

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Том II учебника подготовлен авторским коллективом кафедры гражданского права юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова в составе:

**В.Ю. Бузанов,**

кандидат юридических наук, доцент — гл. 24.

**А.С. Ворожевич,**

кандидат юридических наук — § 4 гл. 25; гл. 26.

**А.В. Копылов,**

кандидат юридических наук, доцент — гл. 20, 21.

**Е.А. Суханов,**

доктор юридических наук, профессор — гл. 15–19.

**Н.В. Щербак,**

кандидат юридических наук, доцент — гл. 22, 23; § 1 и 2 гл. 25.

**А.Е. Шерстобитов,**

доктор юридических наук, профессор — § 3 гл. 25; гл. 27, 28.

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

### Кодексы и другие федеральные законы

**АПК** – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

**БК** – Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ.

**ГК** – Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ; часть третья от 26 ноября 2001 г. № 2146-ФЗ; часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ.

**ГПК** – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.

**ЖК** – Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

**ЗК** – Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

**СК** – Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ.

**УК** – Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ.

**УПК** – Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ.

**Закон о защите конкуренции** – Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3434.

**Закон о защите прав потребителей** – Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 15. Ст. 766.

**Закон о коммерческой тайне** – Федеральный закон от 29 июля 2004 г. № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» // СЗ РФ. 2004. № 32. Ст. 3283.

**Закон о КФХ** – Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

**Закон о предприятиях** – Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

**Закон о рынке ценных бумаг** – Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.

**Закон о СМИ** – Закон РФ от 27 декабря 1991 г. № 2124-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 7. Ст. 300.

**Закон об акционерных обществах** – Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

**Закон об инвестиционных фондах** – Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4562.

**Закон об обороте земель сельхозназначения** – Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

**Закон об обществах с ограниченной ответственностью** – Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

**Постановление ВС РФ № 3020-1** – постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. № 3. Ст. 89.

## Материалы судебной практики

**Постановление Пленумов ВС и ВАС РФ № 5/29** – постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 марта 2009 г. № 5/29 «О некоторых вопросах, возникших в связи с введением в действие части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 6; Вестник ВАС РФ. 2009. № 6.

**Постановление Пленумов ВС и ВАС РФ № 10/22** – постановление 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» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7; Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.

**Постановление Пленума ВС РФ № 3** – постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 февраля 2005 г. № 3 «О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 4.

**Постановление Пленума ВС РФ № 9** – постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 года № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 7.

**Постановление Пленума ВС РФ № 25** – постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

**Обзор ВС РФ от 19 марта 2014** – Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

**Обзор ВС РФ от 1 октября 2014 г.** – Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 1 октября 2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 2.

**Обзор ВС РФ от 23 сентября 2015 г.** – Обзор судебной практики по делам, связанным с разрешением споров о защите интеллектуальных прав, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 23 сентября 2015 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 11.

**Обзор ВАС РФ № 126** – Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения, утвержденный Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 1.

**Обзор ВАС РФ № 153** – Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения, утвержденный информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 января 2013 г. № 153 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

## Иные сокращения

**Ведомости СНД и ВС РФ (РСФСР)** – Ведомости Съезда народных депутатов РФ (РСФСР) и Верховного Совета РФ (РСФСР).

**ГК 1922 г.** – Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 г.

**ГК 1964 г.** – Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г.

**BGB, Bürgerliches Gesetzbuch** (ГГУ, Германское Гражданское Уложение) – Гражданское уложение Германии = *Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz*: введ. закон к Гражд. Уложению: Пер. с нем. / В. Бергманн, введ., сост.; Науч. ред. В. Бергманн и др. 3-е изд., перераб. М.: Волтерс Клувер, 2008).

**Д. I.I.1.2 (Дигесты Юстиниана. Т. I)** – Дигесты. Книга первая. Титул I. Фрагмент 1. § 2 (Дигесты Юстиниана. Т. I–VII: Пер. с лат. / Отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2002–2005).

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости.

**ЕГРЮЛ** – Единый государственный реестр юридических лиц.

**СЗ РФ** – Собрание законодательства Российской Федерации.

**Соглашение ТРИПС** – Соглашение по торговым аспектам прав интеллектуальной собственности (*Agreement on Trade Related Aspects of Intellectual Property Rights, TRIPS*). Принято 15 апреля 1994 г. в г. Марракеш (Марокко) в качестве составной части Марракешского соглашения о создании Всемирной торговой организации (ВТО), участником которой с 2012 г. является Российская Федерация (СЗ РФ. 2012. № 37 (ч. 6). Ст. 2818–2849).

