именуемых *правопрекращающими*. Юридические факты, с которыми закон связывает прекращение права собственности, являются основаниями (способами) прекращения права собственности.

Прекращение права собственности возможно, во-первых, по воле собственника, во-вторых, помимо его воли.

В первом случае, когда право собственности прекращается непосредственно по воле собственника, основаниями прекращения права собственности являются договор или иная сделка по отчуждению вещи, а также добровольный отказ собственника от права собственности.

Во втором случае имеет место принудительное изъятие имущества у собственника, которое может быть как безвозмездным, так и возмездным. Безвозмездное изъятие имущества у собственника допускается при обращении взыскания на имущество собственника по его долгам и при конфискации имущества за совершенное собственником правонарушение в случаях, предусмотренных законом. Возмездное изъятие возможно: при отчуждении имущества, которое в силу закона не может принадлежать субъекту; при отчуждении недвижимости в связи с изъятием земельного участка; при выкупе бесхозяйственно содержимых культурных ценностей; при выкупе домашних животных при ненадлежащем обращении с ними; при реквизиции; при национализации в силу специального закона; при продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержимого жилого по-

мещения; при выплате компенсации участнику общей долевой собственности и в других предусмотренных законом случаях.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М.: Норма, 2008.
3. Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер, 2007.
4. Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития: учебное пособие. М.: Эксмо, 2007.
5. Гражданское право: учебник: В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2007.
6. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999.
7. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учебно-практическое пособие. 4-е изд. М.: Статут, 2008.

## **Лекция 5.**

### **Ограниченные вещные права юридических лиц**

#### **Основные вопросы:**

1. Право хозяйственного ведения.
2. Право оперативного управления.
3. Иные права на имущество юридического лица.

В лекции рассматриваются предусмотренные действующим законодательством ограниченные вещные права юридических лиц, оценивается их содержание и особенности.

*Ключевые слова:* унитарное предприятие; право хозяйственного ведения; казенное предприятие; учреждение; право оперативного управления; право самостоятельного распоряжения.

#### **1. Право хозяйственного ведения.**

*Право хозяйственного ведения* – это субъективное гражданское право, которое представляет собой обеспеченные законом вид и меру возможного поведения субъекта в отношении имущества, закрепленного за ним

собственником.

Субъектами права хозяйственного ведения являются унитарные предприятия, в форме которых могут создаваться государственные и муниципальные предприятия, имущество которых находится соответственно в государственной или муниципальной собственности.

Имущество унитарного предприятия в силу своей принадлежности единому («унитарному») собственнику – государству, государственному или муниципальному образованию неделимо и по вкладам между работниками предприятия разделено быть не может. Закрепляемое за таким предприятием при его создании имущество образует его уставный фонд, который формируется за счет денег, ценных бумаг, других вещей, имущественных и иных прав, имеющих денежную оценку. Закрепленное за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения имущество, по сути, «уходит» от собственника – государства, государственного или муниципального образования – и зачисляется на баланс унитарного предприятия, которое владеет, пользуется и распоряжается им в пределах, установленных законом или иными правовыми актами, в результате чего имеет место соответствующее ограничение права государственной или муниципальной собственности.

Объектом права хозяйственного ведения является, прежде всего, само предприятие как имущественный комплекс, который используется для осуществления производственной или иной хозяйственной деятельности (ст. 132 ГК РФ).

Субъекту права хозяйственного ведения принадлежат правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, предоставленным ему его собственником, составляя в совокупности содержание данного ограниченного права. Объем возможной реализации «триады» правомочий устанавливается законом.

Унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним государственным или муниципальным имуществом в пределах, определяемых в соответствии со ст. 294 ГК РФ и ст. 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Для государственных и муниципальных унитарных предприятий ограничения в отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого им на началах хозяйственного ведения, установлены законодательно. Эти ограничения связаны, прежде всего, со специфичным порядком распоряжения государственным и муниципальным имуществом.

Произвольно ограничивать правомочия унитарного предприятия собственник имущества не вправе.

Действующее законодательство предусматривает следующие ограничения в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении юридического лица: вопросы создания унитарного предприятия, определения предмета, целей и видов его деятельности, утверждения устава предприятия, назначения руководителя, контроля за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения имущества, прекращения деятельности (реорганизации или ликвидации) хозяйствующего субъекта и некоторые другие вопросы решает собственник имущества непосредственно (п. 1 ст. 295 ГК РФ). Кроме того, предприятие не вправе без предварительного согласия собственника продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным каким-либо образом распоряжаться этим имуществом (п. 2 ст. 295 ГК РФ).

Движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишаящих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом такого предприятия. Также унитарное предприятие не вправе без согласия собственника совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества. Уставом предприятия могут быть предусмотрены также виды и (или) размер сделок, совершение которых без согласия собственника имущества осуществляться не может.

Федеральным законом «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (п. 3 ст. 18) предусмотрено, что сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки установленным законом ограничениям, являются недействительными как ничтожные.

И Концепция, и Проект изменений в ГК РФ предполагают отказ от права хозяйственного ведения. Однако правовой режим имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий не претерпевает каких-либо существенных изменений, меняется лишь название – на право оперативного управления.

## **2. Право оперативного управления.**

*Право оперативного управления* – субъективное гражданское право,

юридически обеспеченные вид и мера возможного поведения субъекта в отношении закрепленного за ним собственником имущества.

В отличие от права собственности право оперативного управления, во-первых, базируется на праве собственности; во-вторых, зависит от власти собственника имущества; в-третьих, создание и существование субъекта права оперативного управления возможно постольку, поскольку собственник признает такое его существование необходимым и целесообразным; в-четвертых, собственник имущества может обязать субъекта права оперативного управления исполнить задание собственника и использовать предоставленное ему имущество строго по его назначению.

По действующему российскому законодательству субъектами права оперативного управления имуществом могут быть казенные предприятия и учреждения.

Создание казенных предприятий возможно на любом уровне, когда речь идет о казенном имуществе, – федеральном уровне, на уровне субъектов РФ и на муниципальном уровне.

Учреждение может быть создано гражданином или юридическим лицом (частное учреждение) либо соответственно Российской Федерацией, субъектом Федерации, муниципальным образованием (государственное или муниципальное учреждение). При этом государственное или муниципальное учреждение может быть бюджетным, автономным или казенным.

Содержание права оперативного управления как ограниченного вещного права включает в себя традиционные правомочия владения, пользования, распоряжения. Однако степень реализации названных правомочий различна в зависимости от правового статуса субъекта.

В соответствии с п. 1 ст. 296 ГК РФ казенное предприятие и учреждение как субъекты права оперативного управления владеют, пользуются закрепленным за ними на указанном вещном имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества. Собственник же вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за казенным предприятием или учреждением либо приобретенное казенным предприятием или учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества, и распорядиться им по своему усмотрению.

Содержание права оперативного управления дифференцировано в зависимости от того, насколько ограничено входящее в его состав право-

чие распоряжения. Правомочия же владения и пользования – практически одинаковы для всех субъектов права оперативного управления.

*Казенное предприятие* вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества. Производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами, оно может реализовывать самостоятельно.

*Частное учреждение* не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Если частному учреждению разрешена приносящая доходы деятельность, то доходы от такой деятельности и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение частного учреждения.

*Автономное и бюджетное учреждение* не вправе без согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, такое учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом. Если автономное или бюджетное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность (при условии, что это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям) то доходы от такой деятельности и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение автономного учреждения.

*Казенное учреждение* не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества. Если казенное учреждение может осуществлять приносящую доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами, то доходы от такой деятельности поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации.

### **3. Иные права на имущество юридического лица.**

В соответствии с действующим российским законодательством любые некоммерческие организации, в том числе учреждения, могут наряду со своей основной деятельностью осуществлять и деятельность, приносящую (способную приносить) доход, если это предусмотрено учредительными документами организации и если осуществляемая при этом деятельность отвечает целям создания такой организации (п. 3 ст. 50 ГК РФ; п. 2. ст. 24 Федерального закона «О некоммерческих организациях»). Од-

нако предоставив учреждению право на занятие приносящей доходы деятельностью, законодатель не определил правовую природу таких доходов и приобретенного за счет них имущества.

Действующий ГК РФ предусматривает, что доходы, полученные частным, автономным или бюджетным учреждением в результате осуществления им приносящей доходы деятельности, а также приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение такого учреждения. Соответственно, на такие доходы и имущество не распространяется режим имущества, закрепленного за учреждением собственником на праве оперативного управления, и такое имущество не может быть изъято у учреждения без его согласия.

В результате у учреждения появляется особое ограниченное вещное право на определенные виды имущества, которое возникает лишь в исключительных, прямо предусмотренных законом случаях, – *право самостоятельного распоряжения*. Это право возникает в силу прямого указания закона, охватывает обычную для вещных прав «триаду» правомочий и реализуется его субъектом самостоятельно.

