

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

100

ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВЕЩНОЕ ПРАВО

Под редакцией
С.А. Ивановой, М.В. Коротковой



Светлана Анатольевна Иванова
Маргарита Валерьевна Короткова
Лилия Владимировна Борисова
И. А. Кулешова
Вещное право

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=48473539

Вещное право:

ISBN 978-5-907166-65-3

Аннотация

В учебном пособии в краткой форме излагаются основы правового регулирования права собственности и иных вещных прав, приводятся практические примеры применения соответствующих норм права и даются пояснения относительно предстоящей реформы российского законодательства в сфере вещных прав.

Настоящее учебное пособие предназначено для использования в учебном процессе при реализации образовательных программ бакалавриата по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция».

В формате a4.pdf сохранен издательский макет.

Содержание

Предисловие	5
Принятые сокращения	9
Глава 1	11
1.1. Понятие и содержание вещного права	11
1.2. Объекты вещных прав	14
1.3. Система вещных прав	34
1.4. Понятие и содержание права собственности	43
Конец ознакомительного фрагмента.	44

**С.А. Иванова,
М.В. Короткова
Вещное право**

© Коллектив авторов, 2019

© Издательство «Прометей», 2019

Предисловие

Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» положил начало глобальному реформированию отечественного гражданского законодательства. Работа по подготовке сначала Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации¹ (далее – Концепция), а затем и необходимых законопроектов была поручена Совету при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Итогом работы Совета стал законопроект о внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, который был принят Государственной Думой в первом чтении еще 27.04. 2012 г. Затем данный законопроект для удобства работы с ним был поделен на отдельные блоки. Прошло семь лет и сегодня можно с полной уверенностью констатировать, что даже несмотря на наличие нескольких новых законопроектов Минэкономразвития России блок норм о вещных правах остается фактически единственным разделом ГК РФ, не претерпевшим существенных изменений.

В настоящем учебном пособии в краткой и доступной форме на базе действующего законодательства излагают-

¹ Вестник ВАС РФ. № 11. Ноябрь 2009.

ся основы правового регулирования права собственности и иных вещных прав, приводятся примеры применения соответствующих норм права арбитражными судами и судами общей юрисдикции, комментируются положения отдельных законопроектов в сфере вещного права.

Учебное пособие состоит из семи глав, включающих традиционную тематику дисциплины «Вещное право», изучаемой в рамках образовательных программ бакалавриата по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»:

- общие положения о вещных правах;
- приобретение и прекращение права собственности;
- правовые особенности различных форм собственности;
- общая собственность;
- право собственности и иные вещные права на жилое помещение;
- право собственности и иные вещные права на землю;
- способы и формы защиты вещных прав.

После каждой главы приводятся соответствующие вопросы и задания для самоконтроля. Для оценки уровня усвоения изученного материала в учебном пособии содержится контрольный тест. В учебном пособии дан перечень нормативных правовых актов, материалов судебной практики, а также учебной и научной литературы, рекомендуемой для изучения.

Учебный курс «Вещное право» входит в профессиональный блок дисциплин по выбору.

В результате освоения данного курса у студентов формируются следующие **профессиональные компетенции** программы подготовки бакалавра:

- способность к решению конкретных прикладных задач с учетом потребностей работодателя в сфере применения норм о вещных, обязательственных и интеллектуальных правах, недвижимости; корпоративного, договорного, инвестиционного и иного законодательства, регулирующего особенности отдельных видов предпринимательской деятельности (ПКП-4);

- способность подготавливать юридические документы, необходимые для реализации предпринимательской деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов, включая разработку, составление, оформление гражданско-правовых договоров и участвовать в их заключении, а также вести претензионно-исковую работу в организации (ПКП-6);

- способность вести консультационную работу по вопросам гражданско-правового характера и предпринимательской деятельности, проводить примирительные процедуры среди участников спорных правоотношений (ПКП-6)

Учебный курс «Вещное право» направлен на получение студентами следующих знаний, умений и навыков: **знание** основных нормативных правовых актов в области вещного права; требований к оформлению вещно-правовых исков; правоприменительной практики в сфере вещно-право-

вых отношений; *умение* использовать юридическую терминологию в сфере вещного права; толковать нормы права, регулирующие право собственности и иные вещные права; юридически обосновывать разрешение вещно-правового спора; *владение* навыками юридического консультирования, составления исковых заявлений и иных документов в целях защиты и охраны вещных прав граждан и организаций.