## РАЗДЕЛ IV

# ВЕЩНОЕ ПРАВО

### ГЛАВА 15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ

*§ 1. Понятие вещного права. — § 2. Владение и владельческая защита.*

#### § 1. Понятие вещного права

##### 1. Вещное право как подотрасль гражданского права

Вещное право охватывает нормы о правах конкретных лиц на присвоение вещей — традиционных и наиболее распространенных объектов гражданских правоотношений. Возникающие на основе этих норм субъективные вещные права оформляют и закрепляют **принадлежность вещей** (материальных, телесных объектов имущественного оборота) субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, **статистику имущественных отношений**, регулируемых гражданским правом. Этим они отличаются от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов гражданских прав от одних субъектов к другим (динамику имущественных отношений, т.е. собственно гражданский оборот), а также от интеллектуальных прав, имеющих объектом нематериальные результаты творческой деятельности либо средства индивидуализации. Поэтому нормы о вещных правах составляют самостоятельную подотрасль гражданского права — **вещное право**.

Установление прав конкретных лиц на вещи как основные, главные объекты экономической деятельности составляет важнейшее условие функционирования всякого хозяйства, основанного на началах товарообмена. В рамках такого хозяйства одни лица присваивают те или иные вещи, относясь к ним как к своим собственным, а для всех других лиц эти вещи становятся чужими. При этом фактические, экономи-

ческие **отношения присвоения (собственности)** получают юридическое оформление и приобретают общеобязательное значение с помощью **различных имущественных прав**, прежде всего вещных. Типичным правом такого вида является **право собственности** на вещь, которое становится основным, центральным, хотя и далеко не единственным вещным правом.

Ведь одним правом собственности, по словам И.А. Покровского, «мог бы удовлетвориться только разве самый примитивный экономический быт»<sup>1</sup>. Хозяйственное развитие неизбежно требует и **иных юридических форм**, которые обеспечивали бы экономически необходимое и вместе с тем юридически прочно защищенное **участие одного лица в праве собственности другого лица** на такие важнейшие вещи, как земельные участки и другие объекты недвижимости. Данная самой природой естественная ограниченность объектов земельной собственности, использование которых необходимо в любой человеческой деятельности, в сочетании с монополией их собственников становится препятствием для экономического развития.

Поэтому с появлением капиталистического товарного хозяйства в континентальной Европе была отвергнута феодальная идея «разделенной», или «расщепленной», собственности, которая позволяла нескольким лицам (сюзерену, вассалу и в определенной мере крестьянам-арендаторам) одновременно считаться собственниками одного и того же земельного участка. Она получила здесь замену в виде теории **ограниченных вещных прав** на землю (недвижимость), согласно которой у такого объекта может быть только один собственник, а другие пользователи могут иметь на него лишь ограниченные вещные или обязательственные права<sup>2</sup>.

Вещные права неизвестны англо-американскому праву, где в силу исторических причин вся земля считается находящейся в собственности короны (штата), а частные лица могут иметь в отношении недвижимости (*real property*) лишь разнообразные **титулы** (*estates*, или *title to land*, и *interests*) по «общему праву» и по «праву справедливости» (*legal estates, equitable estates and interests*). Эти титулы порождают для своих субъектов различные **права владения** (*rights to possession*), которые и составляют объект судебной защиты. Данное положение

<sup>1</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2009. С. 207.

<sup>2</sup> Основоположниками этой теории являются германские пандектисты А.Ф.Ю. Тибо, создавший основы учения о вещном праве, и Г.А. Хайсе, обосновавший разделение вещных и обязательственных прав (подробнее об этом см.: Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. II. М.: Статут, 2004. С. 116–122).

подтверждает тот непреложный факт, что однородные экономические отношения получают различное правовое оформление прежде всего в зависимости от особенностей национального исторического и культурного развития того или иного правового порядка.