В силу того, что право самостоятельного распоряжения доходами, полученными в результате осуществления приносящей доходы деятельности, а также приобретенным за счет таких доходов имуществом законодателем должным образом не определено, среди отечественных правоведов имеются серьезные разногласия относительно оценки правового положения имущества учреждения, на которое следует распространить режим права самостоятельного распоряжения.

Учреждению как обладателю права самостоятельного распоряжения имуществом принадлежат правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которые в определенной мере ограничены необходимостью осуществлять названные правомочия в соответствии с целями, ради которых создано конкретное учреждение, поскольку это субъект, наделенный законодателем специальной правосубъектностью.

Проект изменений в ГК РФ предлагает распространить на имущество, полученное учреждением за счет разрешенной ему приносящей доходы деятельности режим права оперативного управления и таким образом снять вопрос о правовом режиме доходов от приносящей доходы деятельности и приобретенного за счет них имущества.

Действующее законодательство допускает возможность обособления имущества юридического лица и на некоторых иных началах, нежели только предусмотренные в ст. 48 ГК РФ право собственности, право хо-

зяйственного ведения и право оперативного управления. Передача и закрепление имущества за тем или иным юридическим лицом возможны, в частности, на договорных началах (к примеру, договор аренды или договор доверительного управления имуществом). В соответствии с названными договорами к юридическому лицу вместе с передаваемым по договору имуществом переходят в оговоренном объеме правомочия владения, пользования и распоряжения этим имуществом. Правоотношения, складывающиеся в силу договора аренды или договора доверительного управления имуществом, хотя и являются обязательственными, не лишены некоторых вещно-правовых признаков.

Прежде всего, вещными такие правоотношения являются применительно к арендатору, доверительному управляющему в их отношениях со всеми третьими лицами. Однако нельзя, по нашему мнению, отрицать и того, что вещно-правовой характер присущ и взаимоотношениям названных субъектов непосредственно с собственником имущества. Арендатор по договору аренды, доверительный управляющий по договору доверительного управления имуществом приобретают одновременно с передачей им собственником имущества правомочия владения, пользования и распоряжения этим имуществом, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно заключаемым между сторонами договором.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право. М.: Статут, 2011.
2. Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во «Таглитат» ИЭУП, 2001.
3. Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Статут, 2006.
4. Ершова И.В. Правовой режим государственного имущества в хозяйственном обороте: теоретические основы и пути совершенствования. М.: Юриспруденция, 2001.
5. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002.
6. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М.: Статут, 2011.
7. Селецкая С.Б. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления как элементы правового положения унитарного предприятия.

## **Лекция 6.**

### **Вещные права на природные объекты**

#### **Основные вопросы:**

1. Земельный участок как объект вещных прав.
2. Право собственности на земельный участок.
3. Ограниченные вещные права на земельные участки.
4. Вещные права на иные природные объекты.

В лекции анализируется понятие земельного участка, участка недр, рассматриваются право собственности и ограниченные вещные права на земельные участки и иные природные объекты, – как предусмотренные действующим законодательством, так и ожидаемые в свете совершенствования ГК РФ.

*Ключевые слова:* земельный участок; участок недр; водный объект; право собственности на земельный участок; право пожизненного наследуемого владения; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитут; право постоянного землевладения; право застройки.

#### **1. Земельный участок как объект вещных прав.**

Вещным правам на земельные участки посвящена глава 17 ГК РФ, а также гл. 3 и 4 ЗК РФ. Проект изменений в ГК РФ предлагает предусмотреть в кодексе главу «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты».

Объектом права собственности на землю выступает конкретный земельный участок или его часть. ЗК РФ определяет *земельный участок* как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11<sup>1</sup>).

И в Концепции, и в Проекте изменений в ГК РФ предлагается сформулировать понятие земельного участка как объекта права собственности в ГК РФ, определив его как участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет.

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем

растения (п. 2 ст. 261 ГК РФ). Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (п. 3 ст. 261 ГК РФ).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрытые для общего доступа, признаются земельными участками общего пользования. На таких землях свободно, без каких-либо разрешений имеют право находиться граждане, которые могут использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка (п. 1 ст. 262 ГК РФ). Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным образом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через данный земельный участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

## **2. Право собственности на земельный участок.**

*Право собственности на земельный участок* – это субъективное вещное право, обеспеченные законом вид и мера возможного поведения субъекта в отношении принадлежащего ему земельного участка, что позволяет собственнику осуществлять наиболее полное господство над данным природным объектом. Последнее в свою очередь заключается в правомочиях собственника своей властью и в своем интересе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности земельным участком, совершая в отношении последнего любые не противоречащие закону действия.

Содержание права собственности на земельный участок составляет традиционная для российского права «триада» правомочий владения, пользования и распоряжения. Собственник земельного участка осуществляет принадлежащие ему правомочия по своему усмотрению, и мера возможного поведения собственника в отношении принадлежащего ему объекта является абсолютной и от воли других лиц не зависит.

В то же время собственник земельного участка не располагает абсолютной свободой в выборе способов и направлений использования принадлежащего ему на праве собственности земельного участка. Объясняется это тем, что, во-первых, земельный участок должен использоваться в соответствии с его целевым назначением, определяемым принадлежностью земельного участка к той или иной категории земель, а во-вторых,

использование земельного участка необходимо осуществлять способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе и непосредственно самой земле как ценному природному объекту (т.е. с учетом природоохранных требований). Закон запрещает также использование земельного участка (равно как и любого другого имущества) в ущерб интересам других лиц или общества в целом. Иные границы правомочия пользования земельным участком могут определяться законом, договором и иными правовыми основаниями (например, завещанием).

Земельный участок может находиться соответственно в собственности граждан и юридических лиц, в собственности Российской Федерации, ее субъектов и в собственности муниципальных образований. В отдельных случаях закон оговаривает те земельные участки, которые могут находиться только в собственности публично-правового образования.

Право собственности на земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным гл. 2 ГК РФ, а также иными федеральными законами. Общие основания приобретения права собственности (в том числе в отношении земельного участка) установлены ст. 218 ГК РФ; иные основания возникновения права собственности на земельный участок предусмотрены ЗК РФ.

### **3. Ограниченные вещные права на земельные участки.**

Среди ограниченных вещных прав на земельные участки ГК РФ называет право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 216, 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 216, 268) и сервитут (ст. 216, 274, 277) В ЗК РФ в главе 4 названы право постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20), право пожизненного наследуемого владения (ст. 21), право аренды (ст. 22), право безвозмездного срочного пользования (ст. 24) и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23). Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет в отношении земельного участка правомочия владения, пользования и некоторого распоряжения на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником земельного участка.

*Право пожизненного наследуемого владения* земельным участком – это ограниченное вещное право в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, передаваемое по наследству. По сути, это определенный вид и мера возможного поведения субъекта – не собственника в отношении земельного участка.

Статьей 265 ГК РФ определено, что право пожизненного наследуемо-

го владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Согласно ст. 21 ЗК РФ предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие данного кодекса не допускается. Но право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

В соответствии с гражданским законодательством гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения земельным участком (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, и может передать принадлежащее ему право по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (ст. 266 ГК РФ).

Что касается распорядительных действий, то по общему правилу, предусмотренному п. 3 ст. 264 ГК РФ, владелец земельного участка, не являющийся его собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом. Не допускает каких-либо распорядительных действий со стороны владельца в отношении земельного участка, находящегося у него на праве пожизненного наследуемого владения, и ЗК РФ. Единственным исключением – это возможность владельца земельного участка принадлежащее ему право пожизненного наследуемого владения по наследству (ст. 267 ГК РФ).

Переход права пожизненного наследуемого владения на земельный участок осуществляется в результате наследования в соответствии с нормами гражданского законодательства о наследовании (ст. 1181 ГК РФ) и подлежит государственной регистрации, которая производится на основании свидетельства о праве на наследство в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

*Право постоянного (бессрочного) пользования* земельным участком – ограниченное вещное право в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; определенные вид и мера возможного поведения субъекта в отношении соответствующего земельного участка. Данное право предоставляет его обладателю

право извлекать из земельного участка его полезные свойства в соответствии с целевым назначением земли; конкретный срок такого использования не устанавливается.

Действующим земельным законодательством предусмотрено, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются отдельным видам юридических лиц – государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ) на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

После введения в действие ЗК РФ гражданам и другим, не названным в законе, юридическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Однако право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

Субъект права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляет владение и пользование этим земельным участком в пределах, установленных законом, иными нормативными правовыми актами и актом о предоставлении земельного участка в пользование. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать земельный участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества, в отношении которых такой пользователь приобретает право собственности (п. 2 ст. 269 ГК РФ).

Распоряжаться земельным участком, предоставленным на праве постоянного (бессрочного) пользования, ни гражданин, ни юридическое лицо не вправе. Исключение составляют лишь случаи предоставления служебных наделов. И при реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (п. 3 ст. 268 ГК РФ).