Принятые сокращения

абз. – абзац (-ы)

АПК – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации

ВК РФ – Водный кодекс Российской Федерации

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд РФ

ВС РФ – Верховный Суд РФ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

гл. – глава (-ы)

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

ЕГРН, ЕГРП – единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

КоАП – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

КС РФ – Конституционный Суд Российской Федерации

КФХ – крестьянское (фермерское) хозяйство

ЛК РФ – Лесной кодекс Российской Федерации

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации

п. – пункт (-ы)

подп. – подпункт (-ы)

Росреестр – Федеральная служба государственной реги-

страции, кадастра и картографии

РСФСР – Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

РФ – Российская Федерация

СК РФ – Семейный кодекс Российской Федерации

см. – смотрите

СПС – справочная правовая система

ст. – статья (-и)

УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации

утв. – утвержденный (-ые)

ФАС – федеральный арбитражный суд округа

ФЗ – федеральный закон

ФНС – Федеральная налоговая служба России

ч. – часть (-и)

Глава 1

Общие положения о вещных правах

1.1. Понятие и содержание вещного права

При рассмотрении понятия «вещное право» традиционно используется два подхода – объективный и субъективный. В рамках объективного подхода вещное право определяется как подотрасль гражданского права. Применяя субъективный подход, вещное право следует отнести к разновидности субъективных гражданских прав.

Как подотрасль **вещное право** представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих право собственности и ограниченные вещные права. Вещное право оформляет принадлежность вещей (имущества) участникам имущественных отношений в качестве необходимой предпосылки и результата имущественного оборота. В этой связи вещное право тесно связано с иными подотраслями гражданского права, в частности, с обязательственным правом, наследственным правом.

Кроме того, прослеживается взаимосвязь с самостоятельными отраслями права. В основном это происходит через регулирование института собственности. Так, например, положения **конституционного права** закрепляют основу права собственности – принцип признания разнообразия форм собственности, их юридического равенства и равной защиты (ч.2 ст.8 Конституции РФ).

Наличие права собственности или иных производных от него прав на определенное имущество является необходимым признаком хозяйствующего субъекта, выступающего субъектом **предпринимательского права**.

Некоторые виды имущества, принадлежащие гражданам и организациям, подлежат налогообложению в соответствии с нормами **налогового права**.

Режим общей собственности супругов детально раскрывается в нормах **семейного права**.

Через объекты соответствующих вещных прав – жилые помещения и земельные участки – вещное право пересекается с нормами **жилищного права** и **земельного права**.

Гражданско-правовые, семейные, трудовые отношения, связанные с собственностью, в случае их осложнения иностранным элементом, регулируются нормами **международного частного права**.

Ответственность за правонарушения, связанные с нарушением права собственности, регламентированы нормами **гражданского, уголовного, административного, налого-**

вого, трудового законодательства.

Споры о праве собственности рассматриваются судами Российской Федерации с применением *арбитражного процессуального права* или *гражданского процессуального права*.

В узком понимании **вещное право** – это субъективное гражданское право, объектом которого является индивидуально-определенная вещь либо родовая вещь при условии ее индивидуализации. Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к содействию других лиц. Так, праву собственника противопоставляется обязанность неопределенного круга лиц (по отношению к которым у собственника нет обязанностей) не нарушать право собственности. В этом выражается абсолютный характер не только права собственности, но и ограниченных вещных прав. Именно благодаря данному свойству вещные права имеют преимущество перед гражданско-правовыми обязательствами, что обуславливает специфику защиты вещных прав.

1.2. Объекты вещных прав

1. Объектами вещных прав выступают **вещи** – предметы внешнего (материального) мира, находящиеся в естественном состоянии в природе или созданные трудом человека.

Режим вещей приобретают лишь материальные ценности, т. е. материальные блага, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные свойства которых еще не открыты, а также предметы, недоступные на данном этапе развития человеческой цивилизации (например, космические тела), объектами гражданско-правовых отношений не выступают.

