

## ВОПРОСЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

УДК 347.2

### О ВИДАХ ВЕЩНЫХ ПРАВ И ИХ СИСТЕМЕ

*З.А. Ахметьянова*

#### Аннотация

Статья посвящена исследованию вопроса о видах вещных прав в российском законодательстве. Анализируются различные подходы к определению круга вещных прав, определению их системы. Делается вывод о необходимости четкого законодательного закрепления понятия вещного права и вещно-правовых признаков. Приводится характеристика основных видов вещных прав.

**Ключевые слова:** вещное право, право собственности, ограниченное вещное право, система вещных прав.

---

Вопрос о видах вещных прав останется открытым до тех пор, пока не будет более-менее определенно решен вопрос относительно того, какие вещные права следует признать вещными, а какие нет.

К.И. Скловский полагает, что «вещное право должно положительно быть указано в законе под своим именем в силу прямого предписания ст. 216 ГК» [1, с. 531]. Не вызывает сомнений необходимость установления в законодательстве закрытого перечня вещных прав и по мнению Н.Н. Аверченко [2, с. 600–601].

Однако, на наш взгляд, перечисление в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) тех или иных видов вещных прав вряд ли целесообразно, поскольку факт отнесения (или неотнесения) законом того или иного имущественного права к числу вещных, если оно (право) обладает свойствами вещного характера, не имеет какого-либо существенного значения. В этой связи, полагаем, более оправданным является вариант, при котором законодатель формулирует непосредственно в ГК РФ определение вещного права и тем самым обозначит основные признаки, позволяющие признать характер вещного за тем или иным имущественным правом [3, с. 59].

С сожалением следует заметить, что ни Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) [4], ни Проект федерального закона о внесении изменений в ГК РФ [5] не дают нам четкого и полного представления о вещном праве как совокупности определенных признаков (свойств).

На наш взгляд, в качестве основных признаков вещного права можно рассматривать следующие его свойства: 1) юридическая связь субъекта с вещью, господство над ней; 2) возникновение права в отношении вещи, поскольку объектом вещного права является именно вещь; 3) возможность обладателя вещного права удовлетворить свой интерес без посредства других лиц; 4) обязанность иных лиц не препятствовать осуществлению обладателем вещного права принадлежащих ему правомочий; 5) абсолютный характер защиты; 6) право следования [3, с. 59; 6, с. 36]. Соответственно, *вещное право* можно определить как субъективное гражданское право, которое возникает в отношении вещи и оформляет юридическую связь субъекта с вещью, господство над ней, позволяет удовлетворять свой интерес без посредства других лиц, которые в свою очередь обязаны не препятствовать осуществлению принадлежащих субъекту правомочий, обладает абсолютным характером защиты и правом следования.

Заметим, что И.А. Емелькина рассматривает признаки вещных прав в качестве основополагающих начал (принципов), на которых строится специальный правовой режим ограниченных вещных прав. По ее мнению, в ГК РФ должны быть закреплены не свойства вещных прав, а их принципы, на которых строится правовой режим [7, с. 30; 8, с. 23].

В отечественной юридической литературе часто имеет место либо чрезмерное сужение круга возможных прав вещного характера, когда ограничиваются исчерпывающим перечислением определенных разновидностей вещных прав (например, отчасти это наблюдается в ст. 216 ГК РФ), либо, наоборот, круг вещных прав необоснованно расширяется, в результате чего «под категорию вещных прав нередко подводят права, которые имеют мало общего друг с другом» [9, с. 33; 10, с. 283].

Еще в начале прошлого столетия профессор Г.Ф. Шершеневич говорил о том, что число вещных прав весьма незначительно, главное место занимает среди них право собственности, а к нему примыкают права на чужую вещь, а именно сервитуты, чиншевое право («право наследственного пользования чужой землей под условием взноса платы в определенном раз навсегда размере») [11, с. 237]. Причислял он к вещным правам также и залоговое право, но с определенной оговоркой – «ввиду резкого отличия его от прав на чужую вещь» [11, с. 142]. С его точки зрения, вещный характер залогового права «обнаруживается из того, что, имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею (*droit de suite*), независимо от права собственности на нее, которое может переходить от одного лица к другому». При этом Г.Ф. Шершеневич отмечал такие особенности залогового права, как, во-первых, что оно не имеет самостоятельного значения, в отличие от других вещных прав, и состоит в зависимости от права по обязательству, во-вторых, оно не дает ни владения, ни пользования вещью, в-третьих, оно «дает субъекту залогового права несравненно большее правомочие, чем другие вещные права, – оно может повлечь за собою лишение собственника принадлежащего ему права собственности» [11, с. 240].