Предусмотренное ГК РФ *право ограниченного пользования* чужим земельным участком – *сервитут* представляет собой своего рода право одного лица пользоваться земельным участком другого лица в установлен-

ном или оговоренном объеме. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (ст. 274 ГК РФ). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника этого участка принадлежащих ему правомочий по владению, пользованию и распоряжению собственным земельным участком.

Субъектами сервитута следует считать собственника земельного участка, обремененного сервитутом, с одной стороны, и лицо, заинтересованное в установлении сервитута, – с другой. Это могут быть как граждане, так и юридические лица.

ЗК РФ предусматривает два вида земельных сервитутов – публичный и частный. *Публичный сервитут* является, скорее, ограничением права собственности в публичных интересах, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

*Частный сервитут* устанавливается в соответствии с гражданским законодательством на основании соответствующего соглашения между собственником обременяемого земельного участка и заинтересованным в установлении сервитута лицом. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Концепция и Проект изменений в ГК РФ предлагают значительное дополнение действующих норм о сервитутах. В рамках соответствующей главы ГК РФ предлагается предусмотреть как параграф с общими положениями, так и параграф о видах сервитутов.

Так, предлагается расширить круг объектов сервитута, обозначив, что *служащей вещью* может быть не только земельный участок, но также здание или сооружение, равно как *господствующей вещью* земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства. При определении содержания сервитута предлагается указать, что в силу сер-

витута собственник господствующей вещи имеет право самостоятельно пользоваться служащей вещью (положительный сервитут) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом (отрицательный сервитут).

В качестве возможных видов сервитутов предлагается предусмотреть следующие: а) сервитуты перемещения (сервитут прохода, сервитут прогона скота и сервитут проезда); б) строительные сервитуты (сервитут стройки и сервитут опоры)); в) сервитут мелиорации; г) коммунальный сервитут; д) горный сервитут.

ЗК РФ наряду с названными выше ограниченными вещными правами на земельные участки предусматривает иные имущественные права, в частности, право безвозмездного срочного пользования земельным участком и право аренды земельного участка. Хотя данные права не именуются в ЗК РФ вещными, названы они в гл. 4 кодекса наряду с ограниченными вещными правами на земельные участки и в них присутствуют некоторые вещно-правовые признаки.

*Право безвозмездного срочного пользования* земельным участком представляет собой право его обладателя на безвозмездной и срочной основе извлекать из земельного участка его полезные свойства. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться следующие земельные участки. Во-первых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ) на срок не более чем один год. Во-вторых, из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора. В-третьих, из земель отдельных видов организаций (транспорта, лесного хозяйств и др.), гражданам в виде служебного надела. В-четвертых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения на срок строительства этих зданий, строений, сооружений. В-пятых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, лицам, с которыми в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд заключен государственный или муниципальный контракт

на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок строительства объекта недвижимости. В-шестых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, жилищно-строительным кооперативам в предусмотренных законом случаях. И, наконец, в-седьмых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в предусмотренных Лесным кодексом РФ случаях.

Собственник земельного участка может предоставить его в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Исключение из этого правила составляют земельные участки, изъятые из оборота, поскольку заняты находящимися в федеральной собственности следующими объектами, названными в п. 4 ст. 27 ЗК РФ (государственными природными заповедниками и национальными парками; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы РФ, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы и др.).

Арендатор земельного участка осуществляет в отношении полученного по договору земельного участка правомочия владения и пользования. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в отношении земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключения нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендатор земельного участка, опять же за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распро-

страняются все предусмотренные ЗК РФ права арендатора земельного участка. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ (п. 1 ст. 36).

По общему правилу земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть переданы в аренду. Однако исключения из данного правила могут быть установлены федеральным законом.

В Концепции и Проекте изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть иные вещные права на земельные участки, в частности, право постоянного землевладения (эмфитевзис), право застройки и право ограниченного владения земельным участком.

*Право постоянного землевладения (эмфитевзис)* предлагается предусмотреть как право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка.

Основанием возникновения эмфитевзиса является договор, существенными условиями которого являются условия о земельном участке, о целях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения.

Содержание права постоянного землевладения составляют правомочия владение и пользование; право распоряжения земельным участком сохраняет за собой его собственник.

Субъект права постоянного землепользования обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не допуская ухудшения земельного участка, а также вносить установленную плату за право постоянного землевладения. Если это предусмотрено договором, то он должен осуществлять изменения земельного участка, направленные на улучшение его природных свойств и качеств. Плоды, продукция и доходы, полученные от использования земельного участка, поступают в собственность субъекта данного вещного права.

Если иное не установлено законом, субъект права постоянного землевладения может распорядиться принадлежащим ему правом – вправе это право отчуждать, передать его в залог или распорядиться им иным образом. Земельный участок, находящийся на праве постоянного землевладения, может быть сдан его субъектом в аренду на срок до 5 лет, но не более сем на остающийся срок права постоянного землевладения. Право постоянного землевладения переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

*Право застройки* (суперфиций) предлагается определить как право владения и пользования чужим земельным участком в целях строительства на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Возникает такое право на основании договора об установлении права застройки, где существенными условиями являются условия о земельном участке, о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке, о сроке права застройки, о плате за право застройки, а в случаях, когда собственником земельного участка является гражданин или юридическое лицо, – также о характеристиках возводимого здания или сооружения.

Как и субъект права постоянного землевладения, субъект права застройки наделен в отношении земельного участка двумя правомочиями – владения и пользования; право распоряжения земельным участком сохраняет за собой его собственник.

Субъект права застройки обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием для возведения зданий и сооружений и их эксплуатации, а также вносить установленную договором плату за право застройки.

В пределах, предусмотренных договором об установлении права застройки, субъект права застройки вправе изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, – реконструировать их, сносить и возводить новые. Более того, он обязан возвести на земельном участке здания и сооружения в сроки, установленные договором об учреждении права застройки.

Право собственности на возведенные на основании права застройки объекты (здания и сооружения) в течение срока действия данного вещного права принадлежат субъекту права застройки, а после прекращения права застройки – поступают в собственность собственника земельного участка.

Субъект права застройки может распорядиться своим правом застройки, и поскольку если иное не установлено законом, он вправе от-

чуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом.

Право постоянного землевладения переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

*Право ограниченного владения* земельным участком Проект изменений в ГК РФ для собственника здания или сооружения, не имеющего иного вещного права или договора с собственником земельного участка, предоставив ему право владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию или сооружению.

#### **4. Вещные права на иные природные объекты.**

К иным природным объектам, в отношении которых возможны вещные права, первую очередь относятся участки недр и водные объекты.

В соответствии с действующим законодательством о недрах (Закон РФ «О недрах») недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Законодатель оговаривает, что участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога, а также не могут отчуждаться в иной форме. Право пользования недрами может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

В Проекте изменений в ГК РФ предлагается в статье «Право собственности на участки недр» определить *участок недр* как участок, представляющий собой геометризованный блок недр, границы которого определены и удостоверены в установленном порядке и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет. Право собственности на такие объекты устанавливается в соответствии с законом о недрах.

В Концепции предлагается распространить на участки недр право постоянного землевладения и право застройки. В частности, применительно к участкам недр *право застройки* возможно при предоставлении участка недр для строительства долговременных подземных сооружений (например, тоннелей метро), а в *эмфитевзис* участок недр может предоставляться, к примеру, для образования особо охраняемых геологических объектов

(геологические заповедники, памятники природы и т.п.).

Об участках недр упоминается и в статье «Горный сервитут» Проекта изменений в ГК РФ, где оговаривается, что *горный сервитут* может быть установлен в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых, или иного служащего земельного участка, необходимого для использования господствующего участка недр, для пользования участком недр, являющимся господствующей вещью, в целях добычи полезных ископаемых (кроме общедоступных).

Введенный в действие с 1 января 2007 г. Водный кодекс РФ не предусматривает вещных прав в отношении водных объектов.

По общему правилу водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности). Исключение составляют случаи, предусмотренные законом.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 8 Водного кодекса РФ *пруд, обводненный карьер*, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами. Такие водные объекты могут отчуждаться в соответствии с гражданским и земельным законодательством. При этом отчуждение таких объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены, не допускается. Соответственно речь идет о вещном праве на земельный участок, занятый таким водным объектом – прудом или обводненным карьером.

В Проекте изменений в ГК РФ под водным объектом как объектом права собственности предлагается понимать покрытый водами участок земель водного фонда в пределах береговой линии, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет. Береговая линия водного объекта определяется в соответствии с водным законодательством.

Что касается поверхностных вод и покрытых ими земель, не отнесенных к землям водного фонда, то они не образуют водного объекта и являются частью земельного участка, в границах которого находятся. Соответственно к такому земельному участку применяются правила ГК РФ о праве собственности на земельные участки.