В контексте формулировки права собственности, данной в ст. 209 ГК РФ, следует принципиально разграничить понятия «вещь» и «имущество».

В различных статьях ГК РФ законодатель применяет термин «имущество» в нескольких значениях, понимая его как:

- совокупность вещей и материальных ценностей, включая деньги и ценные бумаги (ч. 2 ст. 15, ч. 2 ст. 46, ч. 1 ст. 302, ч. 1 ст. 307 ГК РФ);
- совокупность вещей и имущественных прав (ст. 18, ч. 1 ст. 56 ГК РФ);
- совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей (ч. 2 ст. 63 ГК РФ).

Если относительно права собственности законодатель практически не употребляет термин «вещь», то объектами ограниченных вещных прав выступают именно вещи (например, жилые помещения, земельные участки). Единственным исключением является предприятие, представляющее собой имущественный комплекс.

Исходя из положений гражданского законодательства о купле-продаже и мене, где в качестве товара может выступать не только вещь, но и бездокументарные ценные бумаги, энергия, имущественные права, становится возможной расширительная трактовка понятия «объект вещных прав». Подобный вывод следует из частей 2 и 4 ст.454 ГК РФ, устанавливающих, что:

- к купле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей положения, предусмотренные § 1 Главы 30 ГК РФ, применяются, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи²;
- положения, предусмотренные § 1 Главы 30 ГК РФ, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.

Договор энергоснабжения, в свою очередь, рассматривается как разновидность договора купли-продажи такого спе-

² Интересно заметить, что статья 28 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», устанавливающая способ удостоверения прав владельцев на эмиссионные ценные бумаги бездокументарной формы выпуска, носит название «Форма удостоверения права собственности на эмиссионные ценные бумаги».

цифического объекта, как энергия.

Считается, что вышеуказанные договоры относятся к группе гражданско-правовых соглашений, направленных на передачу права собственности. Подобный расширительный подход к трактовке объектов права собственности не противоречит нынешнему его правовому содержанию, закрепленному в ст.209 ГК РФ. Однако в Проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» отражена принципиально иная позиция. Статья 222 «Объекты вещных прав» в редакции Проекта предусматривает следующее: «объектами вещных прав являются вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги».

В свете планируемой реформы вещных прав представляется целесообразным обратиться к положениям Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция), одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009, в которой вещным правам даны следующие характеристики:

- вещные права возникают и прекращаются по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами;
- перечень вещных прав определяется исключительно ГК

РФ;

- содержание вещных прав определяется ГК РФ; порядок их осуществления определяется ГК и изданными в соответствии с ним законами;
- вещные права обременяют вещь (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью;
- вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь (имущество);
- вещные права, в отличие от иных субъективных гражданских прав, подлежат вещно-правовой защите;
- соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами ГК РФ о соответствующем вещном праве;
- вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации.

Ориентиром для выявления правового режима имущества, определения объема и содержания прав и обязанностей участников гражданского оборота служит отраженная в законодательстве и утвердившаяся в доктрине классификация вещей, которая проводится по нескольким основаниям.

1. По оборотоспособности: ограниченные в обороте и неограниченные в обороте вещи.

Вещи, которые по смыслу ст. 129 ГК РФ могут свободно

отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, считаются *вещами, не ограниченными в обороте*. Большинство вещей относятся именно к данной категории.

Ограниченные в обороте вещи являются таковыми в силу того, что они могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с ними требует специального разрешения. Подобные ограничения устанавливаются законодателем с целью обеспечения государственной и общественной безопасности, здоровья населения и иных публичных интересов.

Так, на территории Российской Федерации ограничен оборот иностранной валюты и внешних ценных бумаг (валютных ценностей)³, драгоценных металлов и природных драгоценных камней в любом виде и состоянии, за исключением ювелирных и других бытовых изделий, а также лома таких изделий⁴.

Музейные предметы и музейные коллекции, включенные в состав Музейного фонда Российской Федерации, могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом

³ См.: Федеральный закон от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» // СЗ РФ. 15.12.2003. № 50. Ст. 4859.