Однако далеко не все авторы считают нужным относить залог (залоговое право) к числу вещных прав. Ю.К. Толстой предлагает отнести к числу вещных прав только один вид залога – ипотеку (залог недвижимости) (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 334 ГК РФ) [10, с. 288].

В российском законодательстве вопрос об отнесении права залога к числу вещных прав не всегда решался однозначно. Так, в ГК РСФСР 1922 г. право залога было помещено в разделе «Вещное право», а в ГК РСФСР 1964 г. – в разделе «Обязательственное право». Ныне действующий ГК РФ выделил залог в отдельный гражданско-правовой институт и признал за ним право обеспечения обязательства (§ 3 гл. 23).

Полагаем, что отнесение всякого залога к числу вещных прав вряд ли целесообразно. При обычном залоге элементы вещного права отсутствуют вовсе: у залогодержателя нет ни правомочия владения, ни правомочия пользования, ни правомочия распоряжения, ибо ему принадлежит лишь право в случае неисполнения обязательства залогодателем удовлетворить свои интересы путем реализации заложенного имущества. По сути, залогодержатель наделен лишь правом требовать продажи заложенной вещи в случае неисполнения контрагентом обязательства, обеспеченного залогом. Однако можно в какой-то мере говорить о вещном праве залогодержателя в отношении заложенного имущества, если договором залога прямо предусмотрено право участника залогового правоотношения пользоваться заложенным имуществом.

По мнению Ю.К. Толстого, есть основания для включения в состав вещных прав (помимо перечисленных в ст. 216 ГК РФ и ипотеки) принадлежащего учреждению права самостоятельного распоряжения имуществом (п. 2 ст. 298 ГК РФ); права члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа; права члена семьи собственников жилого помещения на пользование этим помещением (ст. 292 ГК РФ); права пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, по договору или в силу завещательного отказа (ст. 253–254, ч. 2 ст. 538 ГК 1964 г.) [10, с. 288].

Н.Н. Аверченко также называет среди вещных прав право члена семьи собственника жилого помещения, право пользования жилым помещением по завещательному отказу, право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, право члена кооператива на квартиру до ее выкупа [2, с. 589, 603]. Право члена семьи собственника жилья и право пользования жильем, предоставленным по договору пожизненного содержания с иждивением, называет в числе вещных прав и Д.А. Формакидов, добавляя к ним также права нанимателей жилого помещения и членов их семей. Кроме того, рассматривать в качестве вещных прав он предлагает также права арендаторов и ссудополучателей [12, с. 50–51].

Н.Н. Аверченко к числу вещных прав относит и право безвозмездного срочного пользования земельным участком, право пользования участком недр на условиях соглашения о разделе продукции, право пользования участком лесного фонда, право аренды, в том числе право нанимателя жилого помещения, право совместно проживающих с нанимателем лиц, право залога с включением правомочия пользования, право учреждения на самостоятельное распоряжение доходами, полученными от незапрещенной учредительными документами коммерческой деятельности, а также имуществом, приобретенным на эти доходы [2, с. 603].

Что касается предусмотренного законом (п. 2 ст. 298 ГК РФ) права учреждения самостоятельно распоряжаться доходами от собственной приносящей доходы деятельности, полагаем, следует признать за ним характер самостоятельного

вещного права, которое отличается при этом и от права собственности, и от права хозяйственного ведения, и от права оперативного управления имуществом. Такой позиции по данному вопросу придерживаются также А.И. Карномазов [13, с. 28], А.В. Коновалов [14, с. 59–61], Г.А. Кудрявцева [15, с. 60], А.И. Масляев [16, с. 484], В.В. Чубаров [17, с. 480], Л.В. Щенникова [18, с. 114–115] и др.