На водные объекты, как и на участки недр, в Концепции предлагается распространить право постоянного землевладения и право застройки. В частности, на праве постоянного землевладения эмфитевзис водный объ-

ект может предоставляться, например, для целей организации промышленного рыболовства, рыбоводства, а право застройки может найти применение при предоставлении водных объектов для строительства гидротехнических и иных сооружений.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право. М.: Статут, 2011.
2. Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011.
3. Гражданское право: учебник: В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2007.
4. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Волтерс Клувер, 2011.
5. Суханов Е.В. Гражданское право России – частное право. М.: Статут, 2008.
6. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы. М.: Юриспруденция, 2007.
7. Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. М.: Юристъ, 2006.

## **Лекция 7.**

### **Вещные права на жилые помещения**

#### **Основные вопросы:**

1. Жилое помещение как объект вещных прав.
2. Право собственности на жилое помещение.
3. Ограниченные вещные права на жилые помещения.

В лекции рассматривается жилое помещение как объект вещных прав, раскрываются понятие, признаки и содержание права собственности на жилое помещение, а также особенности ограниченных вещных прав на жилые помещения.

*Ключевые слова:* жилое помещение; квартира; комната; право собственности на жилое помещение; право члена семьи собственника жилого помещения; право пожизненного проживания.

#### **1. Жилое помещение как объект вещных прав.**

Вещным правам на жилые помещения посвящена гл. 18 ГК РФ и раздел 2 ЖК РФ.

*Вещное право на жилое помещение* представляет собой субъективное гражданское право, т.е. вид и меру возможного поведения субъекта в отношении особого объекта гражданских прав. Объектом вещного права в данном случае выступает жилое помещение, которое должно отвечать соответствующим требованиям.

В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты вещных прав бывают различных видов: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), комната. При этом *жилым помещением* признается помещение, отвечающее установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и предназначенное для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК РФ).

Проект изменений в ГК РФ предлагает дополнить кодекс главой о праве собственности на помещения, где, соответственно, определить понятие помещения и его виды.

Так, *помещением* предлагается признавать часть здания или сооружения, ограниченную трехмерным замкнутым контуром, пригодную для использования. Если помещение предназначено исключительно или преимущественно для обслуживания других помещений, оно признается вспомогательным.

По своему назначению помещения могут быть жилые и нежилые. Проект изменений в ГК РФ предлагает определить *жилое помещение* как помещение, предназначенное для проживания граждан. Соответственно, если помещение件годно для проживания, оно признается жилым. Пригодность помещения для проживания определяется в соответствии с жилищным законодательством. Жилыми помещениями признаются *квартира* (жилое помещение с отдельным входом, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений и составляющее обособленную часть здания) и *комната* (жилое помещение, расположенное в квартире).

По своей сути жилое помещение относится к сложным объектам. В состав такого сложного объекта в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан, а наряду с ним и другие вещи или имущественные права<sup>3</sup>. Внутри жилого помещения можно выделить, во-первых,

---

3 См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. С. 24.

полезной (общей) площади, т.е. суммы площадей всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат, вспомогательных помещений и мест общего пользования в квартире – коридоров, кухни, ванной комнаты и др., во-вторых, жилой площади, которая включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для учебы и отдыха, а также площадь утепленных террас и веранд.

К вещным правам на жилые помещения относятся право собственности и ограниченные вещные права: права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ) и право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании либо договора (в частности, в соответствии со ст. 602 ГК РФ), либо завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

## **2. Право собственности на жилое помещение.**

*Право собственности* на жилое помещение представляет собой вид и меру возможного поведения собственника в отношении принадлежащего ему жилого помещения.

Поскольку жилые помещения могут находиться в частной, государственной и муниципальной собственности, собственниками таких объектов могут выступать соответственно физические лица (граждане), юридические лица и публично-правовые образования – Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования (п. 2 ст. 212 ГК РФ).

Гражданин как собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также может сдавать жилое помещение для проживания другим лицам на основании соответствующего договора.

Что касается таких собственников жилых помещений, как юридические лица и публично-правовые образования, то они могут использовать принадлежащее им на праве собственности жилое помещение только для сдачи по договору найма либо аренды. Объясняется это тем, что как у юридического лица, так и у публично-правового образования нет жилищной потребности, они не могут сами использовать жилище по назначению, но этим субъектам жилое помещение может быть необходимо для предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам либо для извлечения прибыли.

Специфическими субъектами права собственности на жилые помещения и иную недвижимость в жилищной сфере являются такие некоммерческие организации, как жилищные и жилищно-строительные кооперативы, жилищно-накопительные кооперативы, товарищества собствен-

ников жилья.

Содержание права собственности на жилое помещение составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Собственник жилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Следует заметить, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. В соответствии со ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. При этом собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Стать собственником жилого помещения гражданин может в силу различных правовых оснований, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством. В частности, это может быть: 1) приватизация в установленном порядке занимаемого жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении (ведомственном жилищном фонде); 2) жилищное строительство; 3) участие в жилищном, жилищно-строительном, жилищном накопительном кооперативе; 4) купля-продажа жилого помещения; 5) приобретение жилого помещения в порядке наследования и по другим законным основаниям; 6) семейные отношения с собственником жилого помещения (например,

приобретение права общей долевой собственности или общей совместной собственности на квартиру (дом) в силу брачного договора с супругом – собственником жилья (ст. 42 СК РФ); 7) приобретение права собственности на жилое помещение на основании договора дарения (ст. 572 ГК РФ) или иной сделки по отчуждению жилого помещения (например, договор постоянной или пожизненной ренты, договор пожизненного содержания с иждивением) (ст. 589, 596, 601 ГК РФ); 8) приобретение права собственности на жилое помещение по истечении срока приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ); 9) выкуп освободившихся изолированных комнат в коммунальной квартире. Основания возникновения права собственности граждан на жилое помещение могут быть как возмездными, так и безвозмездными (получение жилья в дар или в порядке наследования)<sup>4</sup>.

При рассмотрении оснований и способов прекращения права собственности на жилое помещение следует исходить из того, что это могут быть как события землетрясение, сильное наводнение, смерч и т.п.), так и действия (сделки купли-продажи, мены, дарения, завещание и др.).

В основе принудительного лишения права собственности на жилое помещение лежат два положения. Во-первых, никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда, поскольку принудительное отчуждение имущества для государственных нужд возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ). Во-вторых, особенности прекращения права собственности в отношении гражданина и других субъектов гражданских правоотношений могут устанавливаться лишь законом (п. 3 ст. 212 ГК РФ). Случаи принудительного изъятия имущества у собственника предусмотрены ст. 235 ГК РФ: 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ); 2) реквизиция (ст. 242 ГК РФ); 3) конфискация (ст. 243 ГК РФ); 4) выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ); 5) изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ); 6) изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ); 7) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ).

### **3. Ограниченные вещные права на жилые помещения.**

В числе ограниченных вещных прав на жилые помещения называют, во-первых, право члена семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ), во-вторых, право пожизненного пользования жи-

---

<sup>4</sup> См.: Пчелинцева Л. Проблемы реализации прав граждан Российской Федерации на жилище // Хозяйство и право. 2004. № 5. С. 23-24.

лым помещением, которое возникает у гражданина на основании договора (в частности, в соответствии со ст. 602 ГК РФ) или завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

Для анализа отношений между гражданином – собственником жилого помещения и проживающими с ним гражданами (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ) следует определить круг субъектов данного права, обозначенных в указанной норме достаточно широко и именуемых «члены семьи собственника жилого помещения». Жилищное законодательство к членам семьи собственника относит супруга собственника, их детей и родителей. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). Бывшие члены семьи – лица, у которых семейные отношения с собственником прекратились, в определенных случаях могут сохранять право пользования жилым помещением.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют *право пользования* этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Но при этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

В соответствии с действующим законодательством переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу по общему правилу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом<sup>5</sup>.

Если в жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства) и если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы

---

<sup>5</sup> Ранее, до внесения соответствующих изменений в ГК РФ в 2004 г., переход права собственности на жилое помещение по общему правилу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

указанных лиц, отчуждение такого жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ). Заметим, что указанный пункт согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П<sup>6</sup> признан не соответствующим Конституции РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, – не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Заметим, что в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования.

*Право пожизненного пользования* жилым помещением может возникнуть из договора купли-продажи жилого дома под условием пожизненного содержания с иждивением в соответствии со ст. 602 ГК РФ. Хотя в данном случае основанием возникновения такого права является соглашение сторон – договор, содержание права пользования жилым помещением определено не договором, а законом. Данное право заключается в возможности проживать в жилом помещении, принадлежащем другому лицу.

Право пожизненного пользования жилым помещением может возникнуть и в силу завещательного отказа. Будучи ограниченным вещным правом, право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа представляет собой определенные вид и меру возможного поведе-

---

<sup>6</sup> См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // СЗ РФ. 2010. № 25. Ст. 3246.