⁴ См.: Федеральный закон от 26.03.1998 № 41-ФЗ «О драгоценных металлах и драгоценных камнях» // СЗ РФ. 30.03.1998. № 13. Ст. 1463.

только по специальному разрешению федерального органа исполнительной власти в сфере культуры (ст.12 Федерального закона от 26.05.1996 № 54-ФЗ «О Музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации») ⁵.

Оружие ⁶, сильнодействующие яды, наркотические средства и психотропные вещества ⁷ также подпадают под ограничение в обороте, так как для приобретения подобных объектов требуется специальное разрешение.

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. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами (ст.1.2 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах») ⁸.

⁵ СЗ РФ. 27.05.1996. № 22. Ст. 2591.

⁶ См.: Федеральный закон от 13.12.1996 № 150-ФЗ «Об оружии» // СЗ РФ. 16.12.1996. № 51. Ст. 5681.

⁷ Федеральный закон от 08.01.1998 № 3-ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах» // СЗ РФ. 12.01.1998. № 2. Ст. 219.

⁸ СЗ РФ. 06.03.1995. № 10. Ст. 823.

Земельные участки, зарезервированные в целях размещения объектов развития инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством (ст. 29 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»)⁹.

Следует отметить, что подобные объекты, которые могут находиться исключительной в государственной или муниципальной собственности, до 01.10.2013 г. именовались изъятыми из гражданского оборота. Однако в связи со вступлением в силу Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹⁰ они были включены в категорию вещей ограниченных в обороте.

Ограниченными в обороте в силу законодательного запрета на совершение с ними гражданско-правовых сделок являются такие объекты, как поддельные денежные знаки, самодельные наркотические средства и т. д.

2. По естественным свойствам: движимые и недвижимые вещи.

Согласно ст. 130 ГК РФ к *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные

⁹ СЗ РФ. 05.01.2015. № 1 (часть I). Ст. 26.

¹⁰ СЗ РФ. 30.03.1998. № 13. Ст. 1463.

участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Недвижимыми вещами являются жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машиноместа), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (ч. 1 ст. 133 ГК РФ).

Вышеперечисленные объекты относятся к недвижимости в силу их физических свойств, в первую очередь, тесной связи с землей. Поэтому их называют «недвижимостями по природе»¹¹.

Отсутствие законодательного определения недвижимости порождает необходимость определить основные характери-

¹¹ См.: *Суханов Е.А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

стики «недвижимости по природе».

Учитывая то, что возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, встает вопрос о том, является ли она необходимым признаком недвижимого имущества.

По этому поводу В.А. Алексеев замечает, что категория недвижимого имущества выделяется в законе в целях определения специфики правовых отношений, складывающихся по поводу данного объекта гражданских прав, и считает нелогичным полагать, что критерий отнесения объекта к недвижимости выражается в отношениях, существующих по поводу этого объекта. Физическое и юридическое существование объекта недвижимости имеет место независимо от отношений, существующих по поводу этого объекта. Основной признак вещи – возможность в принципе, при определенных условиях стать объектом гражданских прав. Следовательно, различие недвижимой вещи и движимой вещи состоит в объективных признаках¹².

Соглашаясь с вышеприведенной позицией, приходим к заключению, что государственная регистрация не может быть признана сущностной характеристикой «недвижимости по природе». Основопологающими признаками таких

¹² Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: Автореф. дис.... д.ю.н.: 12.00.03. М.: 2008. С. 8–9.

объектов являются:

- прочная связь с землей, т. е. невозможность перемещения объекта с сохранением полного объема его функций или умаления его стоимости без использования специальных демонтажных и монтажных работ или осуществления значительных денежных затрат;
- наличие индивидуализирующих признаков (недвижимое имущество является индивидуально-определенной вещью);
- самостоятельное функциональное назначение.

Подтверждение находим в п.38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Так, по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

Вместе с тем, в доктрине высказывается идея о том, что

постройка, являясь составной частью вещи, не выступает самостоятельным объектом права, на нее не возникает собственности или иных вещных прав, подлежащих регистрации в реестре. Она является «продолжением» земельного участка, образуя с ним одну вещь, единый объект¹³.