Право самостоятельного распоряжения имуществом учреждения характеризуется основными признаками субъективного вещного права. Так, во-первых, объектом права самостоятельного распоряжения имуществом является имущество, причем как движимое, так и недвижимое. Во-вторых, право самостоятельного распоряжения имуществом характеризуется таким вещно-правовым признаком, как право следования, так как данное право следует судьбе вещи. В-третьих, право самостоятельного распоряжения имуществом пользуется абсолютной вещно-правовой защитой, в том числе против собственника имущества [9, с. 34].

Отдельные авторы называют среди вещных прав право фактического владения, который добросовестно, открыто и непрерывно владеет этим имуществом как своим [16, с. 484; 19, с. 6], титульное владение [20, с. 84], право временного пользования, право аренды, право внутрихозяйственного ведения имуществом [21, с. 137, 145], узуфрукт [22, с. 101], удержание [23, с. 25] и др.

Полагаем, что с определенными оговорками вещно-правовые признаки характерны для права аренды, права доверительного управления имуществом, права концессионера (пользователя) на предоставленное ему по соответствующему соглашению имущество.

При рассмотрении ограниченных вещных прав большое значение имеет объемно-содержательная характеристика, так как отличие такого рода вещных прав друг от друга как раз и состоит в мере возможного поведения, когда законом или договором определяется различный объем традиционных правомочий собственника – владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, предоставленным собственником данного имущества тому или иному субъекту [24, с. 149].

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

Закон раскрывает содержание права собственности через традиционную для российского права триаду правомочий – владение, пользование, распоряжение, однако лишь этим законодатель не ограничивается и оговаривает специфические признаки, характерные названным правомочиям именно как правомочиям собственника вещи. Во-первых, собственник осуществляет принадлежащие ему правомочия по своему усмотрению; во-вторых, мера возможного поведения собственника в отношении принадлежащей ему вещи является абсолютной и не зависит от воли других лиц. В этом состоит главный отличительный признак абсолютного права собственности.

Однако даже применительно к праву собственности нельзя говорить о его безграничности. Законодатель устанавливает для собственника два ограничения, которых тот обязан придерживаться: его действия в отношении собственной вещи не должны противоречить закону и другим нормативным актам; он не должен своими действиями нарушать права и законные интересы других лиц.

Помимо того, в некоторых случаях собственник обязан также допускать ограниченное пользование его вещью, имуществом другими лицами (например, сервитут) [25, с. 101–102].

Наряду с правом собственности существуют ограниченные вещные права, для которых, по сути, характерны те же признаки, что и для права собственности, поскольку в большинстве своем признаки (основные свойства) являются общими для всех разновидностей вещных прав.

При этом в отличие от права собственности любое ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь (*jura in re aliena*), уже присвоенную другим лицом – собственником [26, с. 5], а потому содержание такого субъективного права всегда в определенной мере ограничено. Ограниченное вещное право, по общему правилу, сохраняется и при перемене собственника, то есть право следует не за собственником вещи, а за вещью.

В литературе не раз предпринимались попытки дать определение ограниченному вещному праву. Так, Е.А. Суханов предлагает понимать под ограниченным вещным правом зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли) [27, с. 146]. По мнению Л.В. Щенниковой, это «права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника, имеющие различное содержание, но всегда ограниченное по сравнению с правом собственности, реализуемые независимо от воли собственника, а также всех иных лиц и пользующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственника» [28, с. 19–20]. Д.А. Формакидов определяет ограниченное вещное право как «субъективное гражданское право на материальную вещь, имеющую собственника, возникающее в случаях, порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, реализуемое управомоченным лицом независимо от воли иных лиц, в том числе и собственника вещи, ограниченное по содержанию по сравнению с правом собственности и в то же время ограничивающее правомочия собственника, обладающее свойствами следования, преимущества перед правами обязательственными и пользующееся абсолютной защитой» [12, с. 33–34].

Среди иных вещных прав лиц, не являющихся собственниками имущества, в действующем законодательстве называется прежде всего право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом (ст. 216 ГК РФ). Это вещные права отдельных видов юридических лиц по хозяйственному и иному использованию имущества собственника, характерные только для отечественного правопорядка [24, с. 113–114].