ния его обладателя – отказополучателя в отношении жилого помещения, применительно к которому предоставлено право пожизненного пользования. Отказополучатель, являясь субъектом такого ограниченного вещного права, осуществляет его самостоятельно и для осуществления своего права не нуждается в помощи третьих лиц. В данном случае отказополучатель при осуществлении принадлежащего ему субъективного права реализует свои правомочия в отношении жилого помещения в соответствии с законом и завещанием, в котором и предусмотрен завещательный отказ.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011.
3. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: учебное пособие. М.: Юристъ, 2003.
4. Крашенинников П.В. Право собственности на жилые помещения. М.: Статут, 2000.
5. Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб: Изд-во Р. Арсланова «Юридический центр Пресс», 2006.

## **Лекция 8.**

### **Иные вещные права и права с вещно-правовыми признаками**

#### **Основные вопросы:**

1. Право личного пользования (узуфрукт).
2. Право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещной выдачи.
3. Право залога, его правовая природа. Ипотека.
4. Право аренды и его вещно-правовые признаки.
5. Право доверительного управления имуществом и его вещно-правовые признаки.

В лекции дается общая характеристика иных вещных прав и прав с вещно-правовыми признаками, раскрываются их понятие, признаки и содержание, анализируется правовая природа права залога, права аренды, права доверительного управления.

*Ключевые слова:* вещно-правовые признаки; узуфрукт; право приобретения чужой недвижимой вещи; право вещной выдачи; право залога;

ипотека; право аренды; право доверительного управления.

### **1. Право личного пользования (узуфрукт).**

Право личного пользования или узуфрукт было известно еще римскому праву. Узуфрукт был самым распространенным и обширным по своему содержанию правом пользования чужой вещью, поскольку позволял своему обладателю пользоваться чужой вещью и извлекать из нее плоды.

Отечественное действующее законодательство такого понятия, как узуфрукт, не знает и соответственно не содержит его определения. Между тем в законе установлены отдельные права, близкие по своему содержанию к узуфрукту, например права членов семьи собственника жилого помещения, права отказополучателя, но содержание их не раскрывается.

В Концепции предлагается предусмотреть право личного пользования (узуфрукт) в разделе о вещном праве в ГК РФ, определив как ограниченное вещное право личного характера, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью в соответствии с ее назначением. Принципиальным отличием узуфрукта от права застройки является сохранение экономической сущности вещи и невозможность по общему правилу ее изменения узуфруктуарием.

Проектом изменений в ГК РФ право личного пользования (узуфрукт) определяется как предоставленное собственником недвижимой вещи другому лицу гражданину, а в случаях, установленных законом, – некоммерческой организации (пользователю) право владения и пользования такой вещью.

В Концепции говорится о том, что субъектами узуфрукта могут быть только физические лица (граждане), в то время как в Проекте изменений в ГК РФ оговаривается, что в случаях, установленных ГК РФ, пользователем может быть и некоммерческая организация. В любом случае узуфрукт устанавливается исключительно для некоммерческих целей.

Если в Концепции оговаривается, что объектом права личного пользования могут быть как недвижимые, так и движимые вещи, то в Проекте изменений в ГК РФ это право предусматривается только в отношении недвижимых вещей. Однако есть оговорка: право личного пользования может быть предоставлено на не являющаяся недвижимой вещью часть в обремененном пользованием жилым помещением – одна или несколько комнат в квартире или жилом доме.

В соответствии с Проектом изменений в ГК РФ право личного поль-

зовладения может быть установлено по соглашению между собственником недвижимой вещи и пользователем либо приобретено в порядке наследования на основании завещания собственника недвижимой вещи.

Право личного пользования устанавливается на определенный срок или пожизненно. Если в качестве пользователя выступает некоммерческая организация, то срок права личного пользования не может превышать двадцать один год.

Пользователь вправе владеть и пользоваться обремененной вещью в соответствии с ее назначением и требовать устранения всех прочих лиц, включая собственника, от владения и пользования этой вещью. При этом он обязан за свой счет содержать обремененную вещь надлежащим образом, не допуская ее ухудшения, и нести все издержки по ее содержанию. С согласия собственника пользователь может улучшать предоставленную ему вещь.

Согласно положениям Концепции узуфрукт может быть двух разновидностей: обычный и социальный (семейный). При этом социальный узуфрукт допускается только в том случае, когда правомочия владения и пользования вещью узуфруктуарий осуществляет совместно с собственником данной вещи в силу наличия между ними семейных отношений. Он призван обеспечивать некоторые социально значимые (прежде всего жилищные) интересы лиц, имеющих право на получение содержания от собственника: супруга, несовершеннолетних детей, престарелых родителей, нетрудоспособных иждивенцев и т.п. Круг таких лиц должен быть предусмотрен законом. Основанием возникновения данного узуфрукта наряду с волеизъявлением собственника может являться и судебное решение.

При этом сам факт проживания лиц, имеющих право на установление в их пользу социального узуфрукта, в жилом помещении является необходимым основанием для установления узуфрукта на данное жилое помещение. Особенностью социального узуфрукта является возможное изменение круга обладателей данного права в силу изменений в составе семьи (смерть или рождение членов семьи), а также изменений их социального статуса (достижение совершеннолетия, утрата дееспособности, приобретение статуса иждивенца и т.п.).

Проект изменений в ГК РФ также предусматривает в качестве разновидности узуфрукта социальное пользование<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Заметим, что в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, подготовленном ко второму чтению, но не рассматривавшемся в Государственной Думе, нормы о социальном пользовании исключены.

## **2. Право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещной выдачи.**

В Концепции и в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается распространить вещно-правовое регулирование на *право приобретения чужой недвижимой вещи*. Объясняется это тем, что действующее гражданское законодательство достаточно широко использует институт преимущественного права как права обязательственного характера, однако преимущественное право не позволяет надежно обеспечивать право лица на приобретение какого-либо имущества в будущем, которое заменяют различные договорные обязательства: предварительный договор, обещание дарения и т.п. Между тем, понуждение к исполнению обязанности в натуре по таким сделкам возможно лишь тогда, когда вещь остается во владении обязанного лица к моменту заявления соответствующего требования кредитором. В связи с этим предлагается предусмотреть законодательно право приобретения чужой вещи как вещное право, которое может быть осуществлено и в тех случаях, когда вещь уже не находится у лица, по соглашению с которым соответствующее право было установлено.

Объектом права приобретения чужой вещи по общему правилу может быть только недвижимость, право на которую уже зарегистрировано в установленном законом порядке за лицом, обязанным передать эту вещь (вещное право на нее) своему контрагенту. Считается возможным в исключительных случаях допустить установление права приобрести еще не построенный объект недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться. При этом имеется в виду, что в соответствии с конструкцией «единого объекта» обладатель прав на земельный участок приобретет аналогичные права в отношении того, что будет возведено на данном участке. Таким образом, право приобретения чужой вещи может быть использовано, в частности, для обеспечения прав участников долевого строительства, которые через право приобретения земельного участка получают гарантии приобретения аналогичного права в отношении возводимого объекта недвижимости.

В Проекте изменений в ГК РФ оговаривается, что на основании права приобретения чужой недвижимой вещи лицо имеет исключительное перед другими лицами право на приобретение этой вещи в свою собственность. По правилам о праве приобретения чужой недвижимой вещи могут также быть приобретены ипотека или право застройки.

Основанием возникновения данного права всего является договор с собственником недвижимой вещи, а в случаях, установленных законом, – договор с лицом, которое не является ее собственником на момент заключения договора, но станет таковым после создания соответствующей недвижимой вещи. По сути, это может быть любой договор, предусматривающий отчуждение недвижимой вещи.

Договор, предусматривающий возникновение права приобретения чужой недвижимой вещи, должен содержать: 1) данные, позволяющие определить эту вещь; 2) срок существования данного права; 3) размер платы за право приобретения чужой недвижимой вещи (если оно предоставляется за плату); 4) срок передачи вещи; 5) цену и срок оплаты приобретаемой вещи.

Как в Концепции, так и в Проекте изменений в ГК РФ предлагается распространить вещно-правовое регулирование и на *право вещной выдачи*.

По сути, это так называемое право на получение известной ценности из чужой вещи. Вещные выдачи – это выплаты, возвращаемые с земельного участка лицу, в пользу которого он был обременен. Они могут быть учреждены и в пользу лица, являющегося в данный момент собственником другого земельного участка<sup>8</sup>.

В Концепции право вещных выдач определяется как право на получение периодических платежей или иных имущественных предоставлений из стоимости недвижимой вещи. Данное право создает обременение, лежащее на собственнике вещи, и следует за вещью. Ценность данного института в том, что право вещных выдач позволяет вовлечь в оборот ценность вещи без ее отчуждения, что расширяет возможности экономического оборота.

По Проекту изменений в ГК РФ предусматривается, что право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки.

Основанием возникновения права вещной выдачи является договор об установлении права вещной выдачи, а в случаях, предусмотренных законом, это могут быть и иные основания. Установление права вещной вы-

---

<sup>8</sup> Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 225.

дачи может быть предусмотрено договором ренты или договором пожизненного содержания с иждивением.

Существенными условиями договора об установлении права вещной выдачи являются размер (объем) имущественного предоставления и его денежная оценка, периодичность предоставлений и срок действия права вещной выдачи.