В нашей стране в советский период в связи с национализацией земли и упразднением понятия «недвижимость», а также с установлением плано-организованного имущественного оборота надобность в категории вещных прав отпала. На смену ей пришли различные «виды» и «формы» права собственности (по своей сути во многом напоминавшие феодальные юридические конструкции). Неизбежное возрождение этой категории, последовавшее в новом российском гражданском законодательстве, натолкнулось на отсутствие общепризнанного понимания вещных прав, явившееся прямым следствием забвения классического учения о вещных правах<sup>1</sup>. С этим связана и сохраняющаяся до сих пор недооценка их значения в регулировании имущественных отношений.

Изложенным объясняется то положение, что в современном отечественном гражданском праве подотрасль вещного права полностью еще не сформирована, а ряд необходимых институтов и норм пока отсутствует<sup>2</sup>. Оно отражено в содержании и даже в наименовании Раздела II ГК «Право собственности и другие вещные права», в котором по-прежнему преобладают нормы о праве собственности. Имеются теоретические споры даже относительно юридической природы отдельных имущественных прав (в частности, оспаривается вещная природа прав залогодержателя и распространены утверждения о вещной природе прав арендатора недвижимости).

Разрешить отмеченные проблемы призвана новая редакция Раздела II ГК, названного «Вещное право», до сих пор остающаяся законопроектом. В ней содержатся общие положения о понятии, об объектах и видах вещных прав, об их установлении, осуществлении, о прекращении и защите, а также специальные нормы о праве собственности и об отдельных видах ограниченных вещных прав. Принятие этих правил остается насущным требованием современного законодательного развития.

## 2. Признаки вещного права

Вещные права создают **особый гражданско-правовой режим**, отличающийся от режима обязательственных и других имуществен-

---

<sup>1</sup> Подробнее о развитии института вещных прав см.: *Суханов Е.А.* Вещное право: Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. Гл. 1.

<sup>2</sup> См.: Концепция развития гражданского законодательства РФ. Разд. IV.

ных прав. В сравнении с традиционно противопоставляемыми им обязательственными правами режим вещных прав характеризуется **«юридической прочностью»**, обеспеченностью. Она выражается прежде всего в том, что вещное право заключает в себе известную **власть над вещью**, не зависящую от смены ее собственника (владельца), тогда как в обязательственных отношениях по пользованию чужой вещью власть кредитора распространяется на **поведение** обязанного лица (должника), а не на его объект (вещь).

Вещное право дает возможность управомоченному лицу удовлетворить свои потребности **собственными действиями**, тогда как в обязательственных отношениях они удовлетворяются только с помощью действий обязанных лиц. По справедливому замечанию К.П. Победоносцева, «имея власть над вещью, я имею вещь приобретенную, я приобрел саму вещь; имея требование по поводу вещи, я имею только право на приобретение вещи. Первое есть осуществленное право на вещь, второе — осуществимое право на вещь»<sup>1</sup>.

Поэтому основной способ защиты нарушенного вещного права составляет требование о возврате (передаче) управомоченному лицу самой **вещи в натуре**, а в обязательственных отношениях ему по общему правилу приходится удовлетвориться лишь **компенсацией убытков**. Практическое различие режима вещных и обязательственных прав почувствовали на себе, например, «обманутые дольщики», надеявшиеся стать собственниками квартир непосредственно после уплаты денег «застройщику», а не после реального создания этих объектов и их передачи в собственность «дольщиков». Уже из этого становится очевидной необходимость ясного представления об особенностях вещных прав.

Вещные права характеризуются следующими основными чертами.

**Во-первых**, они устанавливают хозяйственное **господство лица над вещью**, а не над поведением другого, обязанного лица (что характерно для обязательственных прав). Они юридически оформляют непосредственное **отношение лица к вещи**, дающее ему возможность использовать данную вещь в своих интересах без участия иных лиц, независимо от совершения ими каких-либо действий. В обязательственных отношениях управомоченное лицо может удовлетворить свой интерес лишь с помощью определенных действий обязанного лица (по передаче имущества, производству работ, оказанию услуг и т.д.).

---

<sup>1</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. С. 83.

**Во-вторых**, юридическую специфику вещного права составляет его **абсолютный характер**, ведь оно определяет связи управомоченного лица со всеми другими (третьими) лицами, а не с конкретным обязанным лицом (что характерно для обязательственных прав, являющихся в силу этого относительными по своей юридической природе). Абсолютность вещных прав обусловлена как раз тем, что они закрепляют отношение лица к вещи, а не к другим лицам, исключая для всех них возможность препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи либо воздействовать на вещь без его разрешения.