И *право хозяйственного ведения*, и *право оперативного управления* – это обеспеченные законом вид и мера возможного поведения субъекта в отношении имущества, закрепленного за обладателем этого субъективного права непосредственно собственником имущества или уполномоченным им лицом (органом). Данные ограниченные вещные права включают в свое содержание традиционную триаду правомочий собственника – владение, пользование и распоряжение. Реальные возможности по осуществлению правомочий носителями названных вещных прав зависят как от воли собственника (их возникновение,

прекращение и некоторые другие), так и от прямого указания закона. Кроме того, существование права хозяйственного ведения и права оперативного управления невозможно без права собственности, отсюда неизбежен их производный характер ([29, с. 13], см. также [30]).

В Концепции и в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается отказаться от права хозяйственного ведения и использовать конструкцию права оперативного управления для всех государственных и муниципальных юридических лиц как не являющихся собственниками закрепленного за ними имущества.

В статье 216 ГК РФ в числе вещных прав называются также ограниченные вещные права в отношении земельных участков – право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

*Право пожизненного наследуемого владения* земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, могло быть предоставлено только физическим лицам, за которыми оно и сохраняется в первоначальном виде, если приобретено гражданами до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ). Субъекты данного права могут владеть и пользоваться соответствующим земельным участком, передаваемым по наследству. Распоряжение же земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением перехода прав на данный земельный участок в порядке наследования (ст. 267 ГК РФ; п. 2 ст. 21 ЗК РФ).

На *праве постоянного (бессрочного) пользования* земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен отдельным видам юридических лиц – государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, государственным академиям наук и созданным ими учреждениям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Кроме того, такое право сохраняется за гражданами и юридическими лицами, если оно возникло у них до введения в действие ЗК РФ. Лица, обладающие таким ограниченным вещным правом на земельный участок, вправе осуществлять правомочия владения и пользования этим участком в пределах, установленных законом, другими правовыми актами и актом компетентного органа о предоставлении земельного участка в пользование. Распорядительные же действия такие лица, по общему правилу, осуществлять не могут [9, с. 35].

По мнению разработчиков Концепции, указанные выше ограниченные вещные права в отношении земельных участков не отвечают потребностям российского гражданского оборота, поскольку не приспособлены для современных экономических отношений. Следовательно, нужны законодательные нововведения в систему ограниченных вещных прав на земельные участки.

Разработчики Концепции и Проекта федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагают две основные модели ограниченных вещных прав на земельные участки – право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) и право застройки (суперфиций).

*Право постоянного владения и пользования* предназначено прежде всего для ведения на земельном участке сельскохозяйственного производства, и его содержание составляют правомочия владения и пользования земельным участком с извлечением плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права. Данное право предполагается бессрочным (хотя соглашением сторон срок может быть установлен, но он не должен быть менее 50 лет), отчуждаемым и платным. В Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается рассматривать его как право владения и пользования чужим земельным участком (иным природным объектом) для целей ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных целей, предусмотренных законом, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка или иного природного объекта. Возникает данное право на основании соответствующего договора [5].

*Право застройки* (суперфиций) предполагается предусмотреть для случаев, когда земельный участок используется для строительства на нем различного рода объектов с их последующей эксплуатацией. Данное право, так же, как и эфитевзис, предполагается срочным (от 50 до 100 лет), отчуждаемым и платным. Содержание права застройки составляют правомочия владения и пользования как в отношении земельного участка, так и в отношении находящихся (возведенных) на нем зданий и сооружений. По общему правилу здания и сооружения, возведенные на земельном участке, который обременен правом застройки, признаются собственностью лица, являющегося собственником земельного участка. В течение срока действия права застройки суперфициар вправе изменять и сносить указанные здания и сооружения, а также возводить новые. По истечении срока действия права застройки здания и сооружения вместе с земельным участком остаются у собственника земельного участка без какой-либо компенсации суперфициару [4]. В Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается рассматривать данное право как право возведения здания или сооружения на чужом земельном участке, которое может быть предоставлено только лицу, которому соответствующий земельный участок принадлежит на праве постоянного владения и пользования. Возникает право застройки на основании договора об учреждении права застройки [5].

В ГК РФ и ЗК РФ предусматривается и такая разновидность ограниченных вещных прав, как *право ограниченного пользования* чужим земельным участком (сервитут). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ). Однако обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника этого участка принадлежащих ему правомочий по владению, пользованию и распоряжению им.