### **3. Право залога, его правовая природа. Ипотека.**

Институт залога был известен еще римскому праву, где рассматривался в числе прав на чужие вещи, а наиболее совершенной формой залога была ипотека.

Если соотнести *право залога* с основными признаками вещных прав, то можно отметить следующее. При залоге существует связь субъекта – залогодержателя с вещью, ставшей предметом залога, некое господство над ней. Объектом права залога является индивидуально-определенная вещь. Залогодержатель имеет возможность удовлетворить свой интерес без посредства других лиц, правда, преимущество имеется не перед всеми возможными кредиторами залогодателя. Все иные (третьи) лица не должны препятствовать осуществлению залогодержателем принадлежащих ему правомочий. Однако и сам залогодержатель не свободен в реализации правомочий владения, пользования, распоряжения заложенным имуществом. Залогодержатель вправе использовать для защиты своего права вещно-правовые способы защиты. Присуще праву залога и право следования, так как где бы и в чьей бы собственности ни находился предмет залога, он будет оставаться таковым до прекращенного основного обязательства, обеспеченного залогом.

За правом залога следует признать двойственную правовую природу, ибо однозначно отнести залог к вещным или к обязательственным правам невозможно. По сути, о двойственной правовой природе говорится и в Концепции, где отмечается, что право залогодержателя не признается вещным правом, но действующий ГК РФ предусматривает для залога регулирование, которое сближает правовой режим залоговых прав с правовым режимом «классических» вещных прав. В результате такая двойственность создает трудности в правоприменении.

По мнению авторов Концепции, залог в целом не может быть сконструирован как сугубо вещное право, но вместе с тем допустимо придать характер вещного права отдельным видам залога, обладающим свойствами публичности и следования, а также предоставляющим приоритет залоговым кредиторам перед прочими кредиторами. Предлагается включить в

перечень вещных прав ипотеку и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право и указать при этом на залог (ипотеку) как на ограничение вещных прав, установить основания его возникновения, определить ряд основных положений, регулирующих залог как вещное обременение.

Проект изменений в ГК РФ предусматривает, что в раздел о вещном праве в ГК РФ будет включена и глава об ипотеке. При формулировании понятия ипотеки в документе указывается на то, что в силу *ипотеки* залогодержатель в целях получения удовлетворения своих требований за счет заложенной недвижимой вещи имеет право распорядиться этой заложенной недвижимой вещью в порядке и на условиях, определенных законом и договором ипотеки. При этом предполагается, что положения о вещном праве распространяются, во-первых, на отношения по ипотеке между залогодателем и залогодержателем, во-вторых, на отношения между ними и третьими лицами.

В Проекте изменений в ГК РФ называются два вида ипотеки: 1) акцессорная ипотека (когда ипотека устанавливается на недвижимую вещь в обеспечение исполнения обязательства с указанием в договоре ипотеки данных о существе, размере и сроках исполнения этого обязательства); 2) независимая ипотека (когда в договоре об ипотеке указывается лишь предельная сумма, которую залогодержатель может получить из денежных средств, вырученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения своих требований, и срок существования права залога).

Возникает ипотека на основании договора или закона (если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге).

Договор ипотеки заключается сторонами (залогодателем и залогодержателем) с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также специальных положений об ипотеке. В договоре должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

Предметом ипотеки могут быть недвижимые вещи, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке. В Проекте изменений в ГК РФ в качестве предмета ипотеки предлагается рассматривать также доли в праве собственности на недвижимые вещи, право постоянного землевладения и право застройки.

#### **4. Право аренды и его вещно-правовые признаки.**

Попытка уяснить вопрос о соотношении вещных и обязательственных прав неизбежно приводит к тому, что обнаруживаются имущественные права, по сути не являющиеся вещными, но обладающие вещно-правовыми признаками. Именно существование, наличие таких имущественных прав позволило отдельным авторам сделать вывод о том, что в современном гражданском праве все в большей мере выявляется тенденция сближения вещных и обязательственных правоотношений, проявления обязательно-правовых элементов в вещно-правовых конструкциях и наоборот, что существует категория так называемых смешанных правоотношений, обладающих вещно-обязательственными чертами<sup>9</sup>. Действительно, имущественные права и правоотношения иногда переплетаются настолько тесно, что однозначно разграничить их на вещные и обязательственные не представляется возможным<sup>10</sup>.

Сказанное, на наш взгляд, в первую очередь справедливо для отношений, складывающихся в результате заключения сторонами договора аренды и договора доверительного управления имуществом.

*Аренда* представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

ГК РФ определяет договор аренды как соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или в пользование (ст. 606). Цель такого договора состоит в том, чтобы обеспечить передачу имущества во временное пользование.

По мнению отдельных авторов, аренда с точки зрения закона имеет двойкую природу (так же как и сервитут, ипотека, доверительное управление имуществом). Так, по мнению О. Гутникова, «с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой – аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда выступает в качестве обременения, а для арендатора – в качестве права пользования

---

<sup>9</sup> См., в частности: *Брагинский М.И.* К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 114; *Ефимова Л.Г.* О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10. С. 37-44 и др.

<sup>10</sup> См. об этом: *Ефимова Л.Г.* Указ. соч. С. 37-44.

арендованным имуществом»<sup>11</sup>.

Отношения, возникающие в силу договора аренды, прежде всего, являются обязательственными; содержание прав и обязанностей сторон в соответствующем договоре регулируется нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что арендатор, которому имущество передано по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество. Хотя объем полномочий обладателя такого вещного права, конечно же, отличается от объема полномочий собственника имущества и субъекта любого иного ограниченного вещного права.

Таким образом, правоотношения, складывающиеся в силу заключаемого договора аренды, носят как обязательственный, так и вещный характер. Вещными такие правоотношения являются, прежде всего, применительно к арендатору, в его отношениях со всеми третьими лицами, с которыми он контактирует, участвуя в имущественном обороте. Однако нельзя отрицать и того, что вещно-правовой характер присутствует и во взаимоотношениях арендатора непосредственно с арендодателем – собственником имущества.

По договору аренды арендатор приобретает одновременно с передачей ему имущества собственником правомочия владения, пользования и, в какой-то мере, распоряжения этим имуществом, причем объем названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно заключенным сторонами договором.

Если соотнести право аренды с признаками, характерными для вещных прав, то можно отметить следующее. Во-первых, есть связь арендатора с вещью, определенное господство над ней. Во-вторых, объектом права аренды является индивидуально-определенная вещь. В-третьих, арендатор имеет возможность удовлетворить свой интерес без посредства других лиц. В-четвертых, все иные (третьи) лица обязаны не препятствовать осуществлению арендатором принадлежащих ему правомочий по владению, пользованию и распоряжению арендованным имуществом. В-пятых, для права аренды свойствен абсолютный характер защиты. И наконец, в-шестых, право аренды характеризуется таким признаком, как свойство следования, поскольку переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения)

---

<sup>11</sup> Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 1999. № 5. С. 117.

на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

### **5. Право доверительного управления имуществом и его вещно-правовые признаки.**

Договор доверительного управления имуществом определен действующим российским законодательством как соглашение, в котором одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона (доверительный управляющий) обязуется за соответствующее вознаграждение осуществлять управление этим имуществом непосредственно в интересах учредителя управления или же в интересах указанного им лица (выгодоприобретателя) (п. 1 ст. 1012 ГК РФ).

Данный договор призван оформить отношения по управлению чужим имуществом, которое осуществляется либо непосредственно в интересах собственника имущества, либо в интересах другого назначенного собственником имущества выгодоприобретателя. Нередко заключение такого договора просто необходимо, поскольку не всякий собственник может компетентно и эффективно использовать принадлежащее ему имущество. В большей мере это относится к таким сложным видам имущества, как предприятие, иные имущественные комплексы, акции и др.

Объектами доверительного управления могут выступать отдельные объекты недвижимости, включая предприятия и иные имущественные комплексы, ценные бумаги и права, удостоверяемые бездокументарными ценными бумагами, исключительные права, а также другое имущество при условии возможности его обособления и учета на отдельном балансе или банковском счете (п. 1 ст. 1013, п. 1 ст. 1018 ГК РФ). При этом деньги из числа возможных самостоятельных объектов доверительного управления исключены.

В отношении имущества, переданного в доверительное управление, доверительный управляющий осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения в тех пределах, которые предусмотрены законом и договором. В отношении движимого имущества доверительный управляющий осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения, в отношении недвижимости – правомочия владения и пользования, а распоряжение только в случаях, специально предусмотренных договором доверительного управления имуществом.