Модель единого объекта нашла отражение и в одном из законопроектов Минэкономразвития России. В целях реализации концепции единства судьбы земельного участка и объектов на нем, заложенного в п. 5 ст.1 ЗК РФ, предлагается сооружение или объект незавершенного строительства до регистрации прав на них или до регистрации прав на помещение или машино-место в здании считать неотделимым улучшением земельного участка¹⁴.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (например, космические объекты). Таким образом, в отличие от «недвижимостей по природе» конститутивным признаком «недвижимостей по закону» в силу абз. 2 ч. 1 ст. 130 ГК РФ выступает его государственная регистрация.

¹³ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. С. 69.

¹⁴ См.: Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития России) (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 23.04.2018) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

Специфическими объектами недвижимости в силу указания закона выступают предприятие и единый недвижимый комплекс.

В соответствии со ст. 132 ГК РФ в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 133.1 ГК РФ определяет единый недвижимый комплекс как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются *движимым имуществом*. Регистрация прав на движимые вещи по общему правилу не требуется.

3. По способам юридической индивидуализации: индивидуально-определенные и родовые вещи.

Под *индивидуально-определенными вещами* понимаются вещи единственные в своем роде (например, картина Леонардо да Винчи «Мона Лиза», жилой дом, расположенный по конкретному адресу и т. д.), а также вещи, которые участники гражданского оборота могут так или иначе выделить из массы однородных вещей (например, сданный в химчистку костюм). С точки зрения гражданского оборота индивидуально-определенные вещи являются юридически незаменимыми.

Родовые вещи – это вещи, характеризующиеся числом, весом, мерой (например, бензин, зерно, цемент и т. д.).

Родовая вещь является юридически заменимой, т. к. всегда имеет аналог. Она не может быть отличима от аналогичных вещей при их смешении.

При этом индивидуальная определенность вещей не является их естественным свойством, а возникает в результате соглашения сторон. Из вещей, определенных родовыми признаками, может быть выделено определенное количество и они становятся индивидуально определенными.

4. По возможности раздела без изменения первоначального назначения: делимые и неделимые вещи.

Делимые вещи могут быть поделены на части без потери их полезных свойств. Ярким примером делимых вещей являются земельные участки. Закон прямо допускает их раз-

дел и выдел (ст. 11.4 и 11.5 ЗК РФ) с соблюдением их минимальных размеров, установленных в соответствии с п.1 и 2 ст. 11.9 ЗК РФ.

Неделимая вещь – это вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения ее назначения, и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав. Помимо этого, при делении такая вещь несоразмерно теряет в цене. К неделимым вещам относятся книга, платье, CD и т. д.

Вместе с тем, неделимая вещь может иметь составные части. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются. В качестве примера можно привести такие вещи, как автомобиль, диван, музыкальный инструмент и т. д.

К неделимым вещам, по общему правилу, относятся и так называемые **сложные вещи**, т. е. отдельные вещи, соединенные таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (например, мебельный гарнитур, чашка с блюдцем, пара обуви и т. д.).

Согласно ст. 134 ГК РФ действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное. Таким образом, участники сделки все же могут разделить сложную вещь, за исключением случаев, установленных законом. В частности, не может быть разделена ценная

коллекция, состоящая на государственном учете как памятник истории и культуры.

5. По юридическому значению: главные вещи и принадлежности.

В основе данной классификации лежит ст. 135 ГК РФ, согласно которой под *принадлежностью* понимается вещь, предназначенная для обслуживания другой, *главной*, вещи и связанная с ней общим назначением (например, картина и рама, мобильный телефон и чехол к нему и т. д.).

Как правило, принадлежность не используется отдельно от главной вещи. В то время как главная вещь может функционировать и без принадлежности. Поэтому принадлежность следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Принадлежность необходимо отличать от составных и запасных частей главной вещи. Составные части, в отличие от принадлежности, не являются самостоятельными вещами. Запасные части имеют специальное функциональное назначение – замену вышедших из строя частей главной вещи (например, замена бампера в автомобиле).

6. По степени сохранения потребительских качеств в процессе использования: потребляемые и непотребляемые вещи.