**В-третьих**, абсолютный характер вещных прав делает необходимой их гражданско-правовую защиту с помощью особых **вещно-правовых исков**, которые также могут быть направлены против любых лиц, поскольку любое лицо может стать нарушителем вещного права (тогда как нарушителем обязательственного права может стать только конкретное обязанное лицо, к которому и будет обращен соответствующий обязательно-правовой иск).

Правда, в соответствии со ст. 305 ГК вещно-правовые иски могут предъявлять и субъекты обязательственных прав, обладающие вещным правомочием **владения** в отношении чужой вещи (арендаторы, перевозчики, хранители и т.п.). Но вместе с тем субъект вещного права не сможет воспользоваться обязательно-правовым иском, что говорит о сохранении некоторой дифференциации средств защиты вещных и обязательственных прав.

**В-четвертых**, объектом вещных прав могут быть только **индивидуально-определенные вещи**, ибо осуществление хозяйственного господства невозможно в отношении неиндивидуализированного, абстрактно представляемого имущества. Следовательно, вещи, определенные родовыми признаками, не могут быть объектами вещных прав, а гибель (уничтожение) конкретной вещи автоматически прекращает и вещное право на нее. Объектами вещных прав, в том числе права собственности, не могут являться другие имущественные права (не на вещи, а на поведение обязанных лиц), которые не имеют абсолютного характера и не могут защищаться вещными исками (ибо иск о возврате или об истребовании права, а не вещи абсурден).

**В-пятых**, абсолютный характер вещных прав, действующих в отношении всех третьих лиц, предполагает их **осведомленность** о содержании и видах таких прав. В свою очередь из этого вытекает необходимость **исчерпывающего определения в законе** как видов (перечня) вещных прав, так и их содержания. Такая императивная по характеру регламентация исключает какие-либо возможности появления новых,

неизвестных закону видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания их субъектами. Это положение составляет основополагающий **принцип «закрытого перечня»** (*numerus clausus*) вещных прав, коренным образом отличающий их от договорных (обязательственных) прав.

Ведь в относительных (обязательственных) отношениях стороны как частные собственники (товаровладельцы) связаны лишь друг с другом, а их регламентация носит по преимуществу диспозитивный характер. Поэтому их участники могут создать права, не предусмотренные никаким законом (п. 1 ст. 8 ГК), а содержание обязательственных прав, возникающих из договоров, обычно определяется усмотрением сторон, которые могут варьировать его в конкретных ситуациях (принцип свободы договоров). Например, арендатор в зависимости от соглашения с арендодателем может иметь или не иметь правомочия распоряжения арендованной вещью (путем сдачи ее в субаренду, перенайма, отдачи арендных прав в залог и т.п.) (п. 2 ст. 615 ГК), тогда как обладатель сервитутного или залогового права никоим образом не может изменить его содержание даже по соглашению с собственником вещи.

**В-шестых**, в российском праве пока отсутствует еще один традиционный признак вещных прав — их **преимущество** в применении перед обязательственными правами (**принцип приоритета**). Согласно этому принципу обязательственное право должно уступать вещному при их коллизии (столкновении): например, арендатор вещи как субъект обязательственного права не может противопоставлять свое право ее сервитуарию — субъекту вещного сервитута. Правда, по действующему праву арендатор вещи как ее **законный владелец** может защищаться вещным иском даже против ее собственника (ст. 305 ГК), хотя в силу договора аренды он должен был бы предъявлять к собственнику-арендодателю иск о нарушении условий договора (п. 3 ст. 611 ГК). Тем не менее в силу ч. 1 ст. 398 ГК обязательственное право требования передачи проданной вещи покупателю уступает вещному праву собственности на нее в случае их коллизии.

