

ПРЕДИСЛОВИЕ

Вещное право составляет фундамент гражданско-правового регулирования, который в современном отечественном правопорядке, пользуясь строительной терминологией, до сих пор остается не только незавершенным, но в некоторых важных отношениях еще и не до конца спроектированным. С сожалением можно констатировать сохранение актуальности оценки, данной Г.Ф. Шершеневичем еще в конце XIX в.: «Рассматривая результаты сделанных исследований в области вещного права, мы должны заметить, что эта часть гражданского права менее всего разработана в современной русской литературе»¹.

В советское время вещное право как научная и законодательная категория отсутствовало; оно было сведено исключительно к праву собственности, на котором основывался тогдашний крайне обедненный и упрощенный гражданский оборот. Более того, при отпадении других вещных прав право собственности стало не только центральным, но и крайне политизированным и идеологизированным правовым институтом, основанным на фактическом отождествлении экономических отношений собственности (присвоения) и юридических положений о праве собственности. Это придало ему чужеродные черты не только политэкономического, но даже философского характера, а серьезный юридический анализ его содержания и применения вынужденно отошел на второй план и был существенно «разбавлен» политэкономическими рассуждениями, которыми изобиловали ставшие уже классическими труды С.Н. Братуся, А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина и других корифеев советской цивилистики. К сожалению, в этом русле до сих пор следуют многие современные отечественные исследования права собственности.

Этим объясняется то обстоятельство, что предпринятая в новом гражданском законодательстве, прежде всего в Гражданском кодексе РФ 1994 г., попытка восстановления вещных прав натолкнулась на стереотипы, с одной стороны, отторгающие классические вещно-правовые подходы (что, к сожалению, характерно для многих современных отечественных доктринальных исследований), а с другой стороны, препятствующие их использованию в важнейшей сфере земельных отношений, на которую они главным образом и рассчитаны (что наиболее характерно для Земельного кодекса РФ, который в п. 3 ст. 3 фактически превратил гражданско-правовое регулирование имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению зе-

¹ Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М.: Статут, 2003. С. 159.

мельными участками в исключительно субсидиарное, дополнительное по отношению к их публично-правовой регламентации земельным и «природоресурсным» правом).

В результате этого сложилась парадоксальная ситуация: в самой основе правового оформления развивающегося рыночного хозяйства находятся категории и представления, во многом сформировавшиеся в прежней социально-экономической системе — в условиях максимально огосударственной экономики, в том числе исключительной собственности государства на земельные ресурсы. Предложения о кардинальном реформировании сферы вещного права, закрепленные в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и в проекте новой редакции раздела II Гражданского кодекса РФ, после их принятия Государственной Думой РФ 27 апреля 2012 г. в первом чтении в составе тогда еще единого законопроекта об изменениях ГК РФ на протяжении нескольких лет остаются без движения и по сути без какого-либо внимания законодателя. Между тем в Земельный кодекс РФ постоянно вносятся весьма серьезные поправки и изменения, в том числе касающиеся сферы гражданского права, не только не согласованные с намеченными изменениями ГК РФ, но иногда даже прямо противоречащие им¹. Тем самым искусственно консервируется ситуация, препятствующая нормальному вещно-правовому регулированию отношений по использованию земельных участков как важнейшего вида недвижимости, составляющего основу гражданского оборота.

В таких условиях необходимым становится как серьезное теоретическое осмысление давно сложившегося, но основательно подзабытого у нас учения о вещном праве, так и его систематизированное изложение, учитывающее современные отечественные реалии, в том числе активно развивающуюся правоприменительную практику, а также наиболее близкий опыт вещно-правовой регламентации, сложившейся в высокоразвитых правовых порядках европейского континентального (прежде всего пандектного) типа. В связи с этим необходимо отметить, что в последние годы в российской цивилистической науке появились глубокие монографические исследования проблем вещного права, в том числе посвященные ограниченным вещным правам и правовому режиму недвижимости (в частности, работы И.А. Емелькиной, А.В. Копылова, А.Д. Рудокваса, С.А. Си-

¹ Очередные «порции» таких кардинальных изменений в ЗК РФ были приняты Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ (СЗ РФ. 2014. № 30 (ч. I). Ст. 4218), т.е. спустя более двух лет после принятия Госдумой РФ в первом чтении законопроекта о новой редакции ГК РФ, что ясно показывает пренебрежительное отношение отечественного законодателя к предполагаемой реформе вещного права.