В Концепции предлагается дополнить и усовершенствовать действующие нормы о сервитутах. В Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается норма, согласно которой земельный участок, здание,

строение или сооружение (служащая вещь) могут быть обременены правом ограниченного пользования управомоченного лица (*сервитут*) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание, строение или сооружение, в том числе незавершенные строительством (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания, строения или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута. Содержание сервитута предлагается определить указанием на то, что в силу сервитута собственник господствующей вещи имеет право самостоятельно пользоваться служащей вещью (*положительный сервитут*) и/или запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом (*отрицательный сервитут*). Что касается видов сервитутов, то в указанном документе названы сервитуты перемещения (прохода, прогона скота и проезда), строительные сервитуты (стройки и опоры), сервитуты мелиорации, горные сервитуты и сервитуты коммунальные [5].

В качестве ограниченных вещных прав в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается закрепить также право личного пользования, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещной выдачи и ипотеку.

*Право личного пользования (узуфрукт)* определяется в названном документе как предоставленное собственником вещи другому лицу (пользователю) право пользования и владения такой вещью. По общему правилу пользователями могут быть физические лица (граждане), а в случаях, установленных ГК РФ, и некоммерческая организация. В любом случае узуфрукт устанавливается исключительно для некоммерческих целей. Данное право может устанавливаться на основании соглашения или приобретаться в порядке наследования.

*Право приобретения чужой недвижимой вещи* рассматривается как особое вещное право, которое предполагает приобретение на вещь права собственности или иного вещного права. Данное право возникает у правообладателя на основании его договора с собственником вещи, а в случаях, установленных законом, на основании договора с лицом, которое не является ее собственником на момент заключения договора, но будет являться таковым впоследствии, после ее создания. Кроме того, указывается, что право приобретения чужой недвижимой вещи может возникать из любого договора об отчуждении вещи в собственность правообладателя, а также договора об ипотеке или об установлении права застройки.

Предлагается распространить вещно-правовое регулирование и на *право вещной выдачи*, которое представляет собой по сути право на получение известной ценности из чужой вещи. Согласно Проекту федерального закона о внесении изменений в ГК РФ право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника объекта недвижимости имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере, а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этим объектом недвижимости путем обращения на него взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки [5].

Предусмотреть в качестве ограниченного вещного права предлагается в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ *ипотеку*. Согласно понятию ипотеки, предлагаемому в вышеназванном документе, залогодержатель в целях получения удовлетворения своих требований за счет недвижимой вещи имеет право распорядиться этой заложенной вещью в порядке и на условиях, определенных законом, или в случаях, предусмотренных законом, соответствующим договором.

При исследовании видов вещных прав как совокупности неких явлений неизбежно возникает вопрос об их системе. При этом система вещных прав, как справедливо замечено В.А. Беловым, – проблематика глобальная и сугубо научная [31, с. V], значение которой для цивилистической науки переоценить трудно.

В литературе предлагаются разные подходы и варианты решения данной проблемы. Самый распространенный подход к определению системы вещных прав – когда при построении системы ограничиваются лишь перечислением тех или иных вещных прав [8, 32].

Несколько отличается позиция А.Б. Бабаева, который предлагает при построении системы вещных прав отталкиваться от содержания права собственности как наиболее полного вещного права, «поскольку при таком подходе сама система (1) окажется замкнутой – она ограничивается пределами содержания права собственности, а точнее, рамками двух правомочий, входящих в состав «триады», (2) будет отделена от смежных институтов и явлений – каждое из двух правомочий в «триаде» является вещным, то есть существует по поводу вещи и ему соответствует вещный иск, и по этому признаку может быть отделено от всех обязательственных, исключительных и иных прав, (3) позволит раскрыть все многообразие вещных прав внутри системы – насколько многообразны возможности, заключаемые в праве собственности, настолько различны и отдельные вещные права». По мнению автора, система вещных прав должна включать в себя такие элементы, как «право собственности», «право на владение», «право пользования», «право на владение и право пользования», и далее может иметь разветвленную систему с учетом момента возникновения вещного права [33, с. 302–303].

Однако в связи с вышеизложенным возникает как минимум два вопроса.

Во-первых, почему при построении системы вещных прав во внимание берутся только два правомочия собственника, в то время как именно третье правомочие – правомочие распоряжения – является самым действенным и, собственно, позволяет отличать одно вещное право от другого? К примеру, у субъекта права хозяйственного ведения и субъекта права оперативного управления правомочия владения и пользования практически одинаковые. Не приведет ли предлагаемый автором подход к формированию системы к тому, что названные ограниченные вещные права, так сказать, «со сольются»<sup>1</sup>, притом что распорядительные правомочия у названных выше субъектов существенно разнятся?