Потребляемые вещи перестают существовать (видоизменяются или уничтожаются) в однократном акте их потребления (например, продукты питания, топливо, строительные

материалы и т. д.)

Непотребляемые вещи при условии их использования по назначению амортизируются постепенно, в течение сравнительно длительного периода времени (например, бытовая техника, одежда, шариковая ручка и т. д.).

Рассмотренные классификации вещей имеют как теоретическое, так и прикладное значение. Так, например, объектами договора хранения могут выступать только движимые вещи (исключение – секвестр), в то время как по договору пожизненного содержания с иждивением, наоборот, передается только недвижимое имущество. Для ряда договоров необходимо соблюдение требования о непотребляемости вещи в одном цикле ее использования (например, в договоре аренды, договоре ссуды). Индивидуальные признаки вещи имеют значение при арендных отношениях, в заемных же – передаются вещи, обладающие родовыми признаками, т. к. предполагается последующий возврат не той же самой вещи, а ее аналога. Кроме того, защита вещных прав посредством виндикации применяется, по общему правилу, исключительно в отношении индивидуально определенных вещей. Свойство неделимости вещи имеет определяющее значение при возникновении режима общей долевой собственности.

В силу специфики правовой природы отдельно выделяют такие объекты, как: плоды, продукция, доходы; деньги; ценные бумаги; животные.

Плоды, продукцию и доходы следует определить как ове-

ществленные поступления от использования других (основных) вещей: плоды (естественное приращение вещи), продукцию (техническое приращение как результат производительного использования вещи) и доходы (экономическое приращение в виде денежных или иных поступлений от лиц, использующих вещь)¹⁵.

Плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования вещи, независимо от того, кто использует такую вещь, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений. Подобное исключение установлено, в частности, ст.606 ГК РФ, согласно которой плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Особенность *денег и ценных бумаг* с точки зрения вещного права состоит в том, что их полезные свойства определяются не внешними физическими свойствами данных объектов, а закрепленной в них ценностью. Так, наличные деньги, являющиеся родовыми, заменимыми, делимыми вещами, представляют ценность для их владельца не в силу внешних характеристик соответствующих монет или купюр, а в силу их номинала и количества.

Документарные ценные бумаги, т. е. документы, соответ-

¹⁵ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

ствующие установленным законом требованиям и удостоверяющие обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов, имеют ценность именно в связи с теми правами, которые они дают их держателю.

Следует отметить, что безналичные денежные средства и бездокументарные ценные бумаги с точки зрения их правовой природы являются не чем иным, как имущественными правами (ст. 128 ГК РФ). Тем не менее, сложившаяся судебная практика свидетельствует о возможности применения вещно-правовых средств защиты, например, в отношении бездокументарных ценных бумаг.

Согласно положениям Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»¹⁶ бездокументарные ценные бумаги по правовому статусу приравниваются к документарным ценным бумагам, и, следовательно, могут являться предметом виндикации. В п.36 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в соответствии со ст. 301 ГК РФ, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика. Установление количе-

¹⁶ СЗ РФ. 22.04.1996. № 17. Ст. 1918.

ства дат, последовательности проведения операций и лицевых счетов операций позволяет индивидуализировать бездокументарные ценные бумаги и истребовать их в порядке виндикации. А в Информационном письме ВАС РФ от 21.04.1998 № 33 «Обзор практики разрешения споров по сделкам, связанным с размещением и обращением акций» прямо указывается, что требование собственника о возврате акций, предъявленное к добросовестному приобретателю, носит виндикационный характер и такие требования, при наличии к тому установленных законом оснований, могут быть удовлетворены судом.

Животные, как домашние, так и дикие, являются единственным одушевленным объектом вещных прав. Учитывая это, законодатель в ряде случаев устанавливает отступления от общего режима имущества. Так, например, в случае явки прежнего собственника животных после перехода их в собственность другого лица прежний собственник вправе при наличии обстоятельств, свидетельствующих о сохранении к нему привязанности со стороны этих животных или о жестоком либо ином ненадлежащем обращении с ними нового собственника, потребовать их возврата на условиях, определяемых по соглашению с новым собственником, а при недостижении соглашения – судом (ч. 2 ст. 231 ГК РФ). Статья 241 ГК РФ предусматривает выкуп домашних животных у их хозяев при ненадлежащем обращении с ними. В основе обеих норм заложен принцип гуманного обращения с животными.