Можно констатировать, что современный российский правопорядок утратил некоторые из классических признаков вещных прав. Это затрудняет их разграничение с обязательственными правами и дает некоторые основания для их смешения и даже отрицания практической значимости выделения категории вещных прав. В связи с этим Концепция развития гражданского законодательства РФ и разработанный на ее основе проект новой редакции Раздела II ГК предусматривают

**восстановление принципа преимущества** вещных прав и особенностей их **вещно-правовой защиты** (последнюю предполагается сделать принципиально недоступной для обладателей обязательственных и иных невещных титулов на имущество)<sup>1</sup>. Их законодательное закрепление должно привести к окончательному признанию вещного права отдельной, самостоятельной подотраслью российского гражданского права, построенной на классических (пандектных) основаниях.

Суммируя изложенное, можно сказать, что ***вещным правом является предусмотренное законом абсолютное субъективное гражданское право лица, предоставляющее ему возможность непосредственного господства над индивидуально-определенной вещью и отстранения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками преимущественно перед другими и имущественными правами.***

### 3. Объекты вещного права

Объектами вещных прав признаются только **вещи**, причем **индивидуально-определенные**. Вещи, определяемые родовыми признаками (например, партии однородных товаров) становятся объектами вещных прав (в том числе права собственности) только **после их индивидуализации** (путем помещения на склад по описи и т.п.). Ранее этого они не могут находиться в чем-либо владении и стать предметом хозяйственного господства.

В отличие от объектов вещных прав объектами обязательственных прав могут быть и вещи, определенные родовыми признаками (например, в обязательстве поставить определенное количество однородных товаров), и часть вещи (например, при найме части полезной площади нежилого помещения для размещения киоска), и даже «будущие вещи», которые еще только будут созданы или приобретены их владельцами для отчуждения по договорам (например, оборудование, которое предстоит изготовить и отгрузить по договору поставки, или жилые квартиры, которые предстоит построить, сдать в эксплуатацию и зарегистрировать в соответствии с условиями «договора долевого строительства»), и имущественные права (например, в виде «безналичных денег» или «бездокументарных ценных бумаг»).

Вещно-правовой **принцип специализации**, требующий строгой **индивидуализации** объекта вещных прав, препятствует признанию объектом права собственности «имущества» в целом или находящихся в его

---

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства РФ. С. 76–78.

составе имущественных прав («бестелесных вещей») либо обязанностей. Имущество составляет единый комплекс лишь **для целей оборота**, т.е. в обязательственных отношениях (например, при совершении сделок по продаже или аренде предприятия) либо в случаях универсального правопреемства (при реорганизации юридических лиц или наследовании после смерти гражданина). При его непосредственном использовании собственником или субъектом иного вещного права, т.е. **в статике** имущественных отношений, сразу же проявляются различия правового режима отдельных составляющих его объектов (вещей, прав и обязанностей).

С этих позиций следует также отметить, что **земля и другие природные ресурсы** не являются индивидуально-определенными вещами и потому не могут стать объектами права собственности в гражданско-правовом смысле. Объектами вещных прав могут быть лишь отдельные **земельные участки**, прошедшие государственный учет (юридически индивидуализированные недвижимые вещи), или участки недр. Правовой режим земли и других природных ресурсов регламентируется нормами **публичного права** (земельного и природоресурсного), которое регулирует их использование и охрану как «основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» (п. 1 ст. 9 Конституции РФ и ст. 3 ЗК). Поэтому попытки их рассмотрения в качестве «общенародного достояния» или «всенародной собственности» путем придания им особого гражданско-правового режима выходят за рамки гражданского права, ибо такой режим может быть только **публично-правовым**.

#### 4. Виды вещных прав

Категорией вещных прав охватываются:

**во-первых, право собственности** — наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее своим субъектам максимальные (хотя и отнюдь не безграничные) возможности использования принадлежащих им вещей. Оно является основным, наиболее важным, но не единственным вещным правом;

**во-вторых, иные, ограниченные** (по сравнению с содержанием права собственности) **вещные права** (*iure in re aliena* — право на чужие вещи).

Действующий закон (ст. 216 ГК) называет в числе вещных прав:

— право **пожизненного наследуемого владения** и право **постоянно-го (бессрочного) пользования** земельными участками, находящимися в публичной собственности (ст. 265 и п. 1 ст. 268 ГК);

– **сервитуты** на земельные участки (ст. 274 ГК), здания и сооружения (ст. 277 ГК);

– право **хозяйственного ведения** и право **оперативного управления** имуществом комплексом собственника, чаще всего публичного (ст. 294–296 ГК);

– кроме того, п. 2 ст. 1137 ГК и ст. 33 ЖК признают вещным право **пользования чужим жилым помещением** в силу завещательного отказа.