---

<sup>1</sup> Хотя в Концепции развития гражданского законодательства РФ и предлагается отказаться от права хозяйственного ведения, сохраняющееся в законодательстве право оперативного управления применительно к различным субъектам различно по своему содержанию в зависимости от того, за кем закреплено государственное и муниципальное имущество – за казенным предприятием, автономным, бюджетным или казенным учреждением.

В целом нами не исключается возможность построения системы вещных прав именно с учетом их содержания (пусть в соотношении с правом собственности), однако полагаем, что учитывать при этом нужно все три правомочия – владения, пользования и распоряжения – как составные элементы содержания вещного права.

Во-вторых, объясняя принцип построения предлагаемой системы, А.Б. Бабаев говорит об отграничении вещных прав от всех иных прав по признаку наличия у вещного права соответствующего вещного иска. Нет ли здесь смешения признака вещного права и следствия признания имущественного права вещным?<sup>1</sup> И как быть с теми обязательственными правами, субъектам которых закон предоставляет право использовать вещно-правовые способы защиты своего права?<sup>2</sup>

Полагаем, автор не избегает смешения признаков вещного права и следствия признания права вещным и при дальнейшем построении системы вещных прав с учетом момента их возникновения, ибо государственная регистрация права – это, опять же, на наш взгляд, одно из последствий признания права вещным, а не внутреннее свойство права, по которому можно различать вещные права внутри их системы.

Что касается значения признаков вещных прав, то, по нашему мнению, их четкое (насколько это возможно) определение необходимо прежде всего для того, чтобы, опираясь на них, можно было более-менее однозначно сказать при характеристике имущественного права, является оно вещным или нет. Если право вещное – последствия одни, иное (невещное) – последствия также иные.

О системе же вещных прав речь следует вести применительно только к тем имущественным правам, которые обладают вещно-правовыми признаками, то есть по сути своей являются вещными. При этом, как справедливо отмечает К.П. Победоносцев, «система юридических отношений не может иметь математической точности, но система необходима для размещения понятий в совокупности их и взаимной связи: и построение системы может, конечно, изменяться в подробностях, смотря по тому, что представляется в том или другом предмете – существенным, отличительным признаком, понуждающим отнести его к вотчинным правам или к обязательствам» [34, с. 119].

Определяя систему вещных прав, необходимо исходить из того, что всякая система – это совокупность определенных элементов и связей между ними. Соответственно, взяв за основу системный подход, *систему вещных прав* можно определить как совокупность имущественных прав вещно-правового характера и связей между ними, которые проявляются в действиях управомоченных субъектов по отношению к объектам вещных прав, в том числе во взаимодействиях между таким субъектами и иными участниками гражданского оборота.

---

<sup>1</sup> Заметим, что В.А. Белов говорит применительно к описанному выше, что А.Б. Бабаев пользуется для обнаружения анализируемых понятий не их содержательными признаками, а внешними проявлениями этих признаков (см. [31, с. VII]).

<sup>2</sup> Даже если законодатель в будущем исключит возможность применения вещно-правовых исков к иным гражданским (в том числе обязательственным) правам, как это предлагается авторами Концепции развития гражданского законодательства РФ, возможность использовать вещно-правовые иски для защиты своего права можно считать следствием признания принадлежащего субъекту имущественного права вещным.

Для того чтобы говорить о видах вещных прав и их системе прежде всего необходимо определиться с понятием самого вещного права и с его основными свойствами (признаками). И только в случае четкого законодательного определения вещного права как разновидности субъективного гражданского права (в том числе как совокупности четко определенных признаков) можно «браться за квалификацию отдельных субъективных прав в качестве вещных или не являющихся таковыми» [35, с. 15].

### Summary

*Z.A. Akhmetyanova. Types of Real Rights and Their System.*

The article is devoted to a study of proprietary rights and limited proprietary rights in the Russian legislation. We analyze different approaches to the determination of the circle of real rights and their system. A conclusion is made about the necessity of clear legislative fixation of the definition and characteristics of real rights. The main types of real rights are described.

