

Е.А. СУХАНОВ

ВЕЩНОЕ ПРАВО

Научно-познавательный очерк



УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1
С 91

Суханов Е.А.
С 91 **Вещное право:** Научно-познавательный очерк. — М.: Статут, 2017. — 560 с.

ISBN 978-5-8354-1320-1 (в пер.)

Настоящая работа посвящена понятию, системе и основным институтам вещного права — основополагающей подотрасли гражданского (частного) права, все еще не получившей должного развития и законодательного оформления в действующем российском гражданском законодательстве. В ней анализируются как теоретические взгляды относительно права собственности и других вещных прав, так и их воплощение и развитие в отечественном праве, а также в правоприменительной практике. Значительное внимание уделено сравнительно-правовым аспектам рассматриваемой проблематики — законодательному и теоретическому оформлению вещного права в континентально-европейском (главным образом в германском) и в англо-американском праве, а также освещению исторического развития доктрины вещного права. Особое место занимает анализ соответствующих положений Концепции развития гражданского законодательства РФ и основанных на них предложений по реформированию отечественного вещного права. В качестве приложения даны Концепции развития законодательства о вещном праве и подготовленный на их основе вариант законопроекта новой редакции раздела II ГК РФ о вещном праве (переработанный для планировавшегося ранее второго чтения в Государственной Думе РФ).

Книга рассчитана на юристов, изучающих и преподающих проблемы гражданского, в том числе вещного, права, и на тех, кто связан с их практическим применением. Она может быть использована как в научной и законопроектной работе, так и в преподавании гражданского права при подготовке бакалавров, магистров и аспирантов, а также в деятельности практикующих юристов, которым необходимы углубленные знания вещного права.

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-1320-1

© Суханов Е.А., 2016
© Статут, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	8
--------------------------	---

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ

ГЛАВА 1. ВЕЩНОЕ ПРАВО В ПРАВОВОЙ СИСТЕМЕ	14
§ 1. Вещное право в системе гражданского права	14
1. Вещное право как подотрасль гражданского права	14
2. Генезис вещного права в европейском континентальном праве	17
§ 2. Права владения в англо-американском праве	25
1. «Права собственности» в англо-американском праве	25
2. Титулы на недвижимость (земельные участки) в англо-американском праве	28
§ 3. Вещное право в российском гражданском праве	32
1. Вещное право в дореволюционном российском праве	32
2. Вещное право в советском гражданском праве	35
3. Вещное право в современном гражданском праве Российской Федерации	39
 ГЛАВА 2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ	 44
§ 1. Понятие вещного права	44
1. Признаки вещных прав и принципы вещного права	44
2. Различия вещных и обязательственных прав	52
§ 2. Виды вещных прав	61
1. Отдельные виды вещных прав и их классификация	61
2. Юридическая природа владения	66
 ГЛАВА 3. ОБЪЕКТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ	 70
§ 1. Вещи как объекты вещных прав	70
1. Понятие вещей в гражданском праве	70
2. «Бестелесные вещи» (права) как объекты гражданских прав	72
3. Особенности гражданско-правового режима отдельных видов вещей	80
§ 2. Недвижимые вещи как объекты вещных прав	84
1. Понятие и виды недвижимых вещей. «Недвижимости по природе»	84

2. «Недвижимости по закону» и «недвижимости по назначению»89
3. Жилые и нежилые помещения как недвижимые вещи94
4. Предприятие как объект гражданских прав97

Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Глава 4. Собственность и право собственности	103
§ 1. Экономические и юридические отношения собственности	103
1. Собственность как экономико-правовая категория	103
2. Формы собственности и право собственности	110
§ 2. Право собственности как юридическая категория	120
1. Понятие и содержание права собственности	120
2. «Доверительная собственность» (траст)	129
Глава 5. Приобретение и прекращение права собственности	140
§ 1. Общие положения о приобретении и прекращении права собственности	140
1. Основания и способы приобретения права собственности	140
2. Прекращение права собственности	142
§ 2. Первоначальное приобретение права собственности	144
1. Приобретение права собственности на самовольную постройку	144
2. Приобретение права собственности по давности владения	148
§ 3. Производное приобретение права собственности	152
1. Передача движимой вещи	152
2. Приобретение права собственности на недвижимость по договору	156
Глава 6. Особые гражданско-правовые режимы отношений собственности	161
§ 1. Право общей собственности	161
1. Понятие и особенности права общей собственности	161
2. Виды права общей собственности	165
3. Особенности гражданско-правового режима общей долевой собственности	167

4. Особенности гражданско-правового режима общей совместной собственности	171
5. Особые гражданско-правовые режимы общей (долевой) собственности	173
§ 2. Жилищная собственность	177
1. Понятие и виды жилищной собственности	177
2. Особенности правового режима «подлинной жилищной собственности»	180
3. «Жилищная собственность» как разновидность общей долевой собственности	183
4. «Жилищная собственность» в российском праве	186
§ 3. Особенности права собственности юридических лиц и публично-правовых образований	188
1. Особенности права собственности юридических лиц	188
2. Особенности права собственности публично- правовых образований	192
3. Проблема правового режима «всенародного достояния»	200

Раздел III. ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Глава 7. ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА КАК ПРАВА

на чужие недвижимые вещи	206
§ 1. Понятие ограниченного вещного права	206
1. Ограниченное вещное право и право собственности ...	206
2. Основные признаки и понятие ограниченных вещных прав	208
3. Ограниченные вещные права в современном российском праве	210
§ 2. Отдельные виды ограниченных вещных прав	215
1. Вещные права по использованию земельных участков	215
2. Вещные права по использованию жилых помещений	220
3. Обеспечительные вещные права	224
4. Преимущественное право покупки недвижимой вещи	229
5. Права на хозяйствование с имуществом публичного собственника	232
6. Дифференциация права оперативного управления	235

§ 3. Ограниченные вещные права и модернизация ГК РФ	242
1. Развитие действующей системы ограниченных вещных прав	242
2. Право застройки	243
3. Иные ограниченные вещные права <i>de lege ferenda</i>	248

Раздел IV. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ВЕЩНЫХ ПРАВ

Глава 8. Гражданско-правовые способы защиты вещных прав	251
§ 1. Понятие и основные гражданско-правовые способы защиты вещных прав	251
1. Гражданско-правовая охрана и защита вещных прав....	251
2. Гражданско-правовая защита вещных прав от неправомерных действий публичной власти	256
§ 2. Вещно-правовые иски	260
1. Виндикационный иск	260
2. Особенности виндикационной защиты вещных прав на недвижимость	269
3. «Конкуренция исков» при защите вещных прав.....	275
4. Негаторный иск	281

Раздел V. ПРОБЛЕМЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ВЕЩНОМ ПРАВЕ

Глава 9. Основные направления реформирования российского вещного права.....	285
§ 1. Проблемы развития вещного права как подотрасли гражданского права	285
1. Развитие законодательной основы вещного права	285
2. Реформирование общих положений о вещном праве.....	291
3. Новая система ограниченных вещных прав.....	295
§ 2. Реформирование отдельных институтов вещного права.....	298
1. Гражданско-правовая регламентация владения и владельческой защиты	298
2. Реформирование положений о праве собственности....	301
3. Реформирование традиционных видов ограниченных вещных прав	307

4. Новые виды ограниченных вещных прав пользования чужой недвижимостью	310
5. Ограниченные вещные права по приобретению чужой недвижимости и получению ценности из нее.....	318
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	323
ЛИТЕРАТУРА	328

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Указ Президента Российской Федерации «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» (<i>извлечение</i>)	340
Приложение 2. Концепция развития законодательства о вещном праве (<i>проект</i>)	342
Приложение 3. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (<i>извлечение</i>).....	436
Приложение 4. Проект Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (ко второму чтению) (<i>извлечение</i>)	466