ми как с живыми существами.

1.3. Система вещных прав

Центральным звеном системы вещных прав в Российской Федерации выступает право собственности, на котором основываются ограниченные вещные права.

Опираясь на ст. 216 ГК РФ, **ограниченные вещные права** можно определить как вещные права лиц, не являющихся собственниками.

Часть 1 ст. 216 ГК РФ относит к ограниченным вещным правам, в частности, право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294), право оперативного управления имуществом (ст. 296), право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268), сервитуты (ст. 274, 277).

Перечислим основные признаки ограниченных вещных прав:

- это право на чужое имущество, т. е. на имущество, у которого есть собственник;
- наличие права следования, означающего, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество (ч. 3 ст. 2016 ГК РФ);
- носитель ограниченного вещного права является титульным владельцем, т. е. его владение основано либо на законе,

либо на договоре;

- ограниченным вещным правам предоставляется та же защита, что и праву собственности (ст. 305 ГК РФ).

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и сервитут будут подробно рассмотрены в Главе 6 настоящего учебного пособия.

Право хозяйственного ведения и оперативного управления, регламентированные Главой 9 ГК РФ и Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»¹⁷, традиционно рассматриваются в паре.

Право хозяйственного ведения – это право государственного или муниципального унитарного предприятия на имущество, переданное ему собственником (ст. 294 ГК РФ).

Государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается соответствующим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ. Так, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (уководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Собствен-

¹⁷ СЗ РФ. 02.12.2002. № 48. Ст. 4746.

ник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Собственником выступает соответствующее публичное образование (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование).

Предприятие не вправе 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 способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Право оперативного управления – это право учреждения или казенного предприятия на имущество, переданное ему собственником (ст. 296 ГК РФ).

Учреждения или казенные предприятия владеют и пользуются этим 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 имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество,

закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Как правило, собственником имущества, переданного в оперативное управление, выступает публичное образование. Однако, если речь идет о частном учреждении, то собственником имущества выступает частное лицо – гражданин или юридическое лицо (ст. 9 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»¹⁸).

Особенности распоряжения имуществом, закрепленного на праве оперативного управления, отражены в ст. 297 и ст. 298 ГК РФ.

Право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, по общему правилу, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества.

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении унитарного предприятия или учреждения, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием

¹⁸ СЗ РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 145.

или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения.

Юридическими основаниями прекращения права хозяйственного ведения и права оперативного управления имуществом аналогичны основаниям прекращения права собственности. Кроме того, соответствующее имущество может быть изъято у предприятия или учреждения по решению собственника.

Присущее всем ограниченным вещным правам право следования закреплено в ст. 300 ГК РФ, в которой говорится о сохранении прав на имущество при переходе предприятия или учреждения к другому собственнику.

Перечень ограниченных вещных прав, данных в ст. 216 ГК РФ, является открытым. Это означает, что иные ограниченные вещные права могут быть закреплены в других статьях ГК РФ или в отдельных федеральных законах.

Например, российскому жилищному законодательству известно **ограниченное вещное право гражданина на проживание в жилом помещении**, собственником которого он не является. Такое право может возникнуть у гражданина, являющегося членом семьи собственника либо вселенного собственником в жилое помещение в качестве члена семьи (ст. 31 ЖК РФ), а также в силу завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ, ст. 1137 ГК РФ) или на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК

РФ, ст. 601 ГК РФ). Ограниченные вещные права на жилые помещения будут подробно рассмотрены в Главе 5 настоящего учебного пособия.

Дискуссионным является вопрос об отнесении к ограниченным вещным правам **права залога**, т. е. права на чужую вещь, принадлежащего залогодержателю в обеспечение его права требования к залогодателю и состоящего в возможности преимущественного удовлетворения за счет предмета залога.