Все эти права связаны с использованием объектов **недвижимости** и в силу этого подлежат государственной регистрации, что позволяет говорить о **принципе публичности** вещных прав.

Относительно конкретного перечня ограниченных вещных прав существуют теоретические разногласия. По классическим представлениям, помимо названных к вещным относятся **права залогодержателей** (причем не только в залоге недвижимости – ипотеке, но даже и в залоге имущественных прав) и **преимущественное право покупки** недвижимости, а также утраченное нашим правом **право застройки** и некоторые иные права (предусмотренные проектом новой редакции Раздела II ГК). В отечественной доктрине вещная природа прав залогодержателя оспаривается, зато вещными нередко признаются права арендатора недвижимости.

Необходимо также указать, что **право оперативного управления** и **право хозяйственного ведения** имуществом собственников ни в коей мере не соответствуют классическим представлениям о вещном праве. Их субъектами могут быть исключительно юридические лица – несобственники (унитарные предприятия и учреждения), ставшие порождением плановой, огосударствленной экономики. Их права на чужое имущество в виде **имущественных комплексов**, дающие возможность говорить об их имущественной обособленности и самостоятельной гражданской правосубъектности, имеют во многом искусственный характер, а их содержание подлежит по крайней мере унификации и переработке (подробнее о них см. § 3 гл. 18 учебника).

## § 2. Владение и владельческая защита

### 1. Понятие и юридическая природа владения

Непосредственное господство над вещью предполагает **владение** ею (в том числе обладание движимой вещью). Оно может основываться на каком-либо юридическом основании (**титуле**), например, на праве собственности, договоре аренды или хранения (**законное, или титульное, владение**) либо не иметь такого основания (**фактическое,**

**беститульное владение**), например, временное владение находкой или угнанным автомобилем.

Титульное владение не является самостоятельным вещным правом, а обычно представляет собой **правомочие** (составную часть) других вещных и обязательственных прав, в этом смысле не имеющее самостоятельного значения. Вместе с тем оно ведет к признанию субъектов таких прав (в том числе обязательственных прав аренды, хранения и др.) **законными (титульными) владельцами** вещей и предоставлению им вещно-правовой защиты. Правда, владелец чужой вещи по договору должен получать вещную защиту только от посягательств на нее со стороны третьих лиц, не являющихся его контрагентами по договору об использовании вещи, т.е. имеет «право защищать (правда, в своих интересах) сферу **чужого** фактического господства»<sup>1</sup>. При нарушении же условий договора контрагентом владение защищается обязательно-правовым, а не вещным иском (ст. 398 ГК).

Однако в некоторых случаях закон защищает и **фактическое владение** вещью, не опирающееся на какое-либо правовое основание, хотя и только против других лиц, также не имеющих титула на нее (п. 2 ст. 234 ГК). Следует признать, что в такой ситуации фактический (беститульный) владелец с помощью вещно-правовых исков защищает уже **свое** господство над вещью, которое нельзя смешивать с законным владением чужой вещь в рамках обязательственных отношений. Более того, провладев вещь некоторое время, ее фактический владелец, не имеющий на это законного основания, может стать ее титульным собственником на основании предусмотренных ст. 234 ГК правил о **приобретательной давности** (в силу которой, по меткому выражению Г. Дернбурга, фактическое владение «время возводит в право»). Это обстоятельство придает фактическому владению известное юридическое значение, хотя и не превращает его в самостоятельное вещное право<sup>2</sup>.

Вопрос о том, является ли фактическое владение **правом** или **фактом**, еще в XIX в. стал предметом длительной дискуссии. Ф.К. фон Савиньи, Г. Дернбург, Б. Виндшайд и их последователи рассматривали владение как сугубо фактическую власть лица над вещью, **фактическое отношение**, однако подлежащее правовой защите от самоуправных посягательств. Р. фон Иеринг

<sup>1</sup> Покровский И.А. Указ. соч. С. 234.

<sup>2</sup> См.: Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 199. Противоположное мнение см.: Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. 2-е изд. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2002. С. 17 и сл.