нищина, К.И. Скловского, В.В. Чубарова и других ученых), а также ряд серьезных аналитических статей по этой проблематике, в том числе подготовленных молодыми авторами. Это дает основания для оптимистической оценки перспектив развития учения о вещном праве в отечественной цивилистике.

Автор настоящей работы не может поэтому разделить уничтожающие оценки В.А. Белова, данные им в учебном пособии (!) по вещному праву, как нынешней российской цивилистике в целом, так и ее исследованиям в области вещного права: сформулировав в достаточно резких выражениях свое общее критическое отношение ко всей современной цивилистической литературе, названный автор начал затем даже «подозревать современную цивилистику то ли в мошенничестве, то ли в импотенции»¹. Сделанное им при этом изъятие для трудов автора настоящей работы и его коллег по кафедре гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова далее вполне «компенсировано» их беспощадной критикой. Это заставляет вспомнить хрестоматийную и не менее убийственную характеристику, данную гоголевским Собакевичем «элите» губернского города NN: «Я их знаю всех; это всё мошенники, весь город там такой: мошенник на мошеннике сидит и мошенником погоняет. Все хриstopродавцы. Один там только и есть порядочный человек: прокурор; да и тот, если сказать правду, свинья». Очевидно, что подобного рода публичные оценки не только далеки от действительности, но в значительной мере характеризуют и самого их автора.

Стоит обратить внимание и на то, что в ходе обсуждения содержащихся в Концепции развития гражданского законодательства РФ и в проекте новой редакции ГК РФ предложений по кардинальному обновлению российского вещного права как в профессиональных юридических кругах, так и в предпринимательском сообществе и в некоторых министерствах возникло немало вопросов относительно целесообразности этих нововведений, особенно защиты фактического владения и системы ограниченных вещных прав, включающей право застройки. Высказывались прямые и завуалированные сомнения в необходимости «рецепции» в российский правовой порядок «германской системы» вещного права и сожаления относительно невозможности заимствования гораздо более «простых» и «удобных» институтов английского права, которое якобы столь «удачно», хотя и весьма ограничено, было использовано при модернизации общих норм ГК РФ о договорном праве.

¹ Белов В.А. Очерки вещного права: Научно-poleмические заметки: Учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2015. С. 8–12.

Несомненно, что для развивающегося российского права важное значение приобретает сравнительно-правовое изучение опыта зарубежных правовых порядков. Исторически («генетически») наиболее близким из них является германское гражданское право, в котором родилась и успешно развивалась сама категория вещных прав и ее научное обоснование, во многом воспринятые еще дореволюционным российским правом. Ставшие теперь модными у некоторых отечественных юристов разговоры о неких заведомых «преимуществах» англо-американского права в сравнении с европейским континентальным (и уж во всяком случае, с российским) правом в отношении вещного права несколько поутихли в связи с крайне неудачными попытками «внедрения», или «введения», в отечественное гражданское законодательство института траста (хотя энтузиасты этого подхода не оставляют попыток ввести в российское право институт «бенефициарного владения» хотя бы для рынка ценных бумаг и банковской сферы).

Следовательно, при определении путей развития российского гражданского права и его отдельных институтов и подотраслей необходимы знание и понимание основ их правового оформления в различных правовых системах, позволяющие сделать объективные выводы о целесообразности использования тех или иных подходов. Поэтому в настоящей работе значительное место отведено освещению гражданско-правового регулирования вещных отношений в зарубежном праве, включая его доктринальное осмысление. Сравнительно-правовой анализ представляется неизбежным в современных условиях, когда национально-правовое развитие в силу многих причин не может осуществляться изолированно, как это имело место в предшествующем отечественном правовом порядке.

Вместе с тем настоящая книга представляет собой определенный итог многолетней работы автора в области вещного права, начавшейся с публикаций, посвященных союзному и российскому законам о собственности 1990 г.¹ Автору довелось принимать непосредственное участие в разработке этих законов, положивших начало кардинальному реформированию российского гражданского права. Затем последовала деятельность в рабочих группах по созданию Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. и части первой Гражданского кодекса РФ 1994 г., закрепивших первые результаты работы над новым гражданским правом современной России. После этого автор участвовал в деятельности рабочих групп, созданных Советом при

¹ Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991; *Он же*. Российский закон о собственности: Научно-практический комментарий. М.: БЕК, 1993.

Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства для разработки Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе 2003 г. и Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации 2009 г., которые наметили пути необходимого развития и совершенствования отечественного вещного права. Автор был участником основной рабочей группы по разработке проекта новой редакции Гражданского кодекса РФ (2010–2012 гг.) и сводной рабочей группы по обсуждению поправок и предложений, поступивших после принятия этого законопроекта Государственной Думой РФ в первом чтении.

Участие в этой законопроектной работе дало возможность наглядно проследить эволюцию законодательных подходов к вещно-правовому регулированию в развивающемся российском праве и достаточно адекватно оценить его содержание исходя не только из собственных теоретических воззрений (что свойственно многим современным доктринальным исследованиям в рассматриваемой области). Работа в перечисленных группах и постоянное общение с их участниками — выдающимися представителями отечественной цивилистики (в числе которых необходимо назвать А.Л. Маковского, Г.Е. Авилова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.А. Дозорцева, Г.Д. Голубова, Ю.Х. Калмыкова, С.А. Хохлова, В.Ф. Яковлева и других членов Совета Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ), которых автор всегда вспоминает с неизменной признательностью, стали основным источником его творческих усилий и в наибольшей мере способствовали формированию развиваемых им взглядов и подходов относительно вещного права, которые ему удастся воплотить в научной и учебной литературе.

Поскольку данная работа носит научно-познавательный характер, полезным представляется ознакомление читателя с упомянутыми выше концепциями развития законодательства и подготовленным на их основе вариантом проекта новой редакции раздела II ГК РФ о вещном праве (подготовленном для планировавшегося ранее второго чтения в Государственной Думе РФ), тексты которых приводятся в конце настоящей книги. Автор уверен в неизбежности законодательного закрепления (в том или ином виде) основных идей этого законопроекта, поскольку им оформляется подход, основанный на многолетнем отечественном и зарубежном опыте и вполне отвечающий как современным, так и формирующимся потребностям правового и экономического развития страны. Поэтому его основные положения, определяющие главный вектор законодательного развития в этой важнейшей сфере общественных отношений, в необходимой мере использованы и отчасти прокомментированы в настоящей работе.

Автор надеется на использование этой книги в учебном процессе юридических вузов при подготовке бакалавров, магистров и аспирантов в области гражданского (частного) права, а также при изучении и дальнейшей разработке проблем вещного права юристами, занимающимися как научными исследованиями, так и правоприменительной практикой.

Москва, август 2016 г.

Профессор Е.А. Суханов

РАЗДЕЛ I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ

ГЛАВА 1. ВЕЩНОЕ ПРАВО В ПРАВОВОЙ СИСТЕМЕ

§ 1. вещное право в системе гражданского права

1. вещное право как подотрасль гражданского права

Вещное право — одна из главных подотраслей гражданского (частного) права, которая охватывает нормы о правах конкретных лиц на вещи — традиционные и наиболее распространенные объекты гражданских правоотношений. Возникающие на основе этих норм субъективные вещные права оформляют и закрепляют *принадлежность вещей* (материальных, телесных объектов) субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, статику имущественных отношений, регулируемых гражданским правом. Этим они отличаются от обязательственных прав, оформляющих переход как вещей, так и иных объектов гражданских правоотношений от одних их участников (субъектов) к другим (динамику имущественных отношений, т.е. собственно гражданский оборот), а также от исключительных прав, имеющих объектом не вещи, а нематериальные результаты творческой деятельности либо средства индивидуализации товаров и их производителей.

Установление прав конкретных лиц на вещи как основные, главные объекты экономической деятельности составляет важнейшее условие функционирования всякого хозяйства, основанного на началах свободного товарообмена. В рамках такого хозяйства одни лица присваивают те или иные вещи, относясь к ним как к своим, а для всех других лиц эти вещи становятся чужими. Нормы о вещных правах закрепляют эти фактические (экономические) отношения, придавая им общеобязательное, юридическое (гражданско-правовое) значение. Поэтому субъективное вещное право, и прежде всего право собственности, как отмечал крупнейший отечественный цивилист и романист И.А. Покровский, «отнюдь не является для человечества исконным и, так сказать, прирожденным: оно созидалось с трудом путем медленного исторического процесса. Оно было одним из первых требований развивающейся личности, и создание его явилось в реальной исторической обстановке прошлого важнейшей победой

для этой последней»¹, обеспечив материальную основу для всей ее деятельности.