**Key words:** real right, proprietary right, limited proprietary right, system of real rights.

### Литература

1. *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. – М.: Статут, 2008. – 922 с.
2. Гражданское право: в 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: Велби, 2009. – Т. 1. – 1006 с.
3. *Ахметьянова З.А.* Признаки вещных прав // Юрист. – 2008. – № 3. – С. 58–60.
4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 окт. 2009 г. – URL: [http://www.privlaw.ru/vs\\_info8.html](http://www.privlaw.ru/vs_info8.html), свободный.
5. Проекты изменений разделов I, II, III, VI и VII Гражданского кодекса Российской Федерации, опубликованные по решению Президиума Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 8 нояб. 2010 г. – URL: [http://www.privlaw.ru/index.php?section\\_id=100](http://www.privlaw.ru/index.php?section_id=100), свободный.
6. *Ахметьянова З.А.* Право собственности: к вопросу о признаках // Бюл. нотариальной практики. – 2010. – № 2. – С. 35–38.
7. *Емелькина И.А.* Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданское право. – 2011. – № 1. – С. 28–37.
8. *Емелькина И.А.* Система ограниченных вещных прав на земельные участки: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2010. – 60 с.
9. *Ахметьянова З.А.* Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. – 2006. – № 1. – С. 28–37.
10. Гражданское право: в 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – СПб.: ТЕИС, 1996. – Ч. 1 – 550 с.
11. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М.: Спарк, 1995. – 556 с.
12. *Формакидов Д.А.* Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. – Пермь, 2008. – 197 с.
13. *Карномазов А.И.* Право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом // Юрист. – 2002. – № 7. – С. 26–31.
14. *Коновалов А.В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2001. – 298 с.

15. *Кудрявцева Г.А.* Предпринимательская деятельность некоммерческих организаций: проблемы правоприменения // Юрид. мир. – 2002. – № 3. – С. 56–62.
16. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малединой. – М.: Норма, 2006. – 896 с.
17. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Инфра-М, 2002. – 940 с.
18. *Щенникова Л.В.* Вещное право. – М.: Юристъ, 2006. – 190 с.
19. *Масляев А.И.* Понятие и виды вещных прав // Закон. – 2004. – № 2. – С. 3–7.
20. *Латыев А.Н.* Проблема вещных прав в гражданском праве. – Екатеринбург, 2003. – 186 с.
21. *Мартымянов В.С.* Хозяйственное право: Общие положения. – М.: Бек, 1994. – Т. 1. – 312 с.
22. *Богатых Е.* Гражданское и торговое право: От древ. римского к соврем. российскому. – М.: Инфра-М, 1996. – Ч. 1. – 191 с.
23. *Певницкий С.Г.* Некоторые вопросы вещных прав на помещения в отечественном правопорядке // Нотариус. – 2005. – № 5. – С. 25–31.
24. *Ахметьянова З.А.* Вещные права на имущество юридических лиц. – Казань: Таглимат ИЭУП, 2001. – 204 с.
25. *Ахметьянова З.А.* Вещное право. – М.: Статут, 2011. – 360 с.
26. *Суханов Е.А.* Ограниченные вещные права // Хоз. и право. – 2005. – № 1. – С. 5–19.
27. Гражданское право: в 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – Т. 2. – 496 с.
28. *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве России. – М.: Бек, 1996. – 186 с.
29. *Ахметьянова З.А.* Правовой статус имущества юридических лиц: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1998. – 20 с.
30. *Ахметьянова З.А.* Правовой статус имущества юридических лиц: Дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 1997. – 228 с.
31. *Белов В.А.* Предисловие к монографии А.Б. Бабаева «Система вещных прав» // Бабаев А.Б. Система вещных прав. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – С. III–IX.
32. Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. / Под ред. Д.О. Тузова. – М.: Статут, 2008. – 464 с.
33. *Бабаев А.Б.* Система вещных прав. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 391 с.
34. *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права: в 3 т. – СПб.: Синод. тип., 1896. – Т. 1. – 767 с.
35. *Белов В.А.* Право собственности и ограниченные вещные права // Законодательство. – 2009. – № 12. – С. 9–17.

Поступила в редакцию  
10.05.11

---

**Ахметьянова Замира Асраровна** – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Казанского (Приволжского) федерального университета.

E-mail: [zamira9@yandex.ru](mailto:zamira9@yandex.ru)