Рассуждая о правовой природе права доверительного управления

имуществом, соотнеся с ним основные признаки вещных прав, можно отметить следующее. Во-первых, имеется связь субъекта – доверительного управляющего с вещью (имуществом). Во-вторых, объектом доверительного управления преимущественно выступают индивидуально-определенные вещи, (хотя объектом такого управления могут стать и вещи, определяемые родовыми признаками). В-третьих, право доверительного управления имуществом предоставляет доверительному управляющему возможность оказывать непосредственное воздействие на переданное ему в управление имущество, при этом имеет место ограничение действий со стороны собственника имущества или обладателя иного вещного права. Выступая в гражданском обороте, доверительный управляющий все сделки совершает не от имени собственника имущества, а от собственного имени (хотя и должен оговаривать, что действует в качестве доверительного управляющего). В-четвертых, все иные (третьи) лица обязаны не препятствовать доверительному управляющему в осуществлении им правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. В-пятых, право доверительного управления имуществом характеризуется абсолютным характером защиты, что свойственно именно вещным правам; для защиты своих прав доверительный управляющий может использовать вещно-правовые способы защиты.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Ахметьянова З.А. Вещно-правовые признаки в некоторых гражданско-правовых обязательствах // Юрист. 2007. № 2. С. 35-37.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000.
4. Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011.
5. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10. С. 37-44.
6. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. Т. 1 / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010.
7. Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. М.: Юристъ, 2006.

## **Лекция 9.**

### **Охрана и защита вещных прав**

## **Основные вопросы:**

1. Понятие охраны и защиты вещных прав.
2. Механизм охраны вещных прав.
3. Виндикационный и негаторный иски.
4. Особенности владельческой защиты.
5. Другие способы защиты вещных прав.

В лекции рассматриваются вопросы об охране вещных прав, анализируется механизм такой охраны, а также раскрываются особенности защиты вещных прав, ее гражданско-правовых способов.

*Ключевые слова:* охрана вещных прав; защита вещного права; виндикационный иск; негаторный иск; владельческий иск; иск о признании вещного права.

### **1. Понятие охраны и защиты вещных прав.**

*Гражданско-правовая охрана* права собственности и иных вещных прав осуществляется, по сути, с помощью всей совокупности гражданско-правовых норм, обеспечивающих нормальное и беспрепятственное развитие рассматриваемых отношений.

Однако при охране отношений собственности различные нормы гражданского права играют неодинаковую роль. Одни из них охраняют отношения собственности путем их признания, тем самым распространяя на них защиту гражданского закона. Таковы, например, нормы об отсутствии ограничений количества и стоимости имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц, или нормы о признании собственниками своего имущества хозяйственных товариществ и обществ, ранее не известных нашему законодательству. Другие правила обеспечивают необходимые условия для реализации вещных прав и в этом смысле тоже важны для их охраны (например, правила о государственной регистрации прав на недвижимость). Наконец, третьи устанавливают неблагоприятные последствия для нарушителей вещных прав, т.е. непосредственно защищают эти права от противоправных посягательств<sup>12</sup>.

*Гражданско-правовая защита* права собственности и иных вещных прав – понятие более узкое, применяемое только к случаям их нарушения.

---

<sup>12</sup> Гражданское право: учебник: В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. С. 174-175.

Она представляет собой совокупность гражданско-правовых способов (мер), которые применяются к нарушителям отношений, оформляемых с помощью вещных прав<sup>13</sup>. В России защита вещных прав осуществляется судом, арбитражным или третейским судом на основе соответствующих правовых гарантий.

Право на защиту имеет как собственник имущества, так и лицо, владеющее имуществом на ограниченном вещном праве (пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления и др.), либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. При этом такое лицо имеет право на защиту своего владения также против собственника. Объясняется это тем, что защита вещных прав носит абсолютный характер, любое вещное право защищается от нарушений со стороны неопределенного круга лиц, включая собственника имущества.

В цивилистической литературе гражданско-правовые средства (способы) защиты вещных прав принято подразделять на несколько относительно самостоятельных групп: общие и специальные, вещно-правовые и обязательственно-правовые и др. При этом гражданско-правовые способы защиты должны использоваться наряду с иными способами (уголовно-правовыми, административно-правовыми и пр.).

Наиболее распространенным является деление гражданско-правовых способов защиты вещных прав на общие и специальные. При этом к общим способам защиты вещных прав относятся такие, как: неприменение судом противоречащего закону акта государственного или муниципального органа, нарушающего вещные права; иск о признании права собственности или иного вещного права; другие способы, которые могут быть применены при нарушении любых гражданских прав.

Специальные способы защиты вещных прав охватывают, во-первых, классические вещно-правовые способы защиты (виндикационный и негаторный иски), во-вторых, другие гражданско-правовые способы защиты вещных прав (иск об освобождении имущества из-под ареста; иск об исключении имущества из описи; требование о признании недействительным ненормативного акта, нарушающего вещное право; требование о возмещении убытков, причиненных незаконными действиями государственных и муниципальных органов, их должностными лицами).

Выделяют в литературе и третью группу способов защиты права собственности и иных вещных прав, называя среди них нормы о признании

---

13 Там же. С. 175.

сделок недействительными (ст. 167-180 ГК РФ) и о защите имущественных прав лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленными умершими, в случае их явки (ст. 43, 46 ГК РФ)<sup>14</sup>.

Авторы Концепции считают необходимым ограничить применение правил о вещных правах к иным гражданским (в том числе обязательственным) правам. В связи с этим предлагается установить в ГК РФ закрытый перечень вещно-правовых способов защиты вещных прав и положения об основных особенностях их применения.

В Проекте изменений в ГК РФ предполагается в статье «Способы защиты вещных прав» предусмотреть, что защита вещных прав осуществляется способами, предусмотренными ГК РФ, в том числе путем: истребования вещи из чужого незаконного владения (виндикационный иск); устранения нарушений вещного права, не связанных с лишением владения (негаторный иск); освобождения вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи); признания вещного права.

## **2. Механизм охраны вещных прав.**

Охрана вещного права осуществляется через соответствующий механизм, в рамках которого можно выделить следующие элементы: 1) само вещное право как субъективное гражданское право; 2) юридические нормы, регламентирующие отношения по охране вещных прав; 3) основания возникновения и прекращения вещного права; 4) вещное правоотношение как форму осуществления, реализации вещного права; 5) принципы осуществления вещного права; 6) способы и формы защиты вещного права.

Тем самым, механизм охраны вещных прав представляет собой системное явление, непосредственно связанное с механизмом осуществления субъективных гражданских прав и с механизмом правового регулирования в целом. Определить такой *механизм охраны вещных прав* можно как систему правовых средств и их связей, направленных на эффективное осуществление и защиту вещных прав.

В рамках механизма охраны вещных прав существует *механизм защиты субъективного вещного права*, который представляет собой систему правовых средств, с помощью которых осуществляется юридическое и фактическое восстановление нарушенного вещного права либо пресечение его нарушения, что содействует удовлетворению прав и законных интересов конкретного субъекта вещного права.

В механизме защиты вещных прав представляется целесообразным

---

<sup>14</sup> См.: Гражданское право: учебник: В 3 ч. Ч. 1 / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. 2-е изд. М.: Эксмо, 2010. С. 559-560.

выделить следующие элементы: 1) юридические нормы, регулирующие отношения по защите вещных прав; 2) правоотношения, в рамках которых реализуются способы защиты вещных прав; 3) акты реализации прав, направленные на пресечение действий, нарушающих вещное право, или восстановление нарушенного вещного права; 4) охранительный правоприменительный акт, направленный на восстановление нарушенного вещного права или пресечение действий, нарушающих вещное право; 5) реальное восстановление нарушенного вещного права.

Действие механизма охраны вещных прав осуществляется через определенные стадии, соответствующие элементам данного механизма.

Стадии механизма охраны вещных прав можно разделить на основные и дополнительные.

К основным стадиям механизма охраны вещных прав относятся:

1) возникновение вещного права (юридический факт и его правовые последствия) и признание его другими участниками гражданского оборота;

2) вещное правоотношение как форма осуществления вещного права;

3) осуществление вещного права через реализацию его обладателем принадлежащих ему правомочий;

4) защита нарушенного вещного права, в том числе устранение нарушений, включая те, которые создают угрозу нарушения данного субъективного права.

В качестве же дополнительной (факультативной) стадии механизма охраны вещных прав можно рассматривать предпосылку возникновения вещного права, в том числе через решение вопроса о правоспособности его обладателя.

### **3. Виндикационный и негаторный иски.**

Такие классические вещно-правовые способы, как виндикационный и негаторный иски, для защиты своих нарушенных прав и интересов могут использовать, во-первых, собственники, во-вторых, субъекты ограниченных вещных прав, в-третьих, субъекты отдельных обязательственных прав (ст. 305 ГК РФ). Таким образом, в соответствии с действующим российским законодательством использовать вещно-правовые иски для защиты своего нарушенного права может любой законный (титульный) владелец.

*Виндикационный иск* – это иск собственника или обладателя иного вещного права на вещь об истребовании этой вещи из чужого незаконного владения или, иными словами, это иск невладеющего собственника к владеющему несовладельцу о возврате вещи. Именно посредством предъяв-

ления виндикационного иска закон позволяет собственнику имущества или обладателю иного вещного права истребовать вещь из чужого незаконного владения.