О вещной природе данного права нередко говорится в научной литературе со ссылкой на зарубежное национальное законодательство (например, германское Гражданское уложение, Закон Хорватии «О собственности и других вещных правах»)¹⁹. Л.Ю. Василевская указывает, что признавая залог ограниченным вещным правом, германский законодатель предусмотрел и особую нормативную конструкцию, связанную с оформлением вещных прав. Речь идет о модели, по которой устанавливаются все вещные права (включая залоговое право залогодержателя): обязательственный договор + вещный договор + передача вещи или права. Так, установление ипотеки по ГГУ происходит посредством распорядительной (вещно-правовой) сделки. Ее правовым основанием (*causa*) выступает соглашение (оговорка) об обес-

¹⁹ Договоры в гражданском праве зарубежных стран: монография / Н.И. Гайдаенко Шер, Д.О. Грачев, Ф.А. Лещенков и др.; отв. ред. С.В. Соловьева. М.: ИЗиСП, Норма, ИНФРА-М, 2018. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

печении, по которому собственник земельного участка обязуется установить ипотеку в пользу кредитора (*pactum de hypothecando*). Это соглашение и является обязательственной сделкой, без которой невозможна вещно-правовая сделка, а значит, и установление ипотеки²⁰.

Следует признать, что право залога действительно обладает некоторыми чертами ограниченных вещных прав. Это право залогодержателя на вещь другого лица – собственника, выступающего залогодателем. Законодательно установлено право следования залога (ст. 353 ГК РФ). Однако, в противоположность другим вещным правам, оно не имеет самостоятельного значения и предполагает наличие другого, самостоятельного обязательственного правоотношения, обеспечиваемого залогом. Тогда как содержание остальных ограниченных вещных прав заключается во владении и пользовании вещью, залоговое право, как правило, не дает ни владения, ни пользования. В этой связи, залогодержателя сложно назвать титульным владельцем. Зато залоговое право дает его субъекту несравненно большее правомочие, чем другие вещные права, – оно может повлечь за собою лишение собственника принадлежащего ему права собственности²¹.

²⁰ *Василевская Л.Ю.* Залог как способ обеспечения исполнения натуральных обязательств // *Российский юридический журнал.* 2016. № 2. С. 114–124.

²¹ *Щершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. Т.1. Статут, 2005. С. 408–409.

Разработчики Концепции в п.8.1 данного документа отмечают, что, принимая во внимание разнообразие объектов залога (вещи, имущественные права, доля в праве собственности), залог в целом не может быть сконструирован как сугубо вещное право. 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. Учитывая неоднозначность правовой природы залога, предлагается оставить неизменным основное место регулирования залоговых правоотношений в ГК РФ (в главе об обеспечении исполнения обязательств). Между тем, в разделе о вещных правах планируется указать на залог (ипотеку) как на ограничение вещных прав, установить основания его возникновения, определить ряд генеральных положений, регулирующих залог как вещное обременение. Регулирование договора залога должно осуществляться нормами обязательственного права, а права залога как права, обременяющего вещь и следующего за ней, – положениями вещного права.

Таким образом, в ходе реформирования системы вещных прав *в ГК РФ планируется закрепить следующий исчерпывающий перечень вещных прав:*

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования земель-

ным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;

- право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис);
- право застройки земельного участка (суперфиций);
- сервитут;
- право личного пользования (узуфрукт);
- ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право;
- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещных выдач;
- право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

1.4. Понятие и содержание права собственности

Философское понимание собственности приводится в трудах Г.В.Ф. Гегеля. В «Философии права» он пишет: «Исходной точкой права является *воля*, которая *свободна*... Чтобы не остаться абстрактной, свободная воля должна прежде всего дать себе наличное бытие, и первым чувственным материалом этого наличного бытия суть вещи, другими словами, внешние предметы. Этот первый вид свободы есть тот, который мы узнаем как *собственность*. В этом смысле собственность есть «помещение воли в вещь» и тем самым лицо дает себе «внешнюю сферу своей свободы». До такого «помещения» вещь есть «несвободное, безличное и бесправное», т. е. находится вне разумной деятельности человека, вне права»²².

Юридически термин «право собственности», как и понятие «вещное право», понимается в двух смыслах.

²² Гегель Г.В.Ф. Философия права. М.: Мысль, 1990. С. 60.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.