Фактические (экономические) отношения присвоения обычно рассматриваются как отношения собственности на вещи и иные результаты человеческой деятельности. С помощью различных имущественных, прежде всего вещных, прав они получают *юридическое* оформление. Типичным правом такого вида является право собственности на вещь, которое становится основным, 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»². Таковым, например, был феодальный порядок землепользования, юридически оформлявшийся путем признания нескольких «прав собственности» разных лиц (обычно сюзерена и его вассала) на один и тот же земельный участок. Ситуация «расщепления» права собственности на один объект между разными лицами создавала неизбежные затруднения в реализации этих прав и свидетельствовала об их фактически неодинаковом, различном характере (содержании).

Хозяйственное развитие неизбежно требовало 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 важные виды вещей, как земельные участки (недвижимость). Ведь созданная самой природой *естественная ограниченность* объектов земельной собственности в сочетании с монополией их частных собственников постепенно стала препятствием для их широкого хозяйственного использования. Поэтому с развитием и усложнением товарного хозяйства в континентальной Европе была единодушно отвергнута обоснованная глоссаторами и постглоссаторами для времен феодализма идея «разделенной», или «расщепленной», собственности. Она получила здесь замену в виде разработанной германскими пандектистами в XVIII–XIX вв. теории *ограниченных вещных прав*, объектами которых стали земельные участки (в других правопорядках и иные недвижимые вещи).

Вещные права неизвестны англо-американской правовой системе, которая, следуя собственным историческим традициям, выработала особую систему имущественных прав на вещи, в частности исключаящую право собственности частных лиц на земельные участки как недвижимые вещи. Это принципиально различное юридическое оформление однородных экономических отношений в европейской

¹ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. С. 192.

² Там же. С. 207.

континентальной и в англо-американской правовых системах вновь подтверждает тот непреложный факт, что национальное право, в том числе гражданское, является прежде всего продуктом *национального* исторического и культурного развития соответствующего государства, неизбежно составляющего пределы межгосударственного сближения и тем более унификации различных правовых систем.

Таким образом, вещное право становится самостоятельным разделом (подотраслью) гражданского права лишь в *континентальном европейском праве*. При этом необходимо также учитывать, что в его романской (французской) ветви вещное право с точки зрения систематизации фактически поглощает обязательственное право, поскольку обязательства традиционно рассматриваются здесь в качестве одного из главных способов (оснований) приобретения права собственности на вещи. Эта традиция берет начало в римско-правовой системе «Институций» Гая¹, которая была воспроизведена одной из первых европейских кодификаций гражданского (частного) права – французским Гражданским кодексом (*Code civil*) 1804 г. и тем самым составила основу систематики всей романской ветви европейского континентального права.

Выделение обязательственного права из вещного последовало в начале XIX в. в *пандектной (германской) системе* гражданского права, предложенной Г.А. Хайсе². Законодательно оно впервые было закреплено в Саксонском гражданском уложении 1863 г., а затем в Германском гражданском уложении (*Bürgerliches Gesetzbuch – BGB*) 1896 г. С этого времени появилась и необходимость разграничения предметов регулирования вещно-правовых и обязательно-правовых норм. Последние имеют объектами не только вещи, но и многие другие материальные и нематериальные блага (например, различные имуще-

¹ Лат. *Institutiones* (ок. 160 г. н.э.) – «Наставления», или «Начала науки» Гая формально делились на четыре книги, но фактически состояли из трех основных разделов, посвященных соответственно лицам, вещам и искам (в их третьей книге говорилось о наследовании и о некоторых обязательствах как основаниях возникновения права собственности на вещи); впоследствии они стали частью кодификации Юстиниана (см.: Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997).

² Георг Арнольд Хайсе (*Georg Arnold Heise*, 1778–1851) был профессором университета им. Карла Рупрехта в Гейдельберге. В данном случае речь идет о его знаменитой работе «Основы системы общего гражданского права для нужд лекций по пандектике» (Гейдельберг, 1807) (*Grundriss eines Systems des gemeinen Civilrechts zum Behuf von Pandecten-Vorlesungen, Heidelberg, 1807*), в которой им была предложена новая (в сравнении с институционной) система гражданского (частного) права, основанная на выделении из вещного права обязательственного и наследственного права и обособлении Общей части гражданского (частного) права; это и стало основными чертами классической пандектной системы.

ственные права, услуги и работы, их овеществленные и неовеществленные результаты и др.), а главное – служат оформлению отношений гражданского оборота, т.е. перехода, а не принадлежности различных объектов гражданских прав.

Последовавшее уже в XX в. обособление «права интеллектуальной собственности» (интеллектуальных прав) сделало актуальным вопрос о соотношении вещного и интеллектуального права (тем более что господствовавшая еще в XIX в. «проприетарная» концепция «интеллектуальной собственности» до сих пор находит сторонников). Этот вопрос сравнительно легко решается с помощью «объектного критерия» – вещное право имеет объектом индивидуально-определенные материальные предметы (вещи), тогда как объектом интеллектуальных прав являются нематериальные результаты творческой деятельности и приравненные к ним по правовому режиму средства индивидуализации товаров и их производителей (ср. п. 4 ст. 129, ст. 1225 и 1227 ГК РФ).

Что касается другой сравнительно новой подотрасли гражданского права – корпоративного права, то его соотношение с вещным правом также предопределяется различиями в правовой природе их объектов. Принадлежащие юридическим лицам вещи составляют объект их права собственности, поэтому в связи с их принадлежностью корпорациям возникают вещно-правовые отношения. Однако доли и (или) паи участников корпораций в имуществе последних (в том числе выраженные бездокументарными акциями), как и вытекающие из них корпоративные права и обязанности, безусловно, не являются вещами и потому не могут быть объектами вещных прав, в том числе права собственности. Следовательно, в связи с принадлежностью долей (паев) конкретным лицам возникают не вещные, а корпоративные правоотношения. В этом проявляется один из основополагающих принципов корпоративного права – «принцип отделения» (*Trennungsprinzip*) имущества корпораций от имущества их участников, в силу которого последние не могут быть собственниками имущества этих юридических лиц, приобретая на него корпоративные, а не вещные права.

2. Генезис вещного права в европейском континентальном праве

Принято считать, что понятие вещных прав пришло из римского частного права, в котором ограниченные по своему содержанию вещные права на чужие вещи (*iura in re aliena*) якобы противопоставлялись наиболее широкому по содержанию праву собственности. В этом взгляде отразилась давно ставшая в цивилистике традиционной «на-

клонность освящать идеи и явления современного происхождения покровом векового авторитета римского права»¹. В действительности дошедшие до нас источники римского частного права не содержат (и не могли содержать) таких обобщенных, абстрактных понятий, как «вещное право» или «ограниченные вещные права», ибо римской юриспруденции было «почти совершенно чуждо распределение материала на основании общих понятий и принципов, составляющее характеристическое свойство догматической классификации»². Как можно убедиться даже из текста Юстиниановых Дигест – одного из последних по времени источников римского частного права, содержание римского частного права составляли достаточно казуистичные правила, созданные римскими юристами на основе анализа различных конкретных ситуаций, причем зачастую в разное время разными лицами, а потому нередко противоречащие друг другу, к тому же изложенные в плохо систематизированном и малоудобном для изучения порядке.

Кроме того, нередко забывают, что институты римского права не являются чем-то раз и навсегда данным; они появлялись и развивались на протяжении многих веков, а их понимание самими римскими юристами в разные эпохи римской истории было весьма различным и даже противоречивым. Ведь от принятия Законов XII таблиц (*leges duodecim tabularum*) в 451–452 гг. до н.э. до Юстиниановой кодификации (в основном завершенной в 533–534 гг. н.э.) прошло *около тысячи лет*, и на протяжении этих десяти веков римское частное право отнюдь не оставалось неизменным.

Как отмечал один из крупнейших отечественных романистов Д.Д. Grimm, древнее римское право вообще «не знало противопоставления между правом собственности и ограниченными вещными и личными правами на чужие вещи. Всякое отношение к вещи мыслилось как разновидность единого права – права собственности»³. Так, сервитутное право изначально вовсе не было «правом в чужой вещи» (которым оно стало лишь в императорский период), а считалось «как бы правом на свою вещь, которой пользовались только совместно с собственником служащего имения»; в силу этого юридическое положение (природа) сервитутного права «первоначально во всем сходно с юридическим положением собственности»⁴.

¹ Муромцев С.А. Очерки общей теории гражданского права // Муромцев С.А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву. М.: Статут, 2004. С. 240.

² Там же. С. 222.

³ Grimm Д. Проблема вещных и личных прав в древнеримском праве // Вестник гражданского права. 2007. № 3. С. 189.

⁴ Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М., 2003. С. 149.