В Проекте изменений в ГК РФ предлагается норма, согласно которой истребовать вещь из чужого незаконного владения вправе собственник, а также лицо, имеющее ограниченное вещное право, включающее правомочие владения.

Объектом виндикации, т.е. истребуемой от незаконного владельца вещью, может быть только индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся к этому моменту в своей натуральной форме (в натуре).

Решение вопроса о том, подлежит имущество виндикации или нет, зависит от того, является приобретатель недобросовестным или добросовестным, а во втором случае еще и от того, приобрел он имущество возмездно или безвозмездно.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывается, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен (п. 32).

Собственник имущества, обладатель ограниченного вещного права или иной титульный владлец имущества может виндцировать имущество от недобросовестного приобретателя, а также от добросовестного, если последний приобрел имущество безвозмездно – причем вне зависимости от того, каким путем это имущество выбыло из владения собственника. Если же добросовестный приобретатель получил имущество возмездно, оно может быть истребовано лишь в случае, если выбыло из владения собственника или лица, которому собственник передал это имущество во временное пользование помимо их воли, т.е. в результате кражи, потери и т.п. Деньги и ценные бумаги на предъявителя подлежат виндикации во всех случаях только от недобросовестного приобретателя.

В том случае, когда нарушение вещного права не связано с лишением владения, используется такой способ вещно-правовой защиты, как *негативный иск*. Он представляет собой иск собственника или обладателя иного вещного права, направленный на защиту его права от таких нару-

шений, не связанных с лишением истца владения этой вещью. Этот иск направлен на устранение помех, которые препятствуют собственнику или обладателю ограниченного вещного права пользоваться вещь.

Субъектом права на негаторный иск является собственник или иной титульный владелец. Иск же предъявляется к нарушителю вещного права (в основном правомочия пользования).

В Проекте изменений в ГК РФ предусматривается, что собственник или лицо, имеющее ограниченное вещное право, вправе требовать устранения любых нарушений его права, которые не связаны с лишением владения. Собственник вещи вправе предъявить негаторный иск к обладателю ограниченного вещного права, если тот при осуществлении своих прав выходит за его пределы. Аналогичная норма предполагается и в отношении субъекта ограниченного вещного права, который может предъявлять негаторный иск к собственнику или иному обладателю ограниченного вещного права, если последние, осуществляя свои права, вторгаются в пределы защищаемого вещного права. В то же время негаторный иск не может быть заявлен, если имеются основания для заявления виндикационного иска, иска об освобождении вещи от ареста (исключении из описи) или иска о признании вещного права.

В силу ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушаются его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика (п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). При этом не имеет значения, где именно совершается действие (бездействие) лицом, нарушающим право собственника или иного законного владельца, – на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости.

#### **4. Особенности владельческой защиты.**

Целью *владельческой защиты* является защита права владения как абсолютного по своей юридической природе правомочия (входящего в состав как вещных, так и обязательственных прав). Поэтому она всегда име-

ет своим объектом индивидуально-определенные вещи и носит абсолютный характер. В силу этого она не может использоваться для защиты обязательственных (относительных) прав, особенно прав требования (например, для приобретения права на банковский вклад или на «бездокументарные ценные бумаги»), а также прав пользования, реализация которых не требует владения конкретными вещами. Поэтому владельческая защита, даже касаясь прав владения, приобретенных по договору, тем не менее, является институтом вещного, а не обязательственного права, а составляющие ее иски относятся к числу вещно-правовых<sup>15</sup>.

*Владельческий (петиторный) иск* является самостоятельной разновидностью вещных исков, хотя и имеет ряд черт, общих с виндикационным иском. Как и виндикационный иск, владельческий иск, во-первых, направлен на возвращение вещи во владение истца из незаконного владения ответчика, во-вторых, призван обеспечить охрану права на владение собственника или иного законного владельца.

В Проекте изменений в ГК РФ предполагается предусмотреть отдельную главу, посвященную защите владения, и наделить правом на такую защиту любого владельца – как законного, так и незаконного – независимо от того, принадлежит ли ему право на объект владения, включающее в свое содержание правомочие владения. При этом владелец может осуществлять защиту самостоятельно (самозащита) или посредством обращения к уполномоченным государственным органам или органам местного самоуправления, а также в судебном порядке.

### **5. Другие способы защиты вещных прав.**

Поскольку вещные права могут быть нарушены и иным образом, существуют и другие способы их защиты.

Так, способом защиты вещных прав является *иск о признании права собственности* или *ограниченного вещного права*, который заявляется в целях устранения правовой неопределенности относительно соответствующего вещного права.

*Признание права* – это способ защиты гражданских прав, реализуемый в юрисдикционной судебной форме защиты, поскольку применение этого способа защиты подразумевает наличие спора между заинтересованными лицами относительно наличия (отсутствия) субъективного права, для разрешения которого необходимо наличие специальной властной (су-

---

<sup>15</sup> Гражданское право: учебник: В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. С. 192.

дебной) компетенции<sup>16</sup>.

Признанием права снимается сомнение в принадлежности права (в частности, права собственности или ограниченного вещного права) тому или иному лицу. Например, путем признания гражданина собственником определенной вещи суд устраняет возможность присвоения этой вещи другим лицом. Решение суда о признании права собственности на имущество за определенным юридическим лицом исключает дальнейшее судебное оспаривание права на это имущество какими-либо иными участниками имущественного оборота.

Признание права как способ защиты может применяться в сочетании с другими способами, например такими, как признание права и восстановление положения, существовавшего до нарушения права, а также пресечение действий, нарушающих это право. К примеру, одно лицо незаконно занимает помещение, принадлежащее другому лицу, и препятствует его владельцу пользоваться этим помещением. Суд, признав право истца на это помещение, обязывает незаконно занявшего помещение освободить его и устранить все препятствия, мешающие законному владельцу пользоваться данным помещением.

В Проекте изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть иск о признании вещного права в качестве одного из способов защиты вещных прав. В документе указывается, что ответчиком по такому иску является лицо, чьи права могут быть затронуты этим вещным правом истца. Если ответчика по иску о признании права определить невозможно, иск может быть предъявлен и без указания ответчика, и в этом случае суд принимает меры, направленные на определение возможных ответчиков. На истца при этом возлагается обязанность опубликовать информацию о предъявлении иска о признании вещного права в средствах массовой информации, в которых подлежат публикации сведения о банкротстве.

Особым способом, который также может использоваться для защиты вещных прав, является *требование об освобождении вещи от ареста* (об исключении вещи из описи). Соответствующую статью об освобождении вещи от ареста (исключении из описи) предлагается включить в ГК РФ, указав в ней, что такой иск может быть заявлен лицом, чье вещное право нарушено в результате наложения ареста на вещь. Ответчиком по такому иску является лицо, в интересах которого наложен арест, а также должник или иное лицо, по требованию к которому наложен арест. При этом ука-

---

<sup>16</sup> Латыпов Д.Н. Признание права как способ защиты гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2010. С. 10.

занные правила не распространяются на случаи оспаривания ареста, наложенного в целях обеспечения требования к самому обладателю вещного права.

Другую самостоятельную разновидность гражданско-правовых способов защиты вещных прав представляют собой *иски к публичной власти* – требования, которые предъявляются к государственным и муниципальным органам, которые также могут нарушать или ущемлять вещные права других участников имущественного оборота (как неправомерными, так и правомерными действиями).

В этом случае собственник или субъект ограниченного вещного права может использовать два вида исков: 1) требование о признании недействительным ненормативного акта, нарушающего право собственности или иное вещное право (ст. 13 ГК РФ); 2) требование о возмещении убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействия) государственных и муниципальных органов или их должностных лиц.

Обладатель вещного права может использовать для защиты своего имущественного права и обязательно-правовые способы защиты. Обязательно-правовые способы защиты предусмотрены для случаев, когда собственник или обладатель ограниченного вещного права связан с правонарушителем обязательно-правовыми (чаще всего договорными) отношениями. Например, когда права собственника или обладателя иного вещного права нарушены контрагентом по договору – арендатором, перевозчиком, хранителем и т.п.

### **Литература:**

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Ахметьянова З.А. Защита вещных прав: арбитражная практика // Правосудие в Поволжье. 2009. № 3-4. С. 21-34.
3. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001.
4. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. Т. 1 / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010.
5. Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав. М.: Статут, 2011.
6. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о соб-

ственности и владении: практические вопросы. М.: Дело, 2002.

7. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество. М.: Юрлитинформ, 2007.

**Akhmetyanova Z.A.**

**Estate right:** training manual.

A training manual has been prepared in accordance with the training programme for the beginning of «Estate right». It introduces the general issues of property rights and individual rights, as stipulated by the current legislation, and proposed the Concept of development of the civil legislation of the Russian Federation and the Draft federal law on amendments to the Civil Code of the Russian Federation (from April 27, 2012 № 47538-6).

The training manual is intended for students, postgraduates, teachers in law institutes and faculties, and can also be used by practitioners and all who are interested in issues